

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 16 de mayo de 2018, 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 Córdoba, de 26 de abril de 2018, por el que se Aprueba Definitivamente de manera Parcial con Suspensiones el Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Tójar y publicación de las Normas Urbanísticas.

Expte.: P-7/18.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 7 de mayo de 2018, y con el número de registro 7.708, se ha procedido a la inscripción 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 Córdoba, de fecha 26 de abril de 2018, por el que se Aprueba Definitivamente de manera Parcial con Suspensiones el Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Tójar y se ordena la publicación de las Normas Urbanísticas. Asimismo se publica el Estudio Ambiental Estratégico en la web de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (http://ws041.juntadeandalucia.es/medioambiente/situadifusion?lr=lang_es).

C E R T I F I C A C I Ó N

Certificación emitida en los términos previstos en el artículo 19.5 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, 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, de acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU), de 26 de abril de 2018, en relación con el siguiente expediente:

P-07/18: Expediente formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Fuente Tójar en solicitud de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CTOTU), en virtud de lo dispuesto en el artículo 31.2.b.a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

ANTECEDENTES DE HECHO

1. El 22 de marzo de 2018 tiene entrada en esta Delegación Territorial expediente administrativo de tramitación y dos ejemplares del documento técnico del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Tójar, en solicitud de aprobación definitiva por la

Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante 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 y 36.2.c.1ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

2. La tramitación del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Tójar se inicia con la redacción y exposición pública, por providencia del Alcalde de 15 de junio de 2011, del Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbanística por plazo de treinta días, conforme a lo dispuesto en el artículo 29 de la LOUA. Dicho trámite, se lleva a cabo mediante anuncio publicado en el BOP de Córdoba de 23/03/2012 y en el Diario Córdoba de 13/3/2012, formulándose durante el mismo alternativas al planeamiento, examinadas por el Equipo Redactor.

Con fecha 23 de julio de 2014, el Ayuntamiento de Fuente Tójar, previos informes técnicos y jurídicos de 20/05/2014 y 22/05/2014 respectivamente, acordó por mayoría absoluta, aprobar inicialmente el Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Tójar, proceder a la apertura del trámite de información pública por el plazo de un mes mediante publicación en el BOP de Córdoba núm. 165 de 27/8/2014 y Diario Córdoba 20/08/2014 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Fuente Tójar, cumplimentar el trámite de comunicación a los municipios colindantes (Alcaudete y Priego de Córdoba) y requerir los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos.

Conforme al acuerdo de pleno se solicitan los informes sectoriales que deben emitir las distintas Administraciones, los de la Junta de Andalucía, a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, que con fecha 11/09/2014, que requirió a la entidad local para que completase el expediente aportando un ejemplar del documento urbanístico y del Estudio de Impacto Ambiental ambos suscritos por técnico competente y debidamente diligenciados conforme a la aprobación inicial, y lo mismo en formato digital así como el resumen ejecutivo. Procediéndose, por el Pleno del Ayuntamiento de Fuente Tójar en sesión de 15/07/2015, a una nueva aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística.

Se reciben e incorporan al expediente los siguientes informes:

Órgano/Entidad	Fecha	Exigencia	Sentido
S. E de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información.	11/11/14	Art. 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.	Favorable
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	6/4/2015	Art. 25.4 RDL 1/2001, del Texto Refundido de la Ley de Aguas	Desfavorable
C. de Empleo, Empresa y Comercio. Dirección General de Comercio	16/03/16	Art. 34 del RDL del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía	Favorable
D.T de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.	29/03/16	Art. 39.2 del Decreto 95/2001, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.	Favorable
Consejería de Fomento y Vivienda. Secretaría General de Vivienda.	04/04/16	Art. 18.3.c) de Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y 10.4 de la Ley 1/2010, de Vivienda de Andalucía.	Favorable condicionado
Consejería de Fomento y Vivienda. Dirección General de Infraestructuras.	25/04/16	Art. 35 de la Ley 8/2001 de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía	Favorable condicionado
Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte. Comisión Territorial de Patrimonio Histórico.	29/04/16	Art. 29.4 de la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía	Favorable, con Recomendación
Consejería de Fomento y Vivienda. D. T de Córdoba. Transportes	05/05/16	Art. 11 de la Ley 9/2009, de 26 de diciembre de Servicios Ferroviarios de Andalucía	Favorable

00136176

Órgano/Entidad	Fecha	Exigencia	Sentido
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Informe de Incidencia Territorial	12/05/16	Disposición Adicional Octava de Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía	Favorable condicionado
D. T. Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Gerencia Provincial de Aguas	13/05/16	Art. 42.2 de la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía	Favorable condicionado

Con fecha 31/05/2016 se emite informe por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en el que se establece que, tras la entrada en vigor la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, así como la disposición transitoria primera de la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, no procede la formulación por esta Delegación Territorial del Informe Previo de Valoración Ambiental, sino que procederá la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica tras la aprobación provisional según el procedimiento regulado en la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

Posteriormente y tras informe del SAU, el Pleno del Ayuntamiento de Fuente-Tójar, en sesión de 30/05/2017, acuerda: Desestimar tres de las cuatro alegaciones presentadas, aprobar provisionalmente el PGOU con las modificaciones resultantes de las alegaciones estimadas y las observaciones puestas de manifiesto por los informes emitidos, el Estudio Ambiental Estratégico, y solicitar informe a los órganos y entidades administrativas que habían emitido informe preceptivo a la información inicial y vinculante a los efectos previstos en el artículo 32.1 regla 4ª de la LOUA así como someter el documento a la apertura de un nuevo trámite de información pública por el plazo de un mes mediante publicación en el BOP de Córdoba núm. 122 de 29/07/2017 y Diario Córdoba 5/07/2017 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Fuente Tójar.

Al respecto constan en el expediente:

Órgano/Entidad	Fecha	Exigencia	Sentido
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Incidencia Territorial	02/11/17	Disposición Adicional Octava de Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía	No procede la ratificación
Consejería de Empleo, Empresa y Comercio. Dirección General de Comercio.	15/11/17	Art. 34 del RDL del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía	No procede emisión de informe
Consejería de Fomento y Vivienda. Servicio de Transportes	16/11/17	Art. 11 de la Ley 9/2009, de 26 de diciembre de Servicios Ferroviarios de Andalucía	Favorable
Consejería de Salud. D. G de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica	16/11/17	Art.39.2 del Decreto 95/2001, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria	Favorable
Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte. Comisión Territorial de Patrimonio Histórico.	17/11/17	Art. 29.4 de la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía	Favorable
Consejería de Fomento de Vivienda. Delegación Territorial en Córdoba.	17/11/17	Art. 35 de la Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía	Favorable
D. T. MA y OT. Gerencias de Aguas	21/11/17	Art. 42.2 de la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía	Favorable
Confederación Hidrográfica Guadalquivir	01/03/18	Art. 25.4 RDL 1/2001, de 20 de julio, del Texto Refundido de la Ley de Aguas.	Desfavorable

A la vista de los informes sectoriales, el documento aprobado se remite el 22 de marzo de 2018 para su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo y Ordenación del Territorio, no obstante con fecha de 27/03/2018 se le realiza al Ayuntamiento requerimiento para que se aporte la documentación necesaria para completar el expediente administrativo, así como la Declaración Ambiental Estratégica.

Con fecha 15 de abril de 2018 se remite la Declaración Ambiental Estratégica del Plan General de Fuente Tójar, del Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación

del Territorio de Córdoba de fecha 13/04/2018 en el que considera viable, a los efectos ambientales, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el documento de planeamiento, el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado ambiental.

Incorporada la Declaración Ambiental Estratégica y habiéndose aportado la documentación requerida, con fecha 16 y 17 de abril de 2018, entre otras el certificado de la secretaria del ayuntamiento donde consta que en el trámite de información pública ni se presentan alegaciones, ni se modifica el documento aprobado el 30.05.2017, y conforme al acuerdo municipal de esa fecha, se remiten los documentos para aprobación definitiva, por lo que el expediente administrativo se considera completo.

3. Emitido informe por el Servicio de Urbanismo, de 19 de abril de 2018, 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 Delgado Territorial, de conformidad con el artículo 88.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, 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 de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Tójar, suspendiendo su aprobación respecto a las deficiencias señaladas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento de planeamiento se corresponde con la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Tójar, al establecer la ordenación urbanística integral del municipio, constituyéndose en el primer instrumento de ordenación integral de la totalidad del término municipal y organizador de la gestión para su ejecución, conforme a lo dispuesto en los artículos 2.2.a, 3, y 8 a 10 de la LOUA.

Segundo. El Ayuntamiento de Fuente Tójar es competente para la formulación e iniciación del procedimiento de oficio, al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 31.1.A.a de la LOUA. Resultando la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, competente para resolver el presente expediente, de acuerdo, con lo dispuesto en el artículo 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 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.

Tercero. 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) e información pública y participación (32.1.2^a párrafos 1 y 2; y 39.1 y 3). Habiéndose sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental, y contando Declaración Ambiental Estratégica de 13 de abril de 2018 en la que considera viable, a los efectos ambientales el Plan General de Fuente Tójar, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el documento de planeamiento, el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado ambiental.

Asimismo constan en el expediente los restantes informes preceptivos que se relacionan en el punto dos de los antecedentes de hecho.

Cuarto. Los documentos y determinaciones del presente expediente, se adecuan básicamente a lo establecido en los artículos 19.1.a; b y c; 19.2 , 16.1 y 29.1; 3, ; 9; 10.1.A

y 2 y 36.1 de la LOUA sin perjuicio de las siguientes consideraciones, valoraciones y deficiencias a subsanar:

Consideraciones y valoraciones:

a) Conforme al artículo 38.7 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los condicionamientos de la Declaración Ambiental Estratégica, emitida por la Delegación Territorial de Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio al presente instrumento de planeamiento urbanístico y que consta en el expediente, deben quedar incorporados en la Resolución que lo apruebe definitivamente.

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

c) Por otra parte, las intervenciones en los cauces del arroyo innominado y del arroyo Letrado, que en virtud del art. 10 de la LOUA el PGOU establece para asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantizar la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, deberán realizarse con los condicionantes que para su integración imponga el organismo titular del dominio público hidráulico y de la participación en su caso en la gestión-ejecución de la actuación en la que se integre. Por otra parte, en las zonas inundables de dichos cauces se deberán tener en cuenta las medidas preventivas señaladas en el informe de dicho organismo de fecha 01.03.2018.

En relación a la identificación de la Ordenación estructural y pormenorizada contenida en el PGOU, ésta se interpretará conforme a lo establecido en el artículo 10.1 y 2 de la LOUA.

Deficiencias a subsanar:

1. En relación con el Suelo No Urbanizable.

1.1. Sobre las categorías y la Zonificación:

a) La denominación del SNUEP PT Barrancos del Río San Juan y Caicena que en los planos de ordenación Estructural y Completa se denomina "Corredor ecológico" y en las Normas Urbanísticas "Ecológico-paisajístico", así como la falta de referencia en las normas urbanísticas al POTSURCO, que es el instrumento territorial, que en todo caso contiene su justificación, delimitación como un ámbito de protección territorial y ordenación de usos (Planos OE.1, OC.2, art. 180.2.a, 207).

b) La determinación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial de Árboles Singulares, por cuanto el objeto de la protección de este elemento singular, pretendida por la planificación territorial queda garantizada con la inclusión del mismo ya efectuada en el Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU (Memoria de Ordenación, Planos de OE.1 y OC.2, y art. 208 de las Normas Urbanísticas).

c) La superposición en los Planos de OE.1 y OC.2, de las siguientes zonas, por cuanto que supone asignar varios regímenes urbanísticos a los mismos terrenos: SNU EP PT Zonas de riesgo cautelar de inundación y SNU EP PT de Estabilidad de los Terrenos con el SNU EP PT Ecológico-Paisajístico Barrancos del Río San Juan y Caicena, y SNU CR Olivar.

d) La delimitación y falta de justificación de la calificación de "Sistema Supramunicipal" del Área de Adecuación Recreativa referido en el plano de ordenación completa y en el art. 215,1 de las normas urbanísticas del PGOU, debiéndose considerar como tal, la que sea de titularidad pública (como en el caso del Mirador) o esté prevista su obtención, delimitándose adecuadamente su ámbito e incorporando, en su caso, la ficha de gestión correspondiente, que determine la administración actuante, el modo de obtención, programación, e incluir tales determinaciones en el estudio económico financiero del

PGOU. Respecto de los que finalmente no se integren como SS.GG, el PGOU establecerá la ordenación que justificadamente proceda.

e) La inclusión del Camino recreativo identificado en el POTSURCO, como elemento de los Sistemas Supramunicipales y deberá suprimirse como tal (Planos OE.1, OC.2, y art. 215).

f) La propuesta de conexión territorial en la variante del Cañuelo de la A-333 con Fuente Tójar, incluida en el SG de infraestructura viaria propuesta por el POTSURCO, que tendrá carácter de directriz, hasta el momento en que exista un trazado definitivo aprobado por el órgano sectorial competente. Tal condición deberá quedar expresada en las Normas Urbanísticas y en la Planimetría de Ordenación (Planos OE.1, OC.2, y art. 214).

g) La inclusión en el plano de ordenación completa, de las zonas con las áreas de erosión alta y muy alta, dificulta su legibilidad, entendiéndose procedente para una mayor claridad, trasladar dicha identificación a un plano de información.

1.2. Sobre la regulación de los usos y edificaciones permitidos:

a) Las condiciones de tramitación para las edificaciones vinculadas a grandes infraestructuras y las infraestructuras territoriales (art. 193.5, y 203.5), al no ajustarse a lo previsto en el artículo 52.2.B.e de la LOUA.

b) La regulación de los establecimientos turísticos, que resulta incompleta por cuanto omite como uso pormenorizado el de apartamentos turísticos rurales, habilitados por la legislación turística vigente, y al mismo tiempo, dicha regulación deberá completarse con determinaciones complementarias (numero máximo de plazas de alojamiento, tipologías edificatorias...) que aseguren la integración de dicha modalidad de alojamiento turístico con la naturaleza urbanística del suelo no urbanizable (art. 198). La previsión de solicitud de informe previo a la licencia de obras para la instalación de establecimientos turísticos no se ajusta a la regulación vigente en materia de turismo (art. 198.5.e).

c) La prohibición de la implantación en el municipio de nuevas líneas eléctricas de > 66 K (art. 203.3) justificada según el art. 88 del POTSURCO, resulta inadecuada por cuanto esta medida no se corresponde con lo previsto en dicho artículo, que solo las prohíbe en determinados casos.

1.3. Sobre la regulación de las zonas de ordenación:

Las incoherencias entre el régimen de usos de las zonas de ordenación, el nivel de protección y la capacidad de acogida de cada zona, en el SNUEP Zonas Cautelares de Inundación: donde se prohíben todas las edificaciones agropecuarias, sin realizar excepciones, como aquellas que resulten compatibles con el uso agrícola de los terrenos; las actuaciones naturalistas o recreativas y disponer infraestructuras territoriales que pudieran resultar compatibles (art. 209). En SNUEP Corredor Ecológico del Río San Juan y Caicena el régimen de usos permitido y autorizables no se ajusta a las previsiones del POTSURCO, que dispone un régimen análogo al de la Zonas Cautelares de Inundaciones.

2. En relación al Modelo de Desarrollo y la Clasificación.

2.1. Sobre la Clasificación y Calificación:

a) Los bordes del perímetro de suelo urbano contenidos en los planos de ordenación estructural y Completa del núcleo urbano de Fuente Tójar, por cuanto se aprecian desajustes respecto al parcelario y la edificación existente, en aplicación de lo regulado en el artículo 45 de la LOUA.

b) Las razones que fundamentan el cambio de la actual clasificación de suelo urbano consolidado a urbanizable para los suelos identificados como SGV 1 y SGV 2, ni su caracterización como Sistemas Generales.

c) En atención a su posición en el núcleo urbano y a la continuidad con el suelo urbano, la clasificación como suelo no urbanizable del SGEL SNU, previsto para el Parque del Huerto de la Iglesia.

d) La regulación de un plazo de ocho años para la obtención del SNU SGEL antiguo Huerto de la Iglesia, por cuanto supera al previsto como garantía en el art. 140 de la LOUA (ficha de planeamiento).

e) La omisión del establecimiento de la media dotacional en las zonas del suelo urbano, como establece el artículo 10.2.A.g de la LOUA.

2.2. En relación a las Áreas de Reforma Interior, Actuaciones Aisladas, y Sectores.

a) El número máximo de viviendas asignadas al área de reforma interior AR-03/ARI/R-03 por cuanto resulta una densidad superior al límite de 120 viv/Ha establecido en el art. 17.5 de la LOUA. Por otra parte el promedio de m² construidos por vivienda, tanto para la libre (88 m²t), como para las de VPO (93 m²t), parece resultar muy reducido.

b) En relación a las determinaciones dispuestas para el suelo urbanizable ordenado PGOU, R-01, y R-02 y I-04, se aprecian las siguientes incoherencias, determinaciones injustificadas, e indeterminaciones:

- Necesidad de incluir un anexo con la ordenación detallada, al menos, con expresión de las determinaciones establecidas en el art.13 de la LOUA: alineaciones y rasantes, las secciones viarias, los plazos de urbanización, y las previsiones económicas de ejecución de las obras de urbanización, con sus correspondientes esquemas de infraestructuras.

- En atención a la ajustada intensidad de los sectores que integran el suelo urbanizable residencial, no queda justificada la adscripción del sistema general SNU SGEL (2.600 m²) al área de reparto AR-02 (Sector R-02 con 10.854 m² con un aprovechamiento medio de 0,50), por cuanto no asegura la viabilidad económica de la transformación urbanística prevista.

- Existe una contradicción cuando en la memoria se declara como uso característico del residencial entre medianeras VPO (pág. 128), mientras que en las normas urbanísticas y en las fichas de planeamiento se utiliza la edificación entre medianeras libre (fichas de planeamiento y art. 174.1).

- Se aprecian contradicciones entre la Memoria (pág. 128) y las Normas Urbanísticas (art. 174.1) en los valores de referencia utilizados para establecer los coeficientes de los usos y tipologías; así como en la utilización de estos en la ficha de planeamiento de SUO R-02.

Igualmente en la ficha de planeamiento sector R-01 los techos máximos para residencial adosada libre y VPO no se corresponden con los utilizados para el cálculo del A. Medio en la Memoria (pág. 129).

- En las ordenanzas de edificación para los sectores se aprecian las siguientes cuestiones: la petición de proyectos conjuntos obligatorios entre 2 o 4 viviendas para la unifamiliar pareada (art 121.1); el establecimiento de edificabilidad neta de cada zona de ordenanza por el proyecto de reparcelación (arts. 126, 138, 151 y 163); el uso de vivienda protegida en tipologías incompatibles con dicha modalidad residencial (arts. 129.1 y 141.1, pareada y aislada); la habilitación de usos residenciales bajo cubierta ligados a la edificabilidad neta sin haber definido esta (arts. 123.3.a, 135.2 a 4 y 148.3.a); y la omisión de regulación de parcela mínima y establecimiento de alineaciones de la edificación para la ordenanza industrial (167.1.a y 169).

3. En relación con las Normas Urbanísticas.

3.1. Resultan inadecuadas, conforme a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, sectorial o administrativa, los contenidos expresados a continuación relativos a:

a) La indebida regulación, como si de una materia urbanística se tratara, de los procedimientos de calificación ambiental y autorización ambiental unificada o integrada (arts. 42.4 y 43.1).

b) La omisión del reconocimiento de usos globales en el suelo urbano consolidado (art. 50.2) y el reconocimiento perteneciente a la ordenación estructural de la definición de los usos globales residenciales, industriales y terciarios (arts. 45.1, 54.1 y 55.1).

c) La exigencia para el establecimiento de redes separativas previstos en el art 82.1, sin las debidas excepciones y existencia de cauce público.

d) La denominación “parcial” referida a los bienes de protección estructural, cuando además esta última es la que se contiene en el planeamiento vigente (art. 92), por cuanto resulta imposible la asimilación con los niveles de protección establecidos en la normativa sectorial sobre valoración catastral (Norma 14 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana).

3.2. Resulta injustificada la regulación en parcelas calificadas de Residencial entre medianeras prevista en el art. 97, habilitar con carácter general las segregaciones de parcela con superficie mínima 80 m²s y frente mínimo de fachada 4,5 ml, en relación a los establecido en el artículo 45.2.B.c sobre incremento de la densidad superior al 10% en suelo urbano consolidado, así como con la capacidad o mejora necesaria de las dotaciones y servicios públicos y de urbanización existentes, y lo previsto en el 55.3 relativo a las medidas compensatorias.

4. En relación al Patrimonio Histórico y al Catálogo de Bienes Protegidos.

4.1 La inclusión en el Catálogo, como Patrimonio Arqueológico de 48 nuevos yacimientos identificados en el Sistema de Identificación del Patrimonio Histórico de Andalucía (SIPHA) resulta inadecuada, por carecer de la definición material necesaria para ser catalogados, debido a la inexistencia de estructuras en superficie o excavaciones específicas que permitan la delimitación y valoración precisa de los espacios aludidos. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad de establecer medidas cautelares para el control de las actividades autorizables o permitidas por el PGOU en los yacimientos no incluidos en el Catálogo. En todo caso, la inclusión de un bien inmueble en el Catálogo del PGOU debe justificar la existencia de restos emergentes representativos del referido inmueble, una delimitación precisa del mismo, y el establecimiento de un grado de protección con la identificación de sus nivel de intervención, conforme a la regulación contenida en las Normas Urbanísticas.

En todo caso para los que cuenta con restos emergentes: Cerro de las Cabezas (AR-03) y del Lucerito (AR-13), se debe asegurar la compatibilidad en la regulación de su protección con el régimen de usos de suelo en los que se integran (SNU CR Olivar), debiendo proceder a la adecuada identificación de los elementos objeto de protección (restos) que se incorporan al Catálogo.

4.2. Salvo para los bienes incluidos en el grupo de patrimonio arquitectónico, las fichas de catalogación de los bienes catalogados, no tienen asignado un grado de protección de los establecidos en el art. 92 de las normas urbanísticas, ni un nivel de intervención de los previstos en el artículo 91, sólo disponen de un régimen de usos incoherente y no acorde con la naturaleza del bien protegido. Siendo necesaria la identificación para cada uno de los bienes, de los ámbitos concretos con su grado de protección y nivel de intervención.

4.3. En el mismo sentido, la identificación como elemento protegido del Cortijo de Ramírez Calvo, no resulta justificada, por cuanto está incluido en el Inventario de Cortijos Haciendas y Lagares de la Provincia de Córdoba con nivel 2, nivel inferior en cuanto a su relevancia arquitectónica.

4.4. En relación con los nuevos elementos de catálogo pertenecientes al grupo del Patrimonio edificado no está justificada su inclusión en el Catálogo de Bienes Protegidos de los 12 edificios con protección ambiental, especialmente en relación al grado de renovación que presenten, y a las condiciones de conservación establecidas.

5. Errores materiales.

En las normas urbanísticas se aprecian remisiones erróneas a otros artículos o a los planos de ordenación del PGOU: arts. 44.1, 52.1, 69.2.b, 87.2; 95,96, 103, 104, 111, 123.2, y 160.2. En el art. 55.2.b debe referirse a “grandes superficies comerciales” en lugar de a “centros comerciales”; y en el art. 117, debe referirse a “nivel de densidad” en lugar de a la densidad máxima.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Córdoba, la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa de aplicación, dentro del plazo para resolver y notificar, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

A C U E R D A

Primero. Aprobar definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Tójar, con las valoraciones y consideraciones que se establecen en el apartado cuarto de los Fundamentos de Derecho, suspendiendo su aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el apartado cuarto de los Fundamentos de Derecho, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.c de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento, debiendo ser subsanadas y aprobadas por la Corporación Municipal, elevadas de nuevo a la Comisión Territorial de Ordenación de Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, si procede.

Segundo. Proceder a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el 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 art. 40 de LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Tercero. Publicar la Resolución junto con el contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento objeto de la misma, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el art. 41 de la LOUA y artículo 11.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, a los efectos de entrada en vigor de las Normas Urbanísticas únicamente en la parte que ha sido objeto de aprobación, por ser disposición administrativa de carácter general de conformidad con el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, en relación con el artículo 9.3 de la CE, artículo 131 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y artículo 45.3 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Asimismo conforme a lo dispuesto en el art. 40.5 o de la Ley 7/2007, de 9 de julio, en su redacción dada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, se publicará junto al instrumento de planeamiento el estudio ambiental estratégico en la web de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio:

http://ws041.juntadeandalucia.es/medioambiente/situadifusion?lr=lang_es.

Cuarto. Notificar la resolución que, en su caso, se adopte al Ayuntamiento de Fuente Tójar y demás interesados en el procedimiento.

Contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de aprobación y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente de su notificación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según prevé 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 esta ley, así como en el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de enero.

Contra los contenidos de la presente resolución, que han sido objeto de suspensión y que no ponen fin a la vía administrativa por carecer de la condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso de alzada, ante el titular de

la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.4 del Decreto 30/2014, de 11 de febrero, así como los artículos 30, 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y artículo 115.1 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía.

V.º B.º

El Vicepresidente Segundo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Fdo. Alejandro Márquez Llordén.

La Secretaria de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Fdo. María I. Cabezas Sánchez.

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y VIGENCIA DEL PLAN

Artículo 1. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial

Artículo 2 Vigencia del Plan General

Artículo 3. Régimen de Innovación del Plan

Artículo 4. Revisión del Plan

Artículo 5. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística

Artículo 6. Contenido documental del Plan

Artículo 7. Interpretación del Plan General

CAPÍTULO 2. PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL

Artículo 8. Publicidad del Plan General

CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS

Artículo 9. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos

Artículo 10. Identificación de la ordenación estructural

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

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

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

CAPÍTULO 2. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 13. Derechos y deberes básicos de los propietarios

Artículo 14. Uso urbanístico del subsuelo

Artículo 15. Hallazgos casuales.

Artículo 16. Gestión del Plan: Áreas de reparto.

Artículo 17. Expedientes de Alineaciones.

Artículo 18. Régimen de fuera de ordenación y régimen de asimilado a fuera de ordenación.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS

Artículo 19. Sistemas generales y sistemas locales

Artículo 20. Obtención del suelo para sistemas generales

Artículo 21. Obtención del suelo para sistemas locales

Artículo 22. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales

CAPÍTULO 4. DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS

Artículo 23. Sistema de comunicaciones e infraestructuras

Artículo 24. Sistema de espacios libres

Artículo 25. Sistema de equipamientos

TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**CAPÍTULO 1. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

Artículo 26. Disposiciones generales. Orden de prioridades

Artículo 27. Instrumentos de ordenación

Artículo 28. Sistemas de actuación

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 29. Proyectos Técnicos

Artículo 30. Proyectos de urbanización

Artículo 31. Proyectos de obras ordinarias de urbanización

Artículo 32. Proyectos de edificación o demolición

Artículo 33. Proyectos de instalaciones y actividades

TÍTULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN**CAPÍTULO 1. LICENCIAS.**

Artículo 34. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia

Artículo 35. Plazos de las licencias

Artículo 36. Tipos de licencias

Artículo 37. Licencias de segregación y agregación

Artículo 38. Licencia de demolición

Artículo 39. Licencia de movimiento de tierras

Artículo 40. Licencia de obras de nueva planta, ampliación, modificación o reforma

Artículo 41. Licencia de obras menores

Artículo 42. Licencia de actividad

Artículo 43. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada

Artículo 44. Licencia de actividad en actuaciones con ejecución de obras

Artículo 45. Licencia de ocupación y primera utilización

CAPÍTULO 2. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 46. Deber de conservación

Artículo 47. Situación legal de ruina urbanística

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

Artículo 48. Protección de la legalidad urbanística

Artículo 49. Infracciones urbanísticas

TÍTULO V. CONDICIONES DE USO**CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES**

Artículo 50. Ámbito de aplicación

Artículo 51. Relación de usos

Artículo 52. Clases de usos pormenorizados

Artículo 53. Uso residencial

Artículo 54. Uso industrial

Artículo 55. Uso terciario

Artículo 56. Uso dotacional

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 57. Definiciones

Artículo 58. Condiciones particulares

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO

Artículo 59. Reserva de plazas de garaje

Artículo 60. Excepciones a la reserva de plazas de garaje

Artículo 61. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento

TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 62. Definiciones

Artículo 63. Ocupación de parcela

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. Número mínimo de plantas

Artículo 69. Criterios de medición de la altura

Artículo 70. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima

Artículo 71. Planta baja

Artículo 72. Planta sótano

Artículo 73. Plantas altas

Artículo 74. Patios

Artículo 75. Salientes no ocupables

Artículo 76. Salientes ocupables

Artículo 77. Armonización de las edificaciones

Artículo 78. Vallas y medianerías

Artículo 79. Cerramientos provisionales

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. Areas 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 los edificios catalogados

Artículo 92. Grados de protección en edificaciones catalogadas

Artículo 93. Documentación técnica de los proyectos de obras sobre edificaciones protegidas.

Artículo 94. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas.

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL ENTREMEDIANERAS

Artículo 95. Delimitación

Artículo 96. Uso, densidad y edificabilidad global (OE)

Artículo 97. Parcela mínima edificable

Artículo 98. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

Artículo 99. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

Artículo 100. Altura máxima edificable

Artículo 101. Condiciones de imagen urbana

Artículo 102. Regulación de usos pormenorizados

CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INDUSTRIAL

Artículo 103. Definición y delimitación

Artículo 104. Uso, densidad y edificabilidad global (OE)

Artículo 105. Parcela mínima edificable

Artículo 106. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

Artículo 107. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

Artículo 108. Altura máxima edificable

Artículo 109. Condiciones de imagen urbana

Artículo 110. Regulación de usos pormenorizados

TÍTULO VIII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 111. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.

Artículo 112. Unidades de ejecución y sistemas de actuación.

Artículo 113. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.

CAPÍTULO 2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 114. Ordenación Pormenorizada.

TÍTULO IX NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 115. Definición y delimitación. (OE)

Artículo 116. Desarrollo del suelo urbanizable.

Artículo 117. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable

CAPÍTULO 2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 118. Ordenación Pormenorizada.

SECCIÓN 1. NORMAS PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA.

Artículo 119. Delimitación.

Artículo 120. Condiciones Particulares de Parcelación.

Artículo 121. Agregación y segregación de parcelas.

Artículo 122. Posición de la edificación en la parcela.

Artículo 123. Alturas.

Artículo 124. Ocupación sobre Rasante.

Artículo 125. Ocupación Bajo Rasante.

Artículo 126. Edificabilidad neta.

Artículo 127. Patios.

Artículo 128. Construcciones auxiliares.

Artículo 129. Regulación de usos pormenorizados.

Artículo 130. Condiciones Particulares de Estética.

SECCIÓN 2. NORMAS PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

Artículo 131. Delimitación.

Artículo 132. Condiciones Particulares de Parcelación.

Artículo 133. Agregación y segregación de parcelas.

Artículo 134. Posición de la edificación en la parcela.

Artículo 135. Alturas.

Artículo 136. Ocupación sobre Rasante.

Artículo 137. Ocupación Bajo Rasante.

Artículo 138. Edificabilidad neta.

Artículo 139. Patios.

Artículo 140. Construcciones auxiliares.

Artículo 141. Regulación de usos pormenorizados.

Artículo 142. Condiciones Particulares de Estética.

SECCIÓN 3. NORMAS PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.

Artículo 143. Delimitación.

Artículo 144. Condiciones Particulares de Parcelación.

Artículo 145. Agregación y segregación de parcelas.

Artículo 146. Posición de la edificación.

Artículo 147. Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

Artículo 148. Alturas.

Artículo 149. Ocupación sobre Rasante.

Artículo 150. Ocupación Bajo Rasante.

Artículo 151. Edificabilidad neta.

Artículo 152. Patios.

Artículo 153. Construcciones auxiliares.

Artículo 154. Regulación de usos pormenorizados.

Artículo 155. Condiciones Particulares de Estética.

SECCIÓN 4. NORMAS PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS

Artículo 156. Delimitación.

Artículo 157. Condiciones Particulares de Parcelación.

Artículo 158. Agregación y segregación de parcelas.

Artículo 159. Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

Artículo 160. Alturas.

Artículo 161. Ocupación sobre Rasante.

Artículo 162. Ocupación Bajo Rasante.

Artículo 163. Edificabilidad neta.

Artículo 164. Condiciones de imagen urbana.

Artículo 165. Regulación de usos pormenorizados.

SECCIÓN 5. NORMAS PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INDUSTRIAL.

Artículo 166. Delimitación.

Artículo 167. Condiciones Particulares de Parcelación.

Artículo 168. Agregación y segregación de parcelas.

Artículo 169. Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

Artículo 170. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

Artículo 171. Altura máxima edificable.

Artículo 172. Condiciones de imagen urbana.

Artículo 173. Regulación de usos pormenorizados.

TÍTULO X. ÁREAS DE REPARTO

CAPÍTULO 1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

Artículo 174. Coeficientes de Uso y Tipología.

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 175. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio

CAPÍTULO 3. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 176. Áreas de reparto y Aprovechamientos medios. (OE)

TÍTULO XI. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 177. Definición y delimitación.

Artículo 178. Desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado.

TÍTULO XII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 179. Ámbito.

Artículo 180. Categorías (OE).

Artículo 181. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable.

Artículo 182. Régimen urbanístico

Artículo 183. Garantía y prestación compensatoria

Artículo 184. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones.

Artículo 185. Formación de nuevos asentamientos. (OE)

Artículo 186. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones

Artículo 187. Condiciones generales de implantación

Artículo 188. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación

Artículo 189. Cierres de finca

Artículo 190. Vertidos

Artículo 191. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones existentes.

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

Artículo 192. Edificación Agrícola

Artículo 193. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

Artículo 194. Instalación agropecuaria

Artículo 195. Vertedero

Artículo 196. Instalación extractiva

Artículo 197. Instalaciones naturalísticas o recreativas

Artículo 198. Establecimientos turísticos

Artículo 199. Edificación Pública

Artículo 200. Industria

Artículo 201. Instalaciones de energías renovables

Artículo 202. Vivienda vinculada a fines agrarios

Artículo 203. Infraestructuras territoriales

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

Artículo 204. Suelo no urbanizable de especial protección. Vías pecuarias (OE)

Artículo 205. Suelo no urbanizable de especial protección de cauces, riberas y márgenes (OE)

Artículo 206. 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 TERRITORIAL

Artículo 207. Suelo no urbanizable de especial protección de valores ecológico-paisajísticos: Barrancos del río San Juan y del río Caicena (OE)

Artículo 208. Árboles singulares. (OE)

CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR RIESGO

Artículo 209. Zonas cauteladas por inundabilidad (OE).

Artículo 210. Estabilidad de los terrenos (OE).

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 211. Suelo no urbanizable de especial protección de valores ecológicos-paisajísticos: Altiplano de la Mesa (OE)

Artículo 212. Suelo no urbanizable de especial protección de valores paisajísticos: Cerro Este del núcleo urbano. (OE)

CAPÍTULO 7. NORMAS PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Artículo 213. Suelo no urbanizable de carácter rural: Olivar.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES

Artículo 214. Sistemas generales territoriales. (OE).

CAPÍTULO 9. SISTEMA SUPRAMUNICIPAL DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 215. Sistema supramunicipal de Espacios Libres.

Artículo 216. Mirador. (OE)

Artículo 217. Área de adecuación recreativa. (OE).

Artículo 218. Camino recreativo. (OE).

CAPÍTULO 10. ELEMENTOS SINGULARES PROTEGIDOS

Artículo 219. Aplicación.

Artículo 220. Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable.

Artículo 221. Intervención sobre el Patrimonio Arqueológico.

Artículo 222. Intervención sobre el Patrimonio Arqueológico e Ingenieril.

Artículo 223. Intervención sobre el Patrimonio Etnológico.

Artículo 224. Intervención sobre el Patrimonio Natural.

Artículo 225. Documentación técnica de los proyectos de obras sobre edificaciones protegidas.

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

Se formula como Revisión del planeamiento vigente, aprobado definitivamente con subsanaciones por la Comisión Provincial de Urbanismo (CPOTU) en sesión del 3 de marzo de 2010. Dicho documento fue subsanado de acuerdo con lo indicado por la CPOTU.

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^(0.0) a pie de página.

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

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

Artículo 2. Vigencia del Plan General.

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

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

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

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

Artículo 3. Régimen de Innovación del Plan.

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

Artículo 4. Revisión del Plan.

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

a. La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario^(4.1), sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.

(1.1) Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), art. 3

(1.2) LOUA, art. 9

(2.1) LOUA, art. 35.3

(2.2) LOUA, art. 34

(3.1) LOUA, arts. 36 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco), 37 y 38

(4.1) Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía /Modificada por Ley 3/2004), art. 23

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. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la ordenación estructural del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.

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

Artículo 5. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. Se considera como modificación del Plan aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de estas Normas Urbanísticas.

Deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento, y teniendo idénticos efectos^(5.1).

2. Se exceptúan de esta regla general:

a. Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación o los Planes Especiales, en la ordenación pormenorizada potestativa establecida por este Plan.

b. Las alteraciones y reajustes de la ordenación detallada, realizadas mediante Estudios de Detalle redactados en ejecución de las previsiones de este Plan, expresadas en las fichas de planeamiento^(5.2).

c. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la legislación urbanística vigente y el propio Plan reservan al planeamiento de desarrollo, como los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y gestión, siempre que no impliquen reducción de suelos dotacionales.

d. La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el Plan, así como la modificación de las ya delimitadas, de los plazos establecidos para el desarrollo y la sustitución de los sistemas de actuación previstos^(5.3).

e. La delimitación de reservas de suelo para su integración en los Patrimonios Públicos de Suelo, de áreas de tanteo y retracto y de áreas de gestión integrada no previstas expresamente en el Plan^(5.4).

f. Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en este Plan General, que se sustituyan por las contenidas en Ordenanzas Municipales de Edificación o Urbanización, una vez aprobadas éstas.

g. La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.

h. La modificación de las referencias legales recogidas mediante llamadas a pie de página, por cambios en la legislación de aplicación.

3. Las modificaciones de determinaciones del Plan se ajustarán a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y se tramitarán conforme se prevé en ésta^(5.5).

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

(4.2) LOUA, art. 37.2

(5.1) LOUA, art. 36.1

(5.2) LOUA, arts. 15 y 36.1

(5.3) LOUA, arts. 18.1, 88 y 106

(5.4) LOUA, arts. 73.1 (modif. Ley 13/2005, art. 24 diez), 79.1 y 144

(5.5) LOUA, art. 36.2 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco)

(5.6) LOUA, art. 60.c)

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 y de los dos núcleos urbanos, Fuente Tójar y el Cañuelo.
- c. Planos de ordenación estructural: del término municipal y de sus núcleos de población, con las determinaciones previstas en la legislación urbanística^(6.1).
- d. Planos de ordenación completa: del término municipal y de los núcleos urbanos, con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación urbanística^(6.2), conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural.
- e. Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye las Fichas de Planeamiento y Gestión.
- f. Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos.
- g. Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 7. Interpretación del Plan General.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.
3. En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá.
 - La memoria sobre la planimetría.
 - La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del Nplaneamiento, régimen jurídico y aprovechamientos del suelo.
 - La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión.
 - Las ordenanzas generales sobre las particulares.

CAPÍTULO 2

PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL

Artículo 8. Publicidad del Plan General.

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

(6.1) LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno)

(6.2) LOUA, art. 10.2.A y B

(8.1) RDL 7/2015 Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana (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.

- b. Consultas previas.
- c. Informaciones urbanísticas.
- d. Cédulas urbanísticas.

2. Consultas directas:

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

3. Consultas previas:

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

4. Informaciones urbanísticas:

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

5. Cédulas urbanísticas:

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

CAPÍTULO 3

ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NUCLEOS URBANOS

Artículo 9. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística^(9.1), el Plan General determina en el plano de ordenación estructural del municipio, y de cada uno de los núcleos de población que lo constituyen 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.

(8.2) LOUA, art. 40.4

(9.1) LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno)

TÍTULO II
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
CAPÍTULO 1
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

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

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

a. Suelo Urbano:

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

b. Suelo Urbanizable:

Integrado en este Plan por el suelo urbanizable ordenado, delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística^(11.3).

c. Suelo No Urbanizable:

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

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 en el Título V.

CAPÍTULO 2
DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 13. Derechos y deberes básicos de los propietarios.

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

Artículo 14. Uso urbanístico del subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo será el definido en este Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

Artículo 15. Hallazgos casuales.

1. Tendrán la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establece el artículo 50 de la Ley 14/2007, del PHA. A efectos de su consideración jurídica se estará a lo dispuesto en dicho artículo.

(11.1) LOUA, art. 45

(11.3) LOUA, art. 47

(11.2) LOUA, art. 46

(13.1) TRLS, art. 5 a 28, y LOUA, arts. 48 a 56

2. En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de Fuente Tójar será el establecido en el Título V, Patrimonio Arqueológico, Capítulo 11, Protección del Patrimonio Arqueológico, artículo 79 y siguientes del Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico (BOJA número 43, de 17 de marzo de 1995).

Artículo 16. Gestión del Plan: Áreas de reparto.

1. El Plan General delimita ámbitos de gestión a fin de definir el contenido normal del derecho de propiedad y el aprovechamiento urbanístico correspondiente:

a. En el suelo urbano:

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

b. En el suelo urbanizable:

El Plan General delimita en esta clase de suelo, 3 áreas de reparto, cada una de las cuales comprende sectores completos con usos globales residencial o industrial y, en su caso, los sistemas generales adscritos o incluidos. Para cada una de ellas se define el aprovechamiento medio calculado conforme a la legislación urbanística.

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

Artículo 17. 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 mediante incremento de ocupación y edificabilidad correspondientes.

Artículo 18. Régimen de fuera de ordenación y Régimen de asimilado a fuera de ordenación.

A. 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 mismo^(16.1).

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 esta^(16.2).

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 ordenación^(16.3):

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

(16.1) LOUA, Disposición Adicional Primera. Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 3.1 y 3.2.

(16.2) Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, arts. 3.3 y 7.2.

(16.3) LOUA, art. 34.b) y Disposición Adicional Primera, y Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 7.3.

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 procedencia^(16.4).

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 siguiente^(16.5):

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, de acuerdo con la LOUA y su Disposición Adicional primera y su artículo 34.b: son obras necesarias para enmendar un menoscabo producido en el inmueble por causas fortuitas o accidentales en el caso de reparación^(16.6) y por el uso natural del bien en el de conservación^(16.7). Cabe interpretar que la reparación tiene en este caso el alcance de "reparación simple" de la LCSP.

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, de acuerdo con la LOUA y su Disposición Adicional primera y su artículo 34.b: son obras de adaptación, adecuación o refuerzo en el caso de reforma^(16.8) y de modernización, ampliación^(16.9) o rehabilitación^(16.10) en el de mejora. Cabe dotar al inmueble de una nueva funcionalidad. Este alcance coincide con el del Código Técnico de la Edificación^(16.11).

(16.4) Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 7.3.

(16.5) LOUA, Disposición Adicional Primera.

(16.6) 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.

(16.7) LCSP, art. 106.5

(16.8) LCSP, art. 106.3.

(16.9) LCSP, art. 106.3)

(16.10) LCSP, art. 106.7

(16.11) R.D. 314/2006 del Código Técnico de la Edificación, art. 2.4.

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 establecidos^(16.12).

B. 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 edificaciones^(16.13) 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 aplicable^(16.14). 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 inmueble^(16.15). Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

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 vigente^(16.16).

CAPÍTULO 3

RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS

Artículo 19. 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.

(16.12) LOUA, art. 169,1,e) y Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art.7.4.

(16.13) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, art. 53.1 y 2.

(16.14) 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.

(16.15) 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.

(16.16) LOUA, art. 175,3 y Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 8.6.

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

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

2. Sistemas locales:

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

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

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

3. Titularidad del suelo:

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

Artículo 20. 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^(17.1).

b. En Suelo Urbanizable:

Mediante ocupación directa y con cargo a los sectores del suelo urbanizable al que se adscriben, con exceso de aprovechamiento superior al medio. En el caso de obtención anticipada, mediante expropiación u ocupación directa, de conformidad con la legislación urbanística^(17.2).

c. En Suelo No Urbanizable:

Mediante expropiación conforme a la legislación urbanística vigente^(17.2).

Artículo 21. Obtención del suelo para sistemas locales^(178.1).

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.

En Suelo Urbanizable:

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

Artículo 22. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales^(19.1)

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.

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.

(17.1) LOUA, arts. 139.1 y 160

(17.2) LOUA, arts. 160

(17.2) LOUA, arts. 160

(178.1) LOUA, art. 139,140 y 141

(19.1) LOUA, art. 143.1

CAPÍTULO 4**DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS****Artículo 23. 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, puntos limpios, 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.1 (ordenación estructural), y el de los incluidos en la ordenación pormenorizada en el plano O.2 (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 áreas de reforma interior, 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 24. Sistema de espacios libres.

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

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

Artículo 25. Sistema de equipamientos.

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

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

3. Si las características necesarias para la edificación dotacional impidieran ajustar la edificación a la ordenanza de la zona en que se ubica, se podrá excepcionar 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****DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN****Artículo 26. Disposiciones generales. Orden de prioridades^(23.1).**

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

(23.1) LOUA, art. 18.2

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 27. Instrumentos de ordenación.

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

a. Planes Especiales:

De reforma interior para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística^(24.1).

b. Estudios de Detalle:

Para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o como instrumento para la ordenación pormenorizada de aquellos ámbitos que determine el Plan, de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística^(24.2).

c. 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^(24.3).

Artículo 28. 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^(25.1).

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^(25.2).

CAPÍTULO 2

INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 29. Proyectos Técnicos.

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

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

- a. De urbanización.
- b. De obras ordinarias de urbanización.
- c. De edificación o demolición.
- d. De actividades e instalaciones.

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

(24.1) LOUA, art. 14

(24.2) LOUA, art. 15

(24.3) LOUA, arts. 23 a 25

(25.1) LOUA, arts. 86.a

(25.2) LOUA, art. 107.2

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 30. 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, 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:

- Validad: 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 domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes de incendios.

- Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y telecomunicaciones.

- Ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano de parques, jardines y vías públicas.

- Obras de infraestructuras y servicios exteriores al ámbito de la actuación precisas para la conexión adecuada con las redes generales, así como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.

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

2. No podrán contener en ningún caso determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o condiciones de edificación, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan. Su documentación se ajustará a la exigida por la legislación urbanística^(27.1).

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

a. Aprobación inicial.

b. Audiencia a los interesados por un plazo de 15 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias, con notificación individual a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la actuación.

c. Resolución de las reclamaciones y sugerencias presentadas en plazo y aprobación definitiva.

d. Publicación del acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia.

4. La ejecución de los proyectos de urbanización se ajustará a lo previsto en la legislación urbanística de aplicación^(27.2), 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 31. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

1. Se incluyen en este tipo de proyectos aquellos que tienen por objeto aspectos específicos o áreas concretas de urbanización de alguno de los grupos señalados en el artículo anterior, sin contemplar la urbanización integral de su ámbito de actuación^(28.1).

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

(27.1) LOUA, art 98

(27.2) LOUA, arts. 153 y 154

(28.1) LOUA, art. 143.1

Artículo 32. Proyectos de edificación o demolición.

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

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

3. La documentación de los proyectos de edificación o demolición se ajustará a la exigida en la normativa de aplicación^(29.1), con alcance de proyecto básico a los efectos de solicitud de licencia. En cualquier caso, será suficiente para la definición completa de las obras y su valoración a los efectos de abono de la tasa correspondiente.

Artículo 33. 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 34. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia**

1. Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en la normativa urbanística vigente^(31.1), además los previstos en estas Normas.

2. La sujeción a licencia urbanística rige tanto para las personas y entidades privadas como para las Administraciones Públicas distintas de la municipal, así como para las entidades adscritas o dependientes de aquéllas, salvo en las excepciones contempladas en la legislación urbanística^(31.2).

3. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y la normativa de aplicación en materia de Régimen Local^(31.3).

4. El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística^(31.4) y en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable^(31.5), 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.

Artículo 35. Plazos de las licencias.

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

(29.1) Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.4 y Anejo 1

(31.1) LOUA, art. 169

(31.2) LOUA, art. 170

(31.3) Ley 7/1985, LRBRL, art. 21.1.q)

(31.4) LOUA, art. 172

(31.5) Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 9

La caducidad de las licencias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable^(32.1).

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

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

Artículo 36. Tipos de licencias.

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

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

Artículo 37. Licencias de segregación y agregación

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

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

- a. Memoria descriptiva de las características de las fincas originarias y resultantes con expresión de superficie y localización, así como de su adecuación al Plan, por resultar adecuadas para el uso que éste les asigna y ser aptas para la edificación.
- b. Plano de situación (escala mínima 1:1.000)
- c. Planos topográficos de parcelación originaria y resultante (escala mínima 1:500), recogiendo el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
- d. Escritura pública o certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañándole título o títulos que acrediten el dominio.

Artículo 38. Licencia de demolición

1. Están sujetas a esta licencia las demoliciones de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente, y siempre que no haya sido dictada resolución de rehabilitación o reconstrucción del inmueble, conforme a la legislación urbanística.

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- a. Dos ejemplares del Proyecto técnico que constará como mínimo de memoria, presupuesto, pliego de condiciones técnicas, estudio de seguridad y salud y planimetría con los planos de situación (escala mínima 1:1000), plantas y alzados (escala mínima 1:100).
- b. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.
- c. Fotografías donde se aprecie perfectamente la obra a derribar.

3. Si la demolición es de pequeña entidad, podrá estar incluida en el proyecto de obra nueva.

(32.1) LOUA, art. 173

Artículo 39. Licencia de movimiento de tierras.

1. Están sujetas a esta licencia las actuaciones de movimiento de tierras, como desbroces, desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que estén incluidas como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado.

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 40. Licencia de obras de nueva planta, ampliación, modificación o reforma

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

2. A la solicitud de licencia se acompañará:

a. Dos ejemplares del proyecto básico visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable^(37.1), con justificación gráfica y escrita acreditativa del cumplimiento de la normativa urbanística, de las condiciones de protección contra incendios y de accesibilidad.

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

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

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

3. La documentación técnica exigida se ajustará a lo dispuesto en el artículo 29.3 de estas Normas.

Artículo 41. Licencia de obras menores.

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

a. Mantenimiento y reparación de cubiertas y azoteas sin modificación de sus características.

b. Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas.

c. Reparación o colocación de canalones y bajantes interiores o exteriores.

d. Demolición y reconstrucción de tabiquería sin modificar su situación.

e. Reparación, reforma o sustitución de instalaciones interiores.

f. Reparación o sustitución de solados y de peldaños de escaleras.

g. Reparación de enlucidos y revestimientos en fachadas exteriores y en medianerías. Reparación de balcones, cornisas y elementos salientes de fachada.

h. Reparación o sustitución de cielo rasos.

i. Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores, sin modificar huecos. Instalación de aparatos sanitarios.

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

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

l. Instalación de mobiliario urbano en zonas públicas.

(37.1) Código Técnico de la Edificación, Parte I, Art. 6.4 y Anejo I

- m. Cerramiento de solares y parcelas sin edificar.
 - n. Instalación de casetas prefabricadas
2. La solicitud de licencia irá firmada por el propietario e indicará la situación, características y presupuesto de las obras.
3. En el caso de que las características de las obras exijan la adopción de medidas que garanticen la seguridad de los trabajadores o de la vía pública, deberá aportarse la documentación técnica exigida por la normativa de aplicación en estas materias.

Artículo 42. Licencia de actividad.

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

2. No están sujetas a esta licencia:

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

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

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

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

a. Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar.

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

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

4. En las actuaciones sometidas a Calificación Ambiental, se seguirá el procedimiento establecido en la legislación de aplicación vigente^(39.1).

No obstante, la puesta en marcha de ésta no podrá producirse hasta que el titular presente en el Ayuntamiento certificación del director técnico de la actuación que acredite que ésta se ha llevado a cabo conforme al proyecto presentado y al condicionado de la calificación ambiental^(39.2).

Artículo 43. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada

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

El procedimiento de las actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada, cumplirá todas las determinaciones establecidas en la legislación de aplicación vigente^(39.1).

(39.1) Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (modificada por la Ley 3/2015); Decreto 326/2003, de Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía; Ley 22/2011, de residuos y suelos contaminados.

(39.2) Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (modificada por la Ley 3/2015), art. 45

(39.1) Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (modificada por la Ley 3/2015)

2. La solicitud de licencia de actividad de estas actuaciones acompañará:
- Los 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.
 - Copia de la resolución de autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada, según proceda.
 - Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

Artículo 44. Licencia de actividad en actuaciones con ejecución de obras.

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

2. Conforme a lo establecido en la legislación de régimen local^(41.1) cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuera procedente.

Artículo 45. Licencia de ocupación y primera utilización.

1. Están sujetas a esta licencia:

- 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.

- 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:

- Certificación final de obras cuando la actuación hubiese requerido de dirección técnica.

- Documentación reformada, en su caso, que recoja las modificaciones introducidas en la obra en relación al proyecto al que se concedió licencia, visada por el colegio profesional correspondiente.

- En su caso, terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen autorizado simultáneamente con la edificación.

- Copia de la solicitud de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana.

CAPÍTULO 2

DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 46. Deber de conservación.

1. De conformidad con la legislación urbanística^(43.1), 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:

- El mantenimiento y la seguridad de los elementos arquitectónicos de las fachadas.

- El mantenimiento de la pintura, revoco o material visto de acabado de las fachadas.

(41.1) Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 22.3

(43.1) TRLS, art. 15, y LOUA, art. 155

c. El mantenimiento y la seguridad de todas las instalaciones técnicas del edificio y de sus elementos añadidos, como rótulos o carteles.

Artículo 47. Situación legal de ruina urbanística.

1. La declaración de la situación legal de ruina urbanística y ruina física inminente de los edificios procederá en los supuestos contemplados en la legislación urbanística aplicable^(44.1).

CAPÍTULO 3

PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Artículo 48. Protección de la legalidad urbanística.

1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

- a. La intervención preventiva en los actos de uso y edificación del suelo.
- b. La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva^(45.1).
- c. La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos dispuestos en la legislación urbanística aplicable^(45.2).
- d. La sanción de las infracciones urbanísticas.

Artículo 49. Infracciones urbanísticas

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la legislación urbanística^(46.1).

2. La competencia y tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística^(46.2).

TÍTULO V

CONDICIONES DE USO

CAPÍTULO 1

CONDICIONES GENERALES

Artículo 50. Ámbito de aplicación.

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

2. El Plan asigna usos globales a los sectores de suelo urbano no consolidado, formando parte de su ordenación estructural (OE)^(47.1), así como a las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado, dentro de su ordenación pormenorizada^(47.2).

3. El Plan asigna usos pormenorizados a las zonas y parcelas del suelo urbano consolidado^(47.3), determinación integrada en su ordenación pormenorizada. En el resto de suelos sujetos a ordenación detallada, es el planeamiento que establece ésta el que asigna los usos pormenorizados de sus zonas y parcelas^(47.4).

(44.1) LOUA, arts. 157 y 159 y RD 2187/1978 Reglamento de Disciplina Urbanística (en adelante RDU), arts. 17 y ss.

(45.1) LOUA, arts. 179 (modif. Ley 13/2005, art. 28 tres) y 180

(45.2) LOUA, arts. 181 a 190 (modif. Ley 13/2005, art. 28)

(46.1) LOUA, arts. 207 a 226

(46.2) LOUA, arts. 195 a 206

(47.1) LOUA, art. 10.1.A.d

(47.2) LOUA, art. 10.2.A.b

(47.3) LOUA, art. 10.2.A.a

(47.4) LOUA, arts. 13.3.b

Artículo 51. Relación de usos.

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

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

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

Artículo 52. Usos Globales (OE) y Clases de usos pormenorizados.

1. Uso global es aquél que el Plan General asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles, debiéndose conservar en todo caso el carácter mayoritario del uso global.

El Plan General define los siguientes Usos Globales: Residencial, Industrial y Terciario, definidos en los artículos 50, 51 y 52 de estas Normas.

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

a. USO CARACTERÍSTICO: Es el de implantación dominante en una parcela, área, zona o sector, por aplicación del Plan o de su planeamiento de desarrollo.

b. USO COMPLEMENTARIO: Es el que debe implantarse obligatoriamente junto con el uso característico, en una proporción determinada por éste, en aquellos casos en que venga exigido por el Plan, su planeamiento de desarrollo o la legislación urbanística.

c. USO COMPATIBLE: Es el que puede coexistir con el uso característico en una misma parcela sin perder sus características propias, cumpliendo las condiciones establecidas por el Plan o por su planeamiento de desarrollo.

d. USO ALTERNATIVO: Es el que puede sustituir al característico en una parcela, área, zona o sector, conforme a la regulación del Plan o de su planeamiento de desarrollo.

e. USO PROHIBIDO o EXCLUYENTE: Es el excluido por el Plan, por su planeamiento de desarrollo o por la legislación sectorial de aplicación, en una parcela, área, zona

o sector, por su incompatibilidad con el uso característico o con los objetivos de la ordenación.

Artículo 53. Uso residencial.

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

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

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

b. Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por dos o más viviendas con accesos (incluidas escaleras) y elementos comunes.

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

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

b. Categoría 2ª.- Vivienda de protección pública: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica^(50.1).

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

Artículo 54. Uso industrial.

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

2. El uso global industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas:

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

b. Industria de producción y almacenamiento:

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

c. Estaciones de servicio:

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

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

(50.1) Ley 13/2005 de Vivienda y Suelo

Artículo 55. Uso terciario.

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

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

a. Hotelero:

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

b. Comercial:

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

Se distinguen dos categorías:

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

- 2ª. 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.

El Plan no propone ninguna parcela con uso destinado a categoría 2ª, Centro Comercial. En caso de que se proponga la implantación de dicho uso mediante innovación, la misma deberá cumplir las determinaciones del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, y deberá constar informe favorable de la Consejería competente.

c. Relación y espectáculos:

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

Se distinguen tres categorías:

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

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

- 3ª 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:

- 1ª categoría: Despachos profesionales anexos a la vivienda.

- 2ª categoría: Locales de oficinas.

- 3ª categoría: Edificios Exclusivos

e. Garaje:

Incluye la actividad de estacionamiento y guarda de vehículos.

Se distinguen dos categorías:

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

- 2ª categoría: Edificios exclusivos.

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

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

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

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

4. Condiciones particulares del uso hotelero:

Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación^(52.1) y, complementariamente, la establecida en estas Normas para el uso residencial.

(52.1) Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros y Decreto 20/2002 de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

5. Condiciones particulares del uso comercial:

a. Los establecimientos destinados a este uso cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación^(52.2).

b. El uso de 1ª 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 independencia para señoras y para caballeros.

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

6. Condiciones particulares del uso de relación y espectáculos:

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

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

b. Los locales de relación y espectáculos dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200 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 1ª y 2ª Categoría podrá ubicarse en cualquiera de las plantas de la edificación residencial, cumpliendo las condiciones de uso residencial que le sean de aplicación.

b. Las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200 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.

8. Condiciones particulares del uso garaje:

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

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

Artículo 56. Uso dotacional.

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

2. El uso global 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

(52.2) Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía.

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, las construcciones destinadas a servicios de infraestructuras urbanas (suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía y análogas), y los puntos limpios.

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

- 1ª categoría: Uso dotacional en locales.

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

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

4. Condiciones generales de ordenación y edificación:

a. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso dotacional cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen, salvo aquellos que el Plan califique como equipamiento, que se ajustarán a las condiciones específicas del Título II.

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO 2

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 57. 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 58. Condiciones particulares.

1. Condiciones de ubicación.

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

2. Condiciones de superficie.

Se ajustarán a las exigencias de la normativa vigente en cada momento para las Viviendas Protegidas.

3. Condiciones de iluminación y ventilación:

Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación^(55.1).

(55.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3

4. Condiciones de habitabilidad:

Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean al menos dos estancias con huecos abiertos a espacio exterior o patio interior de lado no inferior a 2/3 de la altura del edificio, y cuyas dimensiones permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 7 m.

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

5. Condiciones de distribución y programa funcional:

- El programa mínimo será de dormitorio doble, aseo, cuarto de estar y cocina en 30 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 la cocina. Si éste se realiza a través de salón comedor se dispondrá vestíbulo de independencia con doble puerta.

- En viviendas de más de 70 m² útiles, existirán al menos, dos cuartos de aseo. Como mínimo, uno será completo y el otro con lavabo e inodoro.

- Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima libre de 0,90 m.

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

6. Condiciones de accesibilidad:

- Los espacios libres y los recorridos de acceso desde el exterior a todas las viviendas cumplirán las condiciones de la normativa de aplicación^(55.2).

- Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la normativa de edificación^(55.3).

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 59. Reserva de plazas de garaje.

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

2. Uso residencial:

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

3. Uso industrial:

- En uso pormenorizado de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas se reservará una plaza de aparcamiento por cada 50 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.

(55.2) Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

(55.3) Código Técnico de la Edificación, Documentos Básicos SU y SI

- En uso comercial de 2ª categoría, se dispondrá una plaza de garaje por cada 50 m² de superficie construida, así como un espacio destinado a carga y descarga.

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

5. Uso dotacional:

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

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

Artículo 60. Excepciones a la reserva de plazas de garaje.

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

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

- Parcelas con frente de fachada inferior a 6 m, 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 61. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento.

1. Dimensiones:

Las dimensiones se ajustarán a las exigencias de la normativa vigente en cada momento para las Viviendas Protegidas.

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:

Se ajustarán a las exigencias de la normativa vigente en cada momento para las Viviendas Protegidas.

3. Rampas:

Las dimensiones se ajustarán a las exigencias de la normativa vigente en cada momento para las Viviendas Protegidas.

La pendiente máxima del 20% en tramo recto y 12% en tramo curvo.

Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de edificación aplicable^(58.1).

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 bloqueos.

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 62. Definiciones.

1. Parcela:

Es toda porción de suelo que, a los efectos del Plan, hace posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, y sirve de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas, asegurando la unidad mínima de intervención^(59.1).

(58.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SU, Sección SU 7

(59.1) TRLS, art. 26.1.b

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

Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística^(59.2).

2. Solar:

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable^(59.3) y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

3. Linderos:

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

4. Alineación del vial:

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

5. Alineación de la edificación:

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

6. Retranqueo de la edificación:

Es la anchura de la banda de suelo comprendida entre la alineación de la edificación y la alineación del vial de la parcela.

7. Medianería:

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

8. Separación mínima a linderos:

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

Su valor queda determinado en las ordenanzas de zona.

9. Rasante del vial:

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

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

10. Ancho del vial:

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

a. Si las alineaciones del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas separadas una distancia constante, se tomará como ancho de vial esta distancia constante.

b. Si las alineaciones no son paralelas, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

Artículo 63. 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.

Artículo 64. Superficie de techo edificable.

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

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

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

(59.2) LOUA, art. 67

(59.3) LOUA, art. 148.4

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, área o sector:

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

2. Índice de edificabilidad neta de parcela:

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

Artículo 66. Densidad de viviendas.

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

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

Artículo 67. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

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

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

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

Artículo 68. Número mínimo de plantas.

El número de plantas mínimo edificable será en todos los casos una planta menos de la altura máxima permitida.

Artículo 69. Criterios de medición de la altura

1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial:

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

- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea menor o igual a 1,50 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.

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

- En el caso de que las alturas máximas reguladoras fueran diferentes para cada frente de vial, se permite prolongar la altura mayor sobre la menor hasta una profundidad de 8 m., medida en una paralela desde la alineación del vial de mayor altura. Los paramentos resultantes de la diferencia de altura se tratarán como fachadas en su composición y materiales de acabado.

En caso de que esta prolongación de 8 metros quedara a una distancia menor o igual de 3 metros de la línea medianera, se permitirá prolongar con el número máximo de plantas permitido hasta la línea medianera.

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

- Se dispondrá en cada calle la altura máxima autorizada, llevándose la mayor altura en dirección a la menor hasta encontrarse con un plano imaginario que forme un máximo de 45° con el plano horizontal y trazado desde la altura máxima permitida de la edificación en la calle de menor altura.

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

a. La altura máxima de la edificación se medirá desde la cota de la planta que tenga consideración de planta baja, según lo dispuesto en el artículo 68, hasta el plano superior del último forjado.

b. En los casos en que la edificación se desarrollase escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la altura máxima de la edificación se cumplirá en cada uno de los puntos o partes que tengan la consideración de planta baja de acuerdo con el artículo 68: el edificio no podrá sobrepasar la altura máxima reguladora en ninguna de sus secciones longitudinales o transversales con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas que pudieran darse.

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

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permiten:

a. La formación de cubiertas inclinadas, no pudiendo sobrepasar la línea de cumbrera los 3,00 metros máximos medidos desde la última planta autorizada.

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

c. Los elementos de remate exclusivamente decorativos.

Artículo 71. Planta baja.

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

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

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

2. Con independencia de lo que establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general la altura libre de planta baja entre elementos estructurales no será menor de 3,50 m en uso terciario o dotacional, y de 2,60 m para el uso de vivienda, y no será mayor de 4,00 m para cualquier uso. Por razones formales o constructivas estas medidas podrán rebajarse hasta 3,00 m y 2,20 m respectivamente en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.

Artículo 72. Planta sótano.

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

2. 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 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.

Artículo 73. Plantas altas.

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

2. Las plantas altas tendrán una altura mínima 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 74. Patios.

1. Son los espacios libres no edificados situados en el interior de la parcela y destinados a dar luz y ventilación a la edificación.
2. 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
3 plantas	12,00 m ²	3,50 metros

Artículo 75. Salientes no ocupables.

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

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

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

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

Artículo 76. Salientes ocupables.

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

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

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

Su regulación se establece en las ordenanzas de zona.

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

4. Los salientes ocupables deberán retirarse de la línea medianera como mínimo 0,60 m y la medida del vuelo será como máximo un 7% del ancho del viario.

Artículo 77. Armonización de las edificaciones.

1. Todas las obras deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, tanto en su composición como en los materiales, y a los invariantes de la arquitectura tradicional del pueblo, respetando los aspectos compositivos tradicionales (materiales, color, proporción de huecos, relación hueco-macizo, alturas, tratamientos de cubiertas, etc.) en aplicación de lo dispuesto en esta normativa sobre protección de la imagen urbana.

Los Servicios Técnicos municipales podrán señalar en cada caso las directrices que considere oportunas.

Artículo 78. Vallas y medianerías.

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

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

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

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

Artículo 79. Cerramientos provisionales.

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos provisionales situados en la alineación oficial, con una altura comprendida entre 2,00 y 3,00 m, debiéndose garantizarse su estabilidad, estética y conservación.
2. Los locales comerciales no ocupados se dotarán de cerramiento en planta baja, con la debida resistencia e imagen urbana (terminación en pintura).

CAPÍTULO 2

CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 80. Condiciones generales.

1. Las determinaciones de los proyectos de urbanización que ejecuten las previsiones del Plan, así como las características de las obras ordinarias de urbanización, se ajustarán a las condiciones establecidas en el presente capítulo, así como a las impuestas en la normativa técnica de aplicación.
2. El Plan establece como criterio general de urbanización el soterramiento de todas las infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico en media y baja tensión, alumbrado público, telecomunicaciones y gas).

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 a ejecutar en las nuevas áreas y sectores será separativa, debiendo discurrir necesariamente por los viales, y preferentemente por los ejes de éstos.
2. La sección mínima de la red será de 300 mm. de diámetro. La velocidad en la conducción estará comprendida entre 0,6 m/seg y 3,0 m/seg. La pendiente se determinará para garantizar esta velocidad mínima.
3. Se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50 m, así como en cambios de alineaciones, de sección o de rasante. Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 m, con una superficie de recogida no superior a 600 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.

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 400/230 V con trazado obligatorio subterráneo. Las redes enterradas estarán siempre 20 cm por encima de la red de abastecimiento de agua, y cumplirán las reglamentaciones técnicas vigentes.

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

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 (R.E.B.T.)

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

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

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

c. Vías locales en sectores de segunda residencia: 7 lux con uniformidad de 0,20.

Artículo 85. Red viaria.

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

a. Vías primarias: vías estructurales del núcleo urbano que canalizan los principales recorridos de la población.

b. Viario medio o secundario: vías de segunda importancia que estructuran distintas zonas o sectores de la población.

c. Viario local: vías de acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas.

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

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

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

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

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

Artículo 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:

- a. Zona 1. Residencial entre medianeras.
- b. Zona 2. Industrial exclusivo.

2. 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.

b. Mediante actuaciones asistemáticas para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística^(85.1) y por el Plan en sus fichas de planeamiento y gestión. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación.

Artículo 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 situados en suelo urbano.

(85.1) LOUA, art. 139.1.b

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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 92. Grados de protección en edificaciones catalogadas.

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

Protección parcial: Se aplica a la Iglesia de Ntra. Sra. del Rosario. Los niveles de protección de cada uno de las zonas de la misma vienen indicados en la ficha de protección correspondiente.

Protección ambiental: Se aplica a los inmuebles considerados en el Catálogo con dicha protección. Se aplicará el nivel de intervención 1 (Conservación) a la fachada.

Artículo 93. Documentación técnica de los proyectos de obras sobre edificaciones protegidas.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 94. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas.

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

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

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

CAPÍTULO 3

NORMAS PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL ENTREMEDIANERAS

Artículo 95. Delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O.4, grafiada con el color correspondiente a residencial entre medianeras, de acuerdo con la leyenda.

Artículo 96. Uso, densidad y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el ámbito calificado de Residencial Entremedianeras constituye la Zona de Suelo Urbano 1, con los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global: Residencial
- Densidad global: Media
- Edificabilidad global: 0,83 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.3.

Artículo 97. Parcela mínima edificable.

1. Parcelas de naturaleza histórica.

Son edificables todas las parcelas de naturaleza histórica con independencia de su forma y dimensiones.

- Condiciones de agregación de parcelas: Se permitirán siempre que se verifiquen simultáneamente los 2 supuestos siguientes:

- a) La máxima agregación será de 2 parcelas.
- b) Al menos una de ellas tendrá una superficie menor o igual a 80,00 m².

- Condiciones de segregación de parcelas: Se permitirán tantas veces como sea necesario siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan con las siguientes condiciones:

- Fachada mínima de 4,50 metros.

- Superficie mínima 80 m².
- 2. En nuevas parcelaciones, se fija la parcela mínima a efectos de edificación en:
 - Tipología unifamiliar: superficie 100 m² y longitud de fachada de 6,00 metros para nuevas edificaciones.
 - Tipología plurifamiliar: superficie 200 m² y longitud de fachada de 12,00 metros.
 - Condiciones de agregación de parcelas: Se permitirán siempre que se verifiquen simultáneamente los 2 supuestos siguientes:
 - a) La máxima agregación será de 2 parcelas.
 - b) Al menos una de ellas tendrá una superficie menor o igual a 80,00 m².
 - Condiciones de segregación de parcelas: Se permitirán tantas veces como sea necesario siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan con las condiciones de parcela mínima edificable.

Artículo 98. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

- Las alineaciones serán las señaladas en el plano correspondiente.
- Queda absolutamente prohibido:
 - Abrir nuevas calles que no figuren en el presente documento.
 - Modificar alineaciones.
 - Abrir patios a fachada: la edificación se deberá ajustar en todas sus plantas a la alineación existente, no pudiéndose realizar retranqueo alguno del plano de fachada y sin poder usar la solución de "falsa fachada" para enmascarar un patio.
 - En las zonas de posible retranqueo de alineación marcadas en el plano O.4., la edificación se podrá retranquear un máximo de 3,00 metros, debiendo resolver en todo caso el proyecto arquitectónico los encuentros con los retranqueos de las edificaciones resultantes en base a justificar la no aparición de medianeras vistas.

Artículo 99. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

1. Condiciones de ocupación: La ocupación máxima de la edificación será:
 - Para edificios de una y dos plantas: 85% de la superficie total de la parcela.
 - Para edificios de tres plantas: 80% de la superficie total de la parcela.Se exceptúan de las condiciones de ocupación máxima las parcelas que reúnan alguna de las siguientes condiciones:
 - a) Cuando por aplicación de la ordenanza resulte una superficie edificable inferior a 120 m².
 - b) Cuando tenga una superficie menor a 80 m².
 - c) Podrá ocuparse al 100% en aquellas edificaciones destinadas a uso residencial, donde todas sus piezas habitables que supongan la permanencia prolongada de personas (salón, estar, dormitorios, cocinas, etc.) den a vía pública.
 - En el caso de que una planta baja tenga un uso distinto al de vivienda, podrá ocuparse el 100% en dicha planta.
2. Condiciones de edificabilidad: La edificabilidad será el resultado de la aplicación en cada parcela de los artículos referentes a ocupación de parcela, altura y patios.

Artículo 100. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: Se establece como norma general un número máximo de 2 plantas de altura, permitiéndose 3 plantas en los siguientes casos:
 - a) En las parcelas con 3 plantas de alturas, siempre y cuando se produzca la rehabilitación de la edificación existente. En caso de demolerse la edificación existente la nueva edificación deberá ser de 2 plantas de altura.
 - Altura máxima edificable: la altura máxima de la edificación será:
 - Para edificios de 2 plantas: 7,00 m.
 - Para edificios de 3 plantas: 10,00 m, o la altura de la edificación existente.

Artículo 101. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes: Del plano de fachada solo podrán volar las losas de balcones, barandillas, rejas y los aleros.
 - Salientes no ocupables: El vuelo máximo permitido será de 40 cm en los aleros y de 20 cm en rejas metálicas realizadas al modo tradicional.

Salientes ocupables: en las losas de los balcones se permite un vuelo máximo de 40 cm y con un largo no mayor de 1,50 m, no pudiéndose presentar repisas (cantos) de más de 12 cm de espesor. La suma de los largos de vuelos no podrá sobrepasar más del 60% del ancho de fachada en su planta respectiva.

Los salientes ocupables deberán retirarse de la línea medianera como mínimo 0,60 m y la medida del vuelo será como máximo un 7% del ancho del viario.

Artículo 102. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico: Vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar, ambas en 1ª y 2ª categoría.
2. Uso complementario: Garaje en 1ª categoría.
3. Usos compatibles: Talleres compatibles.
Comercial en 1ª categoría.
Relación y espectáculos en 1ª y 2ª categoría.
Oficinas en 1ª y 2ª categoría.
Garaje en 1ª categoría.
Docente en 1ª categoría.
Deportivo en 1ª categoría.
Social en 1ª categoría.
Servicios Técnicos Infraestructuras.
4. Usos alternativos: Hotelero.
Garaje en 2ª categoría.
Comercial en 2ª categoría.
Relación y espectáculos, en 1ª, 2ª y 3ª categoría.
Oficinas en 1ª, 2ª y 3ª categoría.
Docente en 1ª y 2ª categoría.
Deportivo en 1ª, 2ª categoría.
Social en 1ª y 2ª categoría.
Servicios Técnicos Infraestructuras.
Espacios libres.
5. Usos prohibidos: Industria de Producción y almacenaje
Estaciones de servicio

CAPÍTULO 4

NORMAS PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INDUSTRIAL

Artículo 103. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O.4, grafiada con el color correspondiente a industrial, de acuerdo con la leyenda.

Artículo 104. Uso, densidad y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el ámbito calificado de Industrial constituye la Zona de Suelo Urbano 2, con los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global: Industrial
- Edificabilidad global: 1,30 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.3.

Artículo 105. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable: La parcela mínima edificable es de 350 m² y frente de fachada de 10 metros.
- Condiciones de agregación de parcelas: se permite la agregación de parcelas siempre que tengan la misma calificación de Industrial.
- Condiciones de segregación de parcelas: se permite la misma siempre que las resultantes cumplan la condición de parcela mínima.

Artículo 106. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.
Se alinearan las fachadas a vial, tal como se señalan en el plano correspondiente.

Artículo 107. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.
1. Condiciones de ocupación: Ocupación máxima 100% de la superficie de parcela.
2. Condiciones de edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 1,30 m²/m²s.

Artículo 108. Altura máxima edificable.
- Número máximo de plantas: el número máximo de plantas es de dos.
Se permite la construcción de entreplantas sin que sobrepasen el 30% de la superficie ocupada. Esta entreplanta computa a efectos de edificabilidad.
- Altura máxima edificable: Se fija una altura máxima 12 metros en cumbrera de la edificación. Las partes situadas bajo las entreplantas tendrán una altura libre mínima medida entre elementos de acabado de 3,00 m.

Artículo 109. Condiciones de imagen urbana.
No se fijan condiciones especiales para las composiciones volumétricas y de fachada.

Artículo 110. Regulación de usos pormenorizados

1. Uso característico: Industria de producción y almacenaje.
2. Uso complementario: Garaje en 1ª categoría.
3. Usos compatibles: Comercial en 1ª categoría.
Oficinas en 1ª y 2ª categoría.
Docente en 1ª categoría.
Deportivo en 1ª categoría.
Social en 1ª categoría.
Relación y espectáculos en 1ª categoría.
Talleres compatibles.
4. Usos alternativos: Hotelero.
Garaje en 2ª categoría.
Estaciones de servicio.
Comercial en 2ª categoría.
Relación y espectáculos en 1ª, 2ª y 3ª categoría.
Oficinas en 3ª categoría.
Docente en 2ª categoría.
Deportivo en 2ª categoría.
Social en 2ª categoría.
Espacios libres.
Servicios Técnicos Infraestructuras.
5. Usos prohibidos: Vivienda plurifamiliar en 1ª y 2ª categoría.
Vivienda unifamiliar en 2ª categoría.

TÍTULO VIII

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1

CONDICIONES GENERALES

Artículo 111. 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 0.4, con los objetivos, criterios de ordenación y determinaciones de gestión que se recogen en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas.
2. El desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado se realizará:
 - a. En las áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que se establece la ordenación detallada:

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

Artículo 112. Unidades de ejecución y sistemas de actuación.

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

2. Las áreas de reforma interior se ejecutarán por el sistema de actuación determinado al momento de delimitación de la unidad de ejecución, conforme a la iniciativa pública o privada definida en la ficha de planeamiento y gestión, sin perjuicio de las facultades de la Administración en caso de incumplimiento de plazos^(110.1).

Artículo 113. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.

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

CAPÍTULO 2

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 114. Ordenación Pormenorizada.

1. El Plan establece un área de reforma interior de suelo urbano no consolidado ordenado, de acuerdo con la ordenación pormenorizada de la ficha de planeamiento correspondiente, habiéndose considerado en la misma las Normas Particulares de la calificación Residencial Entremedianeras del Suelo Urbano Consolidado.

TÍTULO IX

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO

CAPÍTULO 1

CONDICIONES GENERALES

Artículo 115. Definición y delimitación (OE).

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

Uso global	Identificación sector	Denominación sector	Superficie sector
Residencial	1	AR-01/SUO/R-01 (Zona Este)	15.047,25 m ²
Residencial	2	AR-02/SUO/R-02 (Zona Sur)	10.703,41 m ²
Industrial	4	AR-04/SUO/I-04 (Industrial)	31.216,80 m ²

2. El Plan clasifica también como suelo urbanizable los siguientes sistemas generales que adscribe o incluye en áreas de reparto:

Sistema general	Denominación	Superficie	Área de reparto
Espacios Libres	Parque Norte	2.600,00 m ²	02
Viaro	SGV/01	424,56 m ²	01
Viaro	SGV/02	151,50 m ²	02

Artículo 116. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable ordenado se desarrollará mediante Proyecto de Urbanización y Reparcelación.

(110.1) LOUA, art. 110

Artículo 117. Determinaciones del Plan en Suelo Urbanizable.

1. Las determinaciones de carácter estructural de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de ordenación estructural son las siguientes (OE):
 - a. La asignación del índice de edificabilidad bruta para el sector.
 - b. La asignación de usos globales.
 - c. En su caso, la densidad máxima admisible de viviendas para el sector.
 - d. Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública^(126.1).
 - e. Delimitación de áreas de reparto y definición del aprovechamiento medio correspondiente.
2. Las determinaciones de carácter pormenorizado de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de ordenación completa son las siguientes:
 - a. Objetivos, criterios y directrices de ordenación interior para el sector con relación al sistema viario, sistema de espacios libres y a la zonificación residencial:
 - El carácter vinculante u orientativo del trazado viario, con sus continuidades con las vías existentes en suelo urbano: se mantendrá obligatoriamente, pudiendo ajustarse por razones justificadas derivadas de la topografía del terreno u otros parámetros.
 - La situación propuesta, en su caso, del sistema de espacios libres y dotaciones públicas.
 - La coherencia de las normas particulares de edificación contenidas en los Planes Parciales respetaran con las condiciones generales de edificación y uso contenidas en los Títulos V y VI de estas Normas.
 - b. Las previsiones de programación y gestión para ordenación pormenorizada de cada sector, indicando con carácter vinculante:
 - Los plazos para la ejecución de la ordenación pormenorizada, que presupone la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.
 - La iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que sólo podrán ser realizada por los agentes públicos o privados legitimados para ello por la legislación urbanística.
 - El sistema de actuación establecido para la unidad de ejecución.

CAPÍTULO 2

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 118. Ordenación Pormenorizada.

1. El Plan establece sectores de suelo urbanizable ordenado, de acuerdo con la ordenación pormenorizada de las fichas de planeamiento correspondientes, habiéndose considerado en las mismas las Normas Particulares de las calificaciones que se especifican en las siguientes Secciones.

SECCIÓN 1. NORMAS PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA

Artículo 119. Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas establecidas en las correspondientes fichas de planeamiento de los Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado.

Artículo 120. Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones cumplan las siguientes condiciones mínimas:
 - a. Superficie de parcela edificable de trescientos (300) metros cuadrados.
 - b. Longitud de frente de fachada de a once (11) metros.

(126.1) LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno)

Artículo 121. Agregación y segregación de parcelas.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral. No se permiten proyectos sobre parte de parcela. Sin embargo debe tramitarse proyecto unitario o simultáneo de las dos o cuatro parcelas afectadas de medianería común.

2. Se permite la agregación de parcelas siempre que la resultante tengan la calificación de unifamiliar pareada.

3. La segregación de parcelas sólo se permite cuando resulten parcelas que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en el artículo anterior.

Artículo 122. Posición de la edificación en la parcela.

1. Las edificaciones se separarán del lindero frontal una distancia mínima de cuatro (4) metros.

2. Las edificaciones se adosarán a uno de los linderos laterales, separándose del resto de linderos una distancia mínima de tres (3) metros.

Artículo 123. Alturas.

1. La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas (PB+1), y 7 metros de altura de la edificación.

2. Por encima de la altura máxima autorizada sólo se permitirán las construcciones definidas en el artículo 68 de las presentes normas.

3. Se permitirá la ocupación de la zona bajo cubierta con las siguientes condiciones:

a. Los usos bajo cubierta estarán vinculados al uso de la planta inferior, prohibiéndose la solución de vivienda completa bajo cubierta. En cualquier caso los usos bajo cubierta computarán a efectos del 15% máximo anteriormente establecido y en caso de superarse dicho porcentaje contabilizará como parte de la edificabilidad máxima resultante para la parcela en todas las zonas utilizables en las que exista una altura libre igual o superior a doscientos (200) centímetros.

b. Se prohíbe la solución de huecos abuhardillados en toda la cubierta así como la aparición de huecos de cualquier tipo en los faldones de cubierta que arranquen de las fachadas del edificio hacia el espacio público.

Artículo 124. Ocupación sobre Rasante.

La superficie de parcela ocupable por la edificación no podrá superar el cuarenta por ciento (40%).

Artículo 125. Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano.

Artículo 126. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad que se establezca en el Proyecto de Reparcelación que se apruebe en desarrollo del Sector.

Artículo 127. Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 128. Construcciones auxiliares.

Se permiten construcciones auxiliares al servicio de los edificios principales tales como piscinas, rampas de acceso a aparcamiento, pistas deportivas, pérgolas y elementos de jardinería que no computarán a efectos de ocupación siempre que no tengan cubierta y no sobrepasen una altura de 2,50 m.

Artículo 129. Regulación de usos pormenorizados

1. Uso característico: Vivienda unifamiliar, en 1ª y 2ª categoría.

2. Uso complementario: Garaje en 1ª categoría.

3. Usos compatibles: Talleres compatibles.

Comercial en 1ª categoría.

Relación y espectáculos en 1ª y 2ª categoría.

- Oficinas en 1ª y 2ª categoría.
- Garaje en 1ª categoría.
- Docente en 1ª categoría.
- Deportivo en 1ª categoría.
- Social en 1ª categoría.
- Servicios Técnicos Infraestructuras.
- 4. Usos alternativos: Hotelero.
- Comercial en 2ª categoría.
- Relación y espectáculos, en 1ª, 2ª y 3ª categoría.
- Oficinas en 1ª, 2ª y 3ª categoría.
- Docente en 1ª y 2ª categoría.
- Deportivo en 1ª, 2ª categoría.
- Social en 1ª y 2ª categoría.
- Servicios Técnicos Infraestructuras.
- Espacios libres.
- 5. Usos prohibidos: Industria de Producción y almacenaje
- Estaciones de servicio
- Vivienda plurifamiliar, en 1ª y 2ª categoría.

Artículo 130. Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.
2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.
3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfnas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros. El cerramiento lindero puede ser opaco hasta dos (2) metros de altura.
4. Los laterales de las viviendas que presenten fachada hacia espacios públicos, deberán acabarse con los mismos materiales y calidades que el resto de las fachadas.

SECCIÓN 2. NORMAS PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**Artículo 131. Delimitación.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas establecidas en las correspondientes fichas de planeamiento de los Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado.

Artículo 132. Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones cumplan las siguientes condiciones mínimas:
 - a. Superficie de parcela edificable de quinientos (500) metros cuadrados.
 - b. Longitud de frente de fachada de quince (15) metros.

Artículo 133. Agregación y segregación de parcelas.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral. No se permiten proyectos sobre parte de parcela.
2. Se permite la agregación de parcelas siempre que la resultante tengan la calificación de unifamiliar aislada.
3. La segregación de parcelas sólo se permite cuando resulten parcelas que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en el artículo anterior.

Artículo 134. Posición de la edificación en la parcela.

Las edificaciones se separarán del lindero frontal una distancia mínima de seis (6) metros y de los linderos laterales y trasero un mínimo de tres (3) metros.

Artículo 135. Alturas.

1. La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas (PB+1), y 7 metros de altura de la edificación.

2. Por encima de la altura reguladora se permite ático con una ocupación del 50% de la última planta, computando su superficie a efectos de la edificabilidad máxima.

3. Por encima de la planta de ático solo se permiten elementos técnicos de instalaciones. En caso de existir acceso a cubierta su formación no puede sobrepasar a la planta de ático.

4. Se permitirá la ocupación de la zona bajo cubierta con las siguientes condiciones:

a. Los usos bajo cubierta estarán vinculados al uso de la planta inferior, prohibiéndose la solución de vivienda completa bajo cubierta. En cualquier caso los usos bajo cubierta computarán a efectos del 15% máximo anteriormente establecido y en caso de superarse dicho porcentaje contabilizará como parte de la edificabilidad máxima resultante para la parcela en todas las zonas utilizables en las que exista una altura libre igual o superior a doscientos (200) centímetros.

b. Se prohíbe la solución de huecos abuhardillados en toda la cubierta así como la aparición de huecos de cualquier tipo en los faldones de cubierta que arranquen de las fachadas del edificio hacia el espacio público.

Artículo 136. Ocupación sobre Rasante.

La superficie de parcela ocupable por la edificación no podrá superar el cuarenta por ciento (40%).

Artículo 137. Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano que no podrá exceder de la superficie efectivamente ocupada sobre rasante.

Artículo 138. Edificabilidad neta.

1. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad que se establezca en el Proyecto de Reparcelación que se apruebe en desarrollo del Sector.

2. Los porches cubiertos y abiertos en tres de sus lados computan el 50% de su superficie a efectos de edificabilidad. Si están abiertos en dos o uno de sus lados, computarán respectivamente el 75% y 100% de su superficie a efectos de edificabilidad.

Artículo 139. Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 140. Construcciones auxiliares.

Se permiten construcciones auxiliares al servicio de los edificios principales tales como piscinas, rampas de acceso a aparcamiento, pistas deportivas, pérgolas y elementos de jardinería que no computarán a efectos de ocupación siempre que no tengan cubierta y no sobrepasen una altura de 2,50 m.

Artículo 141. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico: Vivienda unifamiliar, en 1ª y 2ª categoría.
2. Uso complementario: Garaje en 1ª categoría.
3. Usos compatibles: Talleres compatibles.
Comercial en 1ª categoría.
Relación y espectáculos en 1ª y 2ª categoría.
Oficinas en 1ª y 2ª categoría.
Garaje en 1ª categoría.
Docente en 1ª categoría.
Deportivo en 1ª categoría.
Social en 1ª categoría.
Servicios Técnicos Infraestructuras.
4. Usos alternativos: Hotelero.
Comercial en 2ª categoría.
Relación y espectáculos, en 1ª, 2ª y 3ª categoría.
Oficinas en 1ª, 2ª y 3ª categoría.
Docente en 1ª y 2ª categoría.

5. Usos prohibidos:
- Deportivo en 1ª, 2ª categoría.
 - Social en 1ª y 2ª categoría.
 - Servicios Técnicos Infraestructuras.
 - Espacios libres.
 - Industria de Producción y almacenaje
 - Estaciones de servicio
 - Vivienda plurifamiliar, en 1ª y 2ª categoría.

Artículo 142. Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.
2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.
3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros. El cerramiento lindero puede ser opaco hasta dos (2) metros de altura.

SECCIÓN 3. NORMAS PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

Artículo 143. Delimitación.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas establecidas en las correspondientes fichas de planeamiento de los Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado.

Artículo 144. Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones cumplan las siguientes condiciones mínimas:
 - a. Superficie de parcela edificable de cien (100) metros cuadrados.
 - b. Longitud de frente de fachada de seis (6) metros.
2. En caso de que sobre una parcela se proyecte un conjunto de viviendas adosadas, el frente mínimo de cada unidad de vivienda será de seis (6) metros.

Artículo 145. Agregación y segregación de parcelas.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral. No se permiten proyectos sobre parte de parcela.
2. Se permite la agregación de parcelas siempre que la resultante tengan la calificación de unifamiliar adosada.
3. La segregación de parcelas sólo se permite cuando resulten parcelas que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en el artículo anterior.

Artículo 146. Posición de la Edificación.

1. Con carácter general la edificación se dispondrá en hilera entre medianeras con la proporción una (1) unidad de vivienda cada cien (100) metros cuadrados de superficie de parcela.
2. No obstante lo anterior se permite la agrupación de viviendas unifamiliares en hilera o en otra disposición con un número total de viviendas que no excederá del resultado de dividir la superficie de la parcela por 100, pudiendo destinarse el espacio libre de parcela a uso privativo de cada vivienda o a uso comunitario del conjunto.

Artículo 147. Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

1. Las edificaciones se separarán del lindero frontal una distancia de tres (3) metros.
2. Excepcionalmente y en coherencia con el entorno urbano y con las alineaciones colindantes, las edificaciones podrán retranquearse de este lindero frontal una distancia superior a la fijada en el apartado anterior de tres (3) metros.
3. La edificación ha de quedar contenida entre las medianeras laterales.

Artículo 148. Alturas.

1. La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas (PB+1), y 7 metros de altura de la edificación.

2. Por encima de la altura máxima autorizada sólo se permitirán las construcciones definidas en el artículo 68 de las presentes normas.

3. Se permitirá la ocupación de la zona bajo cubierta con las siguientes condiciones:

a. Los usos bajo cubierta estarán vinculados al uso de la planta inferior, prohibiéndose la solución de vivienda completa bajo cubierta. En cualquier caso los usos bajo cubierta computarán a efectos del 15% máximo anteriormente establecido y en caso de superarse dicho porcentaje contabilizará como parte de la edificabilidad máxima resultante para la parcela en todas las zonas utilizables en las que exista una altura libre igual o superior a doscientos (200) centímetros.

b. Se prohíbe la solución de huecos abuhardillados en toda la cubierta así como la aparición de huecos de cualquier tipo en los faldones de cubierta que arranquen de las fachadas del edificio hacia el espacio público.

Artículo 149. Ocupación sobre Rasante.

La superficie de parcela ocupable por la edificación no podrá superar el setenta y cinco por ciento (75%).

Artículo 150. Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano.

Artículo 151. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad que se establezca en el Proyecto de Reparcelación que se apruebe en desarrollo del Sector.

Artículo 152. Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 153. Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 154. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico: Vivienda unifamiliar, en 1ª y 2ª categoría.
2. Uso complementario: Garaje en 1ª categoría.
3. Usos compatibles:
 - Talleres compatibles.
 - Comercial en 1ª categoría.
 - Relación y espectáculos en 1ª y 2ª categoría.
 - Oficinas en 1ª y 2ª categoría.
 - Garaje en 1ª categoría.
 - Docente en 1ª categoría.
 - Deportivo en 1ª categoría.
 - Social en 1ª categoría.
 - Servicios Técnicos Infraestructuras.
4. Usos alternativos:
 - Hotelero.
 - Comercial en 2ª categoría.
 - Relación y espectáculos, en 1ª, 2ª y 3ª categoría.
 - Oficinas en 1ª, 2ª y 3ª categoría.
 - Docente en 1ª y 2ª categoría.
 - Deportivo en 1ª, 2ª categoría.
 - Social en 1ª y 2ª categoría.
 - Servicios Técnicos Infraestructuras.
 - Espacios libres.
5. Usos prohibidos:
 - Industria de Producción y almacenaje
 - Estaciones de servicio
 - Vivienda plurifamiliar, en 1ª y 2ª categoría.

Artículo 155. Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.
2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.
3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros. El cerramiento lindero puede ser opaco hasta dos (2) metros de altura.
4. Los laterales de las viviendas que presenten fachada hacia espacios públicos, deberán acabarse con los mismos materiales y calidades que el resto de las fachadas.

SECCIÓN 4. NORMAS PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS

Artículo 156. Delimitación.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas establecidas en las correspondientes fichas de planeamiento de los Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado.

Artículo 157. Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones cumplan las siguientes condiciones mínimas:
 - a. Superficie de parcela edificable de cien (100) metros cuadrados.
 - b. Longitud de frente de fachada de seis (6) metros.
2. En caso de que sobre una parcela se proyecte un conjunto de viviendas adosadas, el frente mínimo de cada unidad de vivienda será de seis (6) metros.

Artículo 158. Agregación y segregación de parcelas.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral. No se permiten proyectos sobre parte de parcela.
2. Se permite la agregación de parcelas siempre que la resultante tengan la calificación de unifamiliar adosada.
3. La segregación de parcelas sólo se permite cuando resulten parcelas que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en el artículo anterior.

Artículo 159. Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

1. Las edificaciones se alinearan a lindero frontal.
2. Queda absolutamente prohibido:
Abrir patios a fachada: la edificación se deberá ajustar en todas sus plantas a la alineación existente, no pudiéndose realizar retranqueo alguno del plano de fachada y sin poder usar la solución de "falsa fachada" para enmascarar un patio.

Artículo 160. Alturas.

1. La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas (PB+1), y 7 metros de altura de la edificación.
2. Por encima de la altura máxima autorizada sólo se permitirán las construcciones definidas en el artículo 68 de las presentes normas.

Artículo 161. Ocupación sobre Rasante.

1. La superficie de parcela ocupable por la edificación no podrá superar el ochenta y cinco por ciento (85%).
2. En el caso de que una planta baja tenga un uso distinto al de vivienda, podrá ocuparse el 100% en dicha planta.

Artículo 162. Ocupación Bajo Rasante.

- Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano.

Artículo 163. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad que se establezca en el Proyecto de Reparcelación que se apruebe en desarrollo del Sector.

Artículo 164. Condiciones de imagen urbana.

Salientes: Del plano de fachada solo podrán volar las losas de balcones, barandillas, rejas y los aleros.

Salientes no ocupables: El vuelo máximo permitido será de 40 cm en los aleros y de 20 cm en rejas metálicas realizadas al modo tradicional.

Salientes ocupables: en las losas de los balcones se permite un vuelo máximo de 40 cm y con un largo no mayor de 1,50 m, no pudiéndose presentar repisas (cantos) de más de 12 cm de espesor. La suma de los largos de vuelos no podrá sobrepasar más del 60% del ancho de fachada en su planta respectiva.

Los salientes ocupables deberán retirarse de la línea medianera como mínimo 0,60 m y la medida del vuelo será como máximo un 7% del ancho del viario.

Artículo 165. Regulación de usos pormenorizados.

1. **Uso característico:** Vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar, ambas en 1ª y 2ª categoría.
2. **Uso complementario:** Garaje en 1ª categoría.
3. **Usos compatibles:** Talleres compatibles.
Comercial en 1ª categoría.
Relación y espectáculos en 1ª y 2ª categoría.
Oficinas en 1ª y 2ª categoría.
Garaje en 1ª categoría.
Docente en 1ª categoría.
Deportivo en 1ª categoría.
Social en 1ª categoría.
Servicios Técnicos Infraestructuras.
4. **Usos alternativos:** Hotelero.
Comercial en 2ª categoría.
Relación y espectáculos, en 1ª, 2ª y 3ª categoría.
Oficinas en 1ª, 2ª y 3ª categoría.
Docente en 1ª y 2ª categoría.
Deportivo en 1ª, 2ª categoría.
Social en 1ª y 2ª categoría.
Servicios Técnicos Infraestructuras.
Espacios libres.
5. **Usos prohibidos:** Industria de Producción y almacenaje
Estaciones de servicio

SECCIÓN 5. NORMAS PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INDUSTRIAL**Artículo 166. Definición y delimitación**

Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas establecidas en las correspondientes fichas de planeamiento de los Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado.

Artículo 167. Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones cumplan las siguientes condiciones mínimas:
 - a. Superficie de parcela edificable: no se establece.
 - b. Longitud de frente de fachada de diez (10) metros.
2. En caso de que sobre una parcela se proyecte un conjunto de naves industriales, el frente mínimo de cada unidad de nave será de diez (10) metros.

Artículo 168. Agregación y segregación de parcelas.

1. Se permite la agregación de parcelas siempre que la resultante tengan la calificación industrial.
2. La segregación de parcelas sólo se permite cuando resulten parcelas que cumplan con las condiciones mínimas establecidas en el artículo anterior.

Artículo 169. Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

Las edificaciones industriales tendrán alineación libre, pudiéndose retranquear en todos los linderos, incluido el frontal.

Artículo 170. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

1. Condiciones de ocupación: Ocupación máxima 100% de la superficie de parcela...
2. Condiciones de edificabilidad: La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad que se establezca en el Proyecto de Reparcelación que se apruebe en desarrollo del Sector.

Artículo 171. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: el número máximo de plantas es de dos.
- Se permite la construcción de entreplantas sin que sobrepasen el 30% de la superficie ocupada. Esta entreplanta computa a efectos de edificabilidad.
- Altura máxima edificable: Se fija una altura máxima 15 metros en cumbre de la edificación. Las partes situadas bajo las entreplantas tendrán una altura libre mínima medida entre elementos de acabado de 3,00 m.

Artículo 172. Condiciones de imagen urbana.

No se fijan condiciones especiales para las composiciones volumétricas y de fachada.

Artículo 173. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico: Industria de producción y almacenaje.
2. Uso complementario: Garaje en 1ª categoría.
3. Usos compatibles: Comercial en 1ª categoría.
Oficinas en 1ª y 2ª categoría.
Docente en 1ª categoría.
Deportivo en 1ª categoría.
Social en 1ª categoría.
Relación y espectáculos en 1ª categoría.
Talleres compatibles.
4. Usos alternativos: Hotelero.
Estaciones de servicio.
Comercial en 2ª categoría.
Relación y espectáculos en 1ª, 2ª y 3ª categoría.
Oficinas en 3ª categoría.
Docente en 2ª categoría.
Deportivo en 2ª categoría.
Social en 2ª categoría.
Espacios libres.
Servicios Técnicos Infraestructuras.
5. Usos prohibidos: Vivienda plurifamiliar en 1ª y 2ª categoría.
Vivienda unifamiliar en 2ª categoría.

TÍTULO X

ÁREAS DE REPARTO

CAPÍTULO 1

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

Artículo 174. Coeficientes de Uso y Tipología.

1. Con carácter general los coeficientes de ponderación por uso y tipología en el municipio serán los siguientes, establecidos de acuerdo con los valores de venta de techo de cada uno de los usos:

Residencial Entremedianeras: 1 (valor de venta 1.013,90 €/m²c)

Residencial Entremedianeras VPO: 0,95 (precio de venta 963,20 €/m²c)

Residencial Adosada: 1,1 (valor de venta 1.115,29 €/m²c)

Residencial Adosada VPO: 0,95 (precio de venta 963,20 €/m²c)

Residencial Pareada: 1,25 (valor de venta 1.261,31 €/m²c)

Residencial Aislada: 1,5 (valor de venta 1.520,85 €/m²c)

Industrial: 0,85 (precio de venta 861,81 €/m²c)

CAPÍTULO 2

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 175. 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 establece la ordenación detallada, se delimitan las siguientes áreas de reparto:

Denominación	Delimitación	Tipología característica	Aprovechamiento medio
AR-03/ARI/R-03	Según plano	Residencial	1,0988 UA/ m ² s
Antigua			
Cooperativa			

CAPÍTULO 3

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 176. Áreas de reparto en suelo urbanizable. Aprovechamiento medio (OE).

1. El Plan delimita 3 áreas de reparto en suelo urbanizable, que incluyen los sistemas generales adscritos o incluidos para su gestión. A los efectos de determinación de aprovechamientos medios, se establece para cada sector un coeficiente global de ponderación, obtenido a partir de los coeficientes de uso y tipología.

2. La relación de áreas de reparto, sectores incluidos en ellas, y los aprovechamientos medios correspondientes en cada área de reparto, expresados en unidades del uso y tipología característicos, y calculados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística^(117.1) son los siguientes:

Área de reparto	Identificación Sector	Denominación Sector	Uso global característico	Aprovechamiento medio (ua)
01	1	Zona Este	Residencial	0,4924
02	2	Zona Sur	Residencial	0,5051
04	4	Industrial	Industrial	0,5100

(117.1) LOUA, art. 60

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

TÍTULO XI

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

CAPÍTULO 1

CONDICIONES GENERALES

Artículo 177. Definición y delimitación.

1. El Plan clasifica los siguientes sectores de suelo no sectorizado:

Uso incompatible	Identificación sector	Superficie sector
Industrial	SUNS/01	33044,21 m ²

Artículo 178. Desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Las condiciones para proceder a la sectorización, que aseguren la adecuada inserción en la estructura de ordenación urbanística.

a. El presente Plan establece para el suelo urbanizable no sectorizado las condiciones específicas para proceder a su sectorización.

b. Las condiciones para proceder a la sectorización son las siguientes:

b.1. Condiciones de agotamiento del suelo urbanizable ordenado, por las que se establecen las circunstancias de urbanización o edificación que deben producirse para proceder a la sectorización.

b.2. Condiciones de programación temporal, por las que se establecen los plazos cronológicos que deben transcurrir desde la aprobación del presente Plan para proceder a la sectorización.

b.3. Condiciones de preexistencia de sistemas, infraestructuras o servicios, por las que se establecen las exigencias relativas a sistemas, infraestructuras o servicios generales exteriores a los propios Planes de Sectorización y que deben garantizar la adecuada inserción de los sectores resultantes de la sectorización en la estructura de ordenación municipal.

2. Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de determinaciones de las áreas del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

TÍTULO XII

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

CONDICIONES GENERALES

Artículo 179. Ámbito.

El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, delimitado en los planos de ordenación estructural O1 y ordenación completa O3, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente^(113.1).

Artículo 180. Categorías (OE)

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

(113.1) TRLS, art. 21, y LOUA, art. 46.1

1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:
 - a. S.N.U.E.P. de Vías pecuarias.
 - b. S.N.U.E.P. Cauces, riberas y márgenes.
 - c. S.N.U.E.P. de infraestructuras territoriales.
2. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística:
 - a. S.N.U.E.P. de valores ecológico - paisajísticos: Barrancos del río San Juan y del río Caicena.
 - b. S.N.U.E.P. de valores ecológico - paisajísticos: Altiplano. La mesa.
 - c. S.N.U.E.P. de valores paisajísticos: Cerro Este del núcleo urbano.
 - d. S.N.U.E.P. por riesgos.
3. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:
 - a. S.N.U. de carácter rural: Olivar.
4. Sistemas generales territoriales. Se identifican tres tipos de sistemas generales:
 - a. Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras (SG-TR):
 - SGTR Depósitos de agua.
 - SGTR Pozos de agua.
 - SGTR Carreteras.
 - SGTR Red eléctrica.
 - SGTR Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.).
 - b. Sistema General de Equipamientos (SG-EQ):
 - SGEQ Cementerio
 - c. Sistema General de Espacios Libres (SG-EL):
 - SGEL Parque. Antiguo Huerto de la Iglesia.
 - SGEL Parque Norte.

Artículo 181. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable.

1. Son actuaciones de interés público en suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos establecidos en la legislación urbanística^(116.1):

- Utilidad pública o interés social
- Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.
- Compatibilidad con el régimen de la categoría de suelo.
- No inducción a la formación de nuevos asentamientos.

2. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística^(116.2). Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles^(116.3), 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:

(116.1) LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

(116.2) LOUA, arts. 42.2 y 3

(116.3) LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

- Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, clubes deportivos de actividades al aire libre, etc.).
- Ausencia de suelo urbano clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del suelo urbanizable destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.
 - Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano.
 - Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no edificada (zonas de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, secado al aire libre, etc.).
- b. Se estimará que no procede la implantación de un uso en una determinada ubicación del suelo no urbanizable en los casos siguientes u otros de naturaleza análoga:
 - La actuación resulte disconforme con las determinaciones de un Plan de Ordenación del Territorio Subregional.
 - El emplazamiento sea inmediato a suelos clasificados como urbanizables, aunque no se hayan desarrollado.
 - La implantación en el emplazamiento pueda afectar negativamente el desarrollo urbanístico del Plan.
 - La actuación no se ajusta al modelo de ordenación territorial establecido por el Plan.
 - Puedan producirse afecciones negativas al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.
 - Puedan producirse afecciones graves sobre la calidad de vida de la población, ya sea debido a la generación de ruidos, vibraciones, contaminación del aire, suelo o agua; por generar impactos ambientales severos sobre el medio abiótico, biótico o paisajístico; o porque la actuación sea claramente susceptible de padecer o intensificar riesgos naturales (geotécnicos, inundaciones, incendios).
- 5. Se considerará que concurre el requisito de posibilidad de inducción de nuevos asentamientos en base a lo establecido en el artículo 183 de las presentes Normas.
- 6. Se considerará la compatibilidad con el régimen urbanístico cuando se cumplan las normas que le sean de aplicación, así como las normas de aplicación directa de la legislación vigente^(116.4).

Artículo 182. Régimen urbanístico.

1. Suelo no urbanizable no adscrito a ninguna categoría de especial protección:
Son autorizables los actos precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de los terrenos, así como las edificaciones e instalaciones y actuaciones de interés público determinadas en la legislación urbanística^(116.1).
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^(116.2).
3. Suelo no urbanizable en el que deban implantarse infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos.
Sólo se podrán llevar a cabo construcciones, obras o instalaciones de naturaleza provisional contempladas en la legislación urbanística^(116.3).

Artículo 183. Garantía y prestación compensatoria.

1. Para materializar los actos de obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario deberá asegurar la prestación de garantía en los términos previstos en la legislación urbanística^(118.1).
2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación^(118.2), 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.

(116.4) LOUA, art. 57

(116.1) LOUA, art. 52.1

(116.2) LOUA, art. 50.B. c

(116.3) LOUA, art. 52.3

(118.1) LOUA, art. 52.4

(118.2) LOUA, art. 52.4

Artículo 184. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones.

1. Quedan prohibidas en suelo no urbanizable las segregaciones o divisiones de terrenos que constituyan parcelaciones urbanísticas conforme a lo establecido en la legislación vigente^(119.1).

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

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

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

4. Son indivisibles los terrenos y fincas que reúnen las condiciones dimensionales y de afectación establecidas a estos efectos por la legislación vigente^(119.2).

Artículo 185. Formación de nuevos asentamientos. (OE)

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística^(120.1), se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

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

a. Cuando se incumplan las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este Título.

b. En todo caso, cuando las edificaciones o instalaciones pretendan ubicarse a menos de 250 metros de núcleo urbano.

c. Cuando la dotación de servicios urbanísticos (abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico) se resuelva mediante la conexión con las infraestructuras del núcleo urbano.

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

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

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

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

Artículo 186. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones.

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

a. **USOS PERMITIDOS:** Son aquellos que, previa licencia municipal y sin necesidad de plan especial o proyecto de actuación, pueden implantarse en este tipo de suelo por ser necesarios para el funcionamiento de la explotación agraria.

b. **USOS AUTORIZABLES:** Actuaciones de Interés Público cuya implantación es compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo.

c. **USOS PROHIBIDOS:** Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

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

- Edificación agrícola

- Edificación vinculada a las grandes infraestructuras

(119.1) LOUA, art. 66 (modif. Ley 13/2005, art. 25) y art. 68

(119.2) TRLS, art. 26.2 y LOUA, art.67

(120.1) LOUA, art. 52.6.a)

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

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

Artículo 187. Condiciones generales de implantación.

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

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

2. Excepcionalmente, justificado por el tipo de edificación o instalación y las condiciones de la parcela, podrá eximirse de la aplicación de las condiciones particulares de implantación o de edificación, separación a linderos y ocupación, 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.

Artículo 188. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación

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

- a. Ser adecuadas y proporcionadas al uso que se vinculen.
- b. Tener el carácter de aisladas.
 - Deberán retranquearse la distancia mínima a linderos establecidas en las condiciones particulares asignadas al uso correspondiente en el capítulo 2 de este Título, y en su defecto, un mínimo de 10 m a linderos privados y de 15 m a linderos públicos.
- c. No tener más de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes Normas.
- d. Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, aplicando las condiciones siguientes:
 - Se ajustarán a los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona.
 - Todos sus paramentos exteriores y cubiertas deberán quedar totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan en mayor medida la integración en el paisaje.
 - No utilizar tipologías o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- e. Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos o inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos, aplicando las siguientes medidas:
 - No ubicarse en lugares sensibles por limitar el campo visual en miradores naturales, malogradas perspectivas o panorámicas de calidad, en especial, las referentes a las inmediaciones de los núcleos urbanos, elementos singulares o zonas de calidad paisajística. En caso de que la ubicación prevista fuera susceptible de producir alguno de los efectos anteriormente mencionados, el Proyecto de Actuación o Plan Especial

deberá contener un análisis de la incidencia paisajística de la actuación, así como las medidas para evitar la afección y lograr la mayor integración posible. En caso de que no fuera posible aminorar el impacto visual de una actuación en un lugar de gran fragilidad paisajística, el Ayuntamiento podrá desestimar la solicitud de autorización de uso.

- No generar contrastes de forma, color, textura, escala o dominancia espacial o rupturas de línea visual fuertes, que supongan una alteración grave del paisaje.

f. Evitar la realización de movimientos de tierras importantes o la eliminación de vegetación natural, adaptándose a las condiciones topográficas y ambientales, mediante la aplicación de las siguientes medidas:

- No afectar a masas arbóreas o de matorrales.

- Minimizar la generación de taludes, resolviendo éstos con proporciones inferiores a 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m, realizados con técnicas que aseguren su integración en el paisaje (mampostería, piedra, etc.).

- Garantizar la estabilidad de los taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.

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

Artículo 189. Cierres de finca.

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

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

Artículo 190. Vertidos.

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

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

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

Artículo 191. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones existentes.

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

a. La parcela mínima será la parcela catastral existente al momento de la aprobación definitiva del planeamiento general vigente (Delimitación del Suelo Urbano, aprobada definitivamente 30/10/01).

b. La edificación existente deberá ser conforme con la ordenación urbanística vigente. En caso de edificaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación no le será de aplicación este artículo sino el régimen establecido en el artículo 18.

c. Se mantendrá la tipología y composición, los materiales y características constructivas, alturas y volúmenes de la edificación, y las características de las cubiertas, con las necesarias adecuaciones o adaptaciones a las necesidades del nuevo uso.

d. La ampliación de la superficie construida sólo será posible hasta ocupar el máximo del porcentaje establecido para cada uso o tipo de edificación contemplado en estas Normas sobre la parcela catastral o parcelas catastrales vinculadas.

CAPÍTULO 2

NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

Artículo 192. Edificación Agrícola.

1. Definición.

Edificación o instalación vinculada necesariamente a una explotación agraria, que guarda relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

2. Usos.

- a. Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias
- b. Pequeñas cuadras o establos, zahurdas, porquerizas y gallineros, para uso o consumo doméstico de la explotación.
- 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 establece como superficie mínima de parcela 2,5 hectáreas.

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

Se entenderá por "parcela histórica" aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva del Planeamiento Vigente Refundido que el presente documento adapta (30/10/01).

Para la efectividad en la aplicación del concepto de "parcela histórica" deberá quedar acreditada dicha condición por la concurrencia de alguno de los siguientes requisitos:

- Posesión de inscripción registral de propiedad o en su defecto escritura pública.
- Inclusión de la parcela en la documentación del catastro de rústica.
- Identificación en documentos cartográficos oficiales.
- Existencia de elementos físicos que limiten los linderos de la parcela, de modo que pueda deducirse la condición de histórica.

- b. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 m.

En el caso de que en una finca el cortijo o asiento tuviera una implantación histórica en un determinado emplazamiento que no cumpliera la anterior condición, y que se quisiera renovar la edificación, el Ayuntamiento podrá autorizar la reimplantación de la edificación, siempre que no se aumente el volumen de la misma, cumpla las condiciones estéticas y paisajísticas y no contravenga la normativa de protección sectorial específica que le sea de aplicación.

4. Condiciones particulares de la edificación

- a. Altura: Una o dos plantas.

- b. Separación a linderos.

Con carácter general la separación a linderos será de 10 m.

- c. Ocupación: 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 preferentemente inclinada y de teja.
- Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto. Se deberán utilizar colores que posibiliten la integración de la edificación en el paisaje.

- 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 188.

5. Tramitación.

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 193. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.**1. Definición.**

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Usos.

a. Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.

b. Instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario (centros de mantenimiento de carreteras).

c. Puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.

d. Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.

e. Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.

f. Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.

g. Edificaciones vinculadas a oleoductos, gasoductos, depósitos de combustible y refinerías de petróleo.

h. Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.

i. Aeropuertos y helipuertos.

j. Edificaciones o instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV.

3. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación, aplicándose en su caso las condiciones generales de esta Normativa.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura: La que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura, deberá justificarse detalladamente en la solicitud de licencia tal necesidad.

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

c. Condiciones estéticas y paisajísticas: En caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 188.

5. Tramitación.

Las obras públicas con excepcional o urgente interés público, se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación para las infraestructuras promovidas por la Administración^(128.1).

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetas a licencia municipal^(128.2).

Artículo 194. Instalación agropecuaria.**1. Definición.**

Edificación o instalación destinada a la cría de todo tipo de ganado, ya sea en régimen extensivo o estabulación, así como al almacenamiento de productos relacionados con dicha actividad.

2. Usos.

a. Granjas avícolas, piscícolas y cunícolas. Instalaciones destinadas a la apicultura. En definitiva, usos en los que la cría de ganado constituye la principal actividad de la finca. No incluye las actividades de transformación de productos primarios.

b. Establos de ganado porcino, ovino, caprino, vaquerizas y cebaderos.

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: 2.000 m.

b. Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

(128.1) LOUA, art. 170.2

(128.2) LOUA, art. 52.1.B.e

- c. Parcela mínima: 6.000 m².
- 4. Condiciones particulares de la edificación.
 - a. Altura: Justificadamente, la que necesite la instalación.
 - b. Ocupación: Las edificaciones no ocuparán en planta más del 25% como máximo de la superficie 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 188.
- 5. Tramitación.

Las instalaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público^(129.1).

Artículo 195. Vertedero.**1. Definición.**

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

2. Usos.

- a. Vertederos, plantas de reciclaje y plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.
- b. Vertederos de escombros y restos de obras.
- c. Vertederos de chatarras.
- d. Cementerios de coches.
- e. Balsas de alpechín.
- f. Plantas de reciclado o compostaje de residuos.

3. Implantación.

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

- a. Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos: 2.000 m.
- b. Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 500 m.
- c. Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.
- d. Parcela mínima. No se establece.

En el caso de vertederos de tierras, escombros y restos de obra, desguaces o cementerios de vehículos se podrán atenuar estas condiciones de 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 de protección y del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba, se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

4. Condiciones particulares de la instalación

En caso de que la instalación cuente con una edificación para caseta, control, pequeña oficina, etc., cumplirá las siguientes condiciones:

- a. Altura: Una planta.
- 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.

(129.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

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 188.

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

En caso de generar vertidos, serán objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 135.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público^(130.1).

El Proyecto de Actuación o Plan Especial aportará la documentación exigida en la legislación urbanística vigente.

Artículo 196. Instalación extractiva

1. Definición.

Instalación destinada a la explotación directa o indirecta de los recursos litológicos del subsuelo, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

2. Usos.

- a. Minas a cielo abierto.
- b. Minas subterráneas.
- c. Canteras.
- d. Graveras.

3. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo de industria (art. 144).

4. Condiciones particulares de la instalación

Además de cumplir la legislación sectorial y ambiental que le sea de aplicación, los vertederos de estas instalaciones se localizarán en suelos no protegidos, lugares que no afecten al paisaje, ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desprendimiento por laderas de montaña o su acumulación en valles.

Estas actividades no podrán ubicarse en lugares donde exista riesgo de afección a núcleos de población por emisiones a la atmósfera (polvo, ruidos, vibraciones, etc.) generadas por la actividad.

En caso de que la instalación cuente con edificación, deberá cumplir:

a. Altura: La que necesite. En caso de superar las dos plantas o 7 m. de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

b. 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 188.

c. 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.

d. 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.

(130.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público^(131.1).

El Proyecto de Actuación o Plan Especial aportará la documentación exigida en la legislación urbanística vigente.

Artículo 197. Instalaciones naturalísticas o recreativas.

1. Definición.

Instalaciones o conjuntos integrados destinados a posibilitar el esparcimiento al aire libre, a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza o destinadas a actividades recreativas en contacto con la naturaleza.

2. Usos.

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

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

c. Parque rural: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo, conocimiento del medio y la realización de prácticas deportivas al aire libre.

Puede contemplar la construcción de instalaciones permanentes complementarias, incluyendo equipamientos deportivos y servicios de restauración o alojamiento.

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

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

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

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

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

3. Implantación.

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

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

b. Parcela mínima:

- Adecuaciones naturalísticas: No se establece.

- Adecuaciones recreativas: No se establece.

- Parque rural: 20 ha.

- Instalación de ocio: No se establece.

- Complejos de ocio: 2 ha.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura:

- Adecuaciones naturalísticas: 1 planta.

- Adecuaciones recreativas: 1 planta.

- Parque rural: 2 plantas.

- Instalación de ocio: 2 plantas.

(131.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

- Complejos de ocio: 2 plantas.
- b. Condiciones estéticas y paisajísticas: En caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo establecido en el artículo 188.
- c. Separación a linderos: Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.
- d. Ocupación: Las edificaciones ocuparán en planta, como máximo, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:
 - Adecuaciones naturalísticas: 1%.
 - Adecuaciones recreativas: 1%.
 - Parque rural: 2%.
 - Instalación de ocio: 5%.
 - Complejos de ocio: 5%.
- e. Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

5. Tramitación.

La implantación de los usos contemplados en el presente artículo se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público^(132.1), a excepción de las adecuaciones naturalísticas que sólo requerirán, en su caso, licencia municipal, salvo que se trate de una obra promovida por el Ayuntamiento.

Artículo 198. Establecimientos turísticos.

1. Definición.

Conjunto de bienes muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico. Dentro de este grupo se distinguen dos grandes clases o tipos: establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural y establecimientos específicos de restauración.

2. Usos.

a. Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural. Se incluyen:

- 1ª categoría: Campamentos de turismo o campings.
- 2ª categoría: Establecimientos hoteleros, complejos turísticos, villas turísticas y balnearios.
- 3ª categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.
- 4ª categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural en edificaciones preexistentes, agro-turismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.

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

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

3. Implantación

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

- a. Distancia mínima a núcleos urbanos: 500 m, excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.
- b. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma explotación: 200 m.
- c. Parcela mínima:
 - Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural:
 - En zonas de cultivos de regadío: 3 ha.
 - En zonas de cultivos de secano: 3,5 ha.
 - En dehesas y terrenos forestales: 10 ha.

(132.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

- Establecimientos específicos de restauración: 2 hectáreas.
- 4. Condiciones particulares de la edificación.
 - a. Altura: La edificación tendrá un máximo de dos plantas.
 - b. Separación a linderos: Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.
 - c. Ocupación: Las edificaciones ocuparán en planta el 5% como máximo de la superficie de la parcela.
 - d. Condiciones estéticas y paisajísticas: En caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 188.
 - e. Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.
- 5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público^(133.1), debiendo cumplir además los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

 - a. No son autorizables los usos turísticos residenciales, por lo que el alojamiento deberá tener carácter rotatorio. Esta condición deberá quedar expresamente recogida en el correspondiente proyecto de actuación o plan especial.
 - b. El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial.
 - c. Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.
 - d. La prestación de garantía no cesará hasta alcanzar la concesión de licencia de actividad e inscripción de la actuación en el Registro de Actividades Turísticas. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la pérdida de la garantía.
 - e. Previamente a la concesión de licencia deberá aportarse informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo.

Artículo 199. Edificación Pública.

1. Definición.

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

2. Usos.

- a. Equipamiento social, educativo, sanitario y ambiental.
- b. Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.
- c. Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.
- d. Cementerios.

3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, se valorarán como orientativas las siguientes distancias mínimas, teniendo no obstante en cuenta que el objetivo final en la implantación de la edificación sea la total integración en el medio rural y la inexistencia de tensiones urbanísticas.

- a. Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m.
 - b. Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.
 - c. Parcela mínima: No se establece.
- ##### 4. Condiciones particulares de la edificación.
- a. Altura: La edificación tendrá un máximo de 2 plantas (7 m). Excepcionalmente el órgano competente podrá autorizar 3 plantas en razón de las necesidades específicas, valorando que no produzca impacto negativo.
 - b. Separación a linderos: La edificación se separará un mínimo de 20 m de los linderos de la parcela.

(133.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

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 188.

d. Ocupación: Las edificaciones ocuparán en planta el 35% como máximo de la superficie de la parcela.

e. Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas por la legislación sectorial.

No obstante, el tratamiento de las aguas residuales se realizará mediante depuradora o, en su defecto, fosa séptica, según los casos. Concretamente, toda actividad con capacidad para, o que pueda concentrar habitualmente 100 o más personas, deberá disponer de depuradora.

5. Tramitación.

La implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público^(134.1), 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 200. 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 o térmica a partir de energías renovables, que se regulan en el artículo siguiente.

d. Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales o técnicas (como, por ejemplo, industrias nocivas o peligrosas).

e. Otras industrias: aquellas no incluidas en ninguno de los otros tipos y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación sectorial, respecto a las demás actividades urbanas, o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

3. Implantación.

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

a. Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m, salvo la industria energética que será de 4.000 m.

(134.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 200 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 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 188.
- e. Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Aquellas actividades potencialmente contaminadoras de las aguas subterráneas o superficiales deberán someter las aguas residuales que generen a un tratamiento depurador adecuado previamente a su vertido a cualquier cauce público.
5. Tramitación.
- La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público^(135.1).
- El Proyecto de Actuación o Plan Especial aportará la documentación exigida en la legislación urbanística vigente.

Artículo 201. Instalaciones de energías renovables.

1. Definición.

Instalaciones que producen energía para usos térmicos o eléctricos a partir de fuentes energéticas primarias de carácter renovable.

No se incluyen las instalaciones solares fotovoltaicas sobre cubiertas de edificaciones o construcciones legalmente establecidas, al considerarse que no concurre el requisito de incidencia en la ordenación urbanística inherente a las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable^(136.1). La tramitación de estas instalaciones se realizará por el procedimiento de autorización de la nueva construcción o, en caso de que se emplace sobre edificaciones preexistentes, mediante la licencia de ampliación del uso autorizado, al considerarse como un uso complementario de la actividad principal.

2. Usos.

a. Instalación de biomasa para usos eléctricos o térmicos: aquella en la que el aprovechamiento de la biomasa se utiliza para producir energía eléctrica como uso final o para la producción de energía térmica destinada, entre otros usos, a producir agua caliente, aire caliente y vapor.

b. Instalación solar fotovoltaica: aquella que mediante el efecto fotovoltaico aprovecha la energía solar para producir directamente electricidad.

c. Instalación solar térmica: aquella en la que el aprovechamiento de la energía solar se basa en el efecto fototérmico y se usa para producir vapor destinado a la generación de electricidad y/o calor.

d. Instalación eólica: aquella que aprovecha la energía del viento, fundamentalmente, para la producción de electricidad.

e. Instalación hidráulica: aquella que aprovecha la energía contenida en una masa de agua, sea debida a su altura o a su movimiento, para producir energía eléctrica.

3. Implantación.

Con el objetivo de evitar que esta clase de instalaciones se adosen a núcleos urbanos, coarten futuros desarrollos del núcleo urbano, y/o puedan producir molestias sobre la población, se establecen las siguientes condiciones particulares de implantación:

(135.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

(136.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

- 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: La que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización.
 - b. Separación a linderos: la edificación (si la hubiere) se situará a más del doble de su altura, con un mínimo, para edificaciones o instalaciones de 12,00 metros. Para los aerogeneradores la distancia mínima a linderos será de 50 metros.
 - c. Ocupación.
 - Instalaciones de biomasa: 40%
 - Instalaciones solares, eólica o hidráulica: La determinada por la separación a linderos.
 - d. Condiciones estéticas y paisajísticas: En caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 188.
 - e. Infraestructuras y dotaciones: Las infraestructuras asociadas o necesarias para el funcionamiento de la instalación deberán ser autorizadas simultáneamente a las de la instalación principal.
- 5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público^(136.2), modificado por la legislación sectorial específica^(136.3).

Artículo 202. Vivienda vinculada a fines agrarios.

1. Definición.

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

2. Usos.

Vivienda agraria.

3. Implantación.

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

- a. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m. No obstante, podrá situarse a menos de 200 m. de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de ambas a otras edificaciones 300 m.
- c. Parcela mínima:
 - Cultivos de regadío: 3 ha.
 - Cultivos de secano: 3,5 ha.
 - Dehesas y terrenos forestales: 10 ha.
- d. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

(136.2) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

(136.3) Ley 2/2007, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, art.12; y Decreto 50/2008, por el que se regulan los procedimientos administrativos referidos a las instalaciones de energía solar fotovoltaica emplazadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 11.

4. Condiciones particulares de la edificación
 - a. Altura: Una o dos plantas (7,00 m).
 - b. Superficie máxima edificada: La superficie máxima edificada de la vivienda será de 150 m².
 - c. Separación a linderos: 10 m.
 - d. Composición: La composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, prohibiéndose por tanto esquemas compositivos tipo "chalet" propios de zonas urbanas.
 - e. 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 188.
 - f. 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.
 - g. Cubiertas: Las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.
 - h. Cerramiento de parcela: Para una mayor integración de la edificación en el entorno, es deseable evitar el cerramiento de la parcela; caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las Normas Generales de este título.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación para las actuaciones de interés público^(137.1).

Para su autorización el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento correspondiente, 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 203. Infraestructuras territoriales.

1. Definición.

Infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o deban servir a una instalación o construcción de interés público.

No se incluyen las infraestructuras para las que la legislación sectorial establece un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística (carreteras, ferrocarriles).

2. Usos.

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

a. De superficie:

- Caminos.
- Canales

b. Aéreas:

- Líneas eléctricas.
- Líneas de la red de telecomunicaciones.

c. Subterráneas:

- Redes de agua.
- Emisarios.
- Gasoductos y oleoductos.
- Líneas eléctricas o de la red de telecomunicaciones.

3. Implantación.

Se establece la prohibición de implantar nuevos trazados de líneas eléctricas de tensión igual o superior a 66 Kv de conformidad con el art. 88 del POTSurCo.

4. Condiciones particulares de las infraestructuras.

Los proyectos correspondientes a infraestructuras de superficie procurarán su perfecta integración en el entorno, evitando en lo posible grandes movimientos de tierra. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

(137.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

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

5. Tramitación.

La ejecución de nuevas infraestructuras no previstas en Planes de Ordenación del Territorio, el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, y las infraestructuras privadas al servicio de más de una explotación, se tramitarán como actuaciones de interés público^(138.1).

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetos a licencia municipal^(138.2).

Para las obras públicas con excepcional o urgente interés público se seguirá el procedimiento específico establecido en la legislación urbanística^(138.3).

CAPÍTULO 3

CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Artículo 204. Suelo no urbanizable de especial protección. Vías pecuarias (OE).

1. Se incluyen en este tipo de suelo las vías pecuarias del término municipal, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación^(139.1), así como los elementos asociados (Descansaderos-abrevaderos), clasificados por Orden Ministerial de fecha 7 de marzo de 1959 (publicado en el BOE 21-03-1959).

Este tipo de suelo aparece grafiado en los Planos de Ordenación 01 y 02.

2. En estos suelos sólo están permitidos, aparte del uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias.

3. Le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación sectorial^(139.2).

4. La escala de los Planos de Ordenación del Suelo No Urbanizable (1/10.000) no permite la adecuada representación del dominio público pecuario, no obstante la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada, por lo tanto el trazado representado en los planos de ordenación completa O3 es orientativo. Las vías pecuarias existentes en el término municipal, su anchura legal y su situación administrativa, así como los Descansaderos-abrevaderos y su superficie legal, son:

VÍAS PECUARIAS	ANCHURA (m)	SUPERFICIE (m ²)	SITUACIÓN ADMINISTRATIVA
Colada del Camino Real de Granada	5	--	Sin deslindar
Colada del Camino de Alcaudete a Priego de Córdoba	5	--	Sin deslindar
Colada del Camino de las Pozuelas	5	--	Sin deslindar
Colada del Camino del Positillo	5	--	Sin deslindar
Descansadero-abrevadero de las Suertes del Rey	--	3.000	Sin deslindar
Descansadero-abrevadero de las Pozuelas	--	10.000	Sin deslindar

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, o elementos asociados, el régimen normativo aplicable será el del tipo de suelo por el que discorra. El régimen de usos es, pues, el siguiente:

(138.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

(138.2) LOUA, art. 52.1.B.e)

(138.3) LOUA, art.170.2

(139.1) Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 39.1

(139.2) Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía

- a. Permitidos.
 - Ninguno, salvo los contemplados en el punto 2 del presente artículo.
- b. Autorizables.
 - Infraestructuras territoriales
 - Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas, y adecuaciones recreativas.
- c. Prohibidos.
 - Edificación agrícola.
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
 - Instalación agropecuaria.
 - Vertedero.
 - Instalación extractiva.
 - Instalaciones naturalísticas y recreativas: El resto.
 - Establecimientos turísticos.
 - Edificación pública.
 - Industria.
 - Instalaciones de energías renovables.
 - Vivienda vinculada a fines agrarios.

Artículo 205. Suelo no urbanizable de especial protección de Cauces, riberas y márgenes (OE).

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente^(140.1), las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:

a. Zona de servidumbre de 5 m de anchura, de dominio y uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional del órgano competente.

b. Zona de policía de 100 m de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar.

2. A efectos de aplicación del régimen urbanístico definido en el apartado 3 de este artículo, se establece una banda de 50 m de anchura a cada lado del cauce de los ríos (medidos a partir del límite del dominio público hidráulico), y de 25 m de anchura en el resto de cauces. Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación.

3. El régimen de usos establecido es el siguiente:

- a. Permitidos.
 - Edificación agrícola.
- b. Autorizables.
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras: exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico.
 - Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de "adecuaciones naturalísticas", "adecuaciones recreativas" y "parque rural", siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno. Las edificaciones de servicio de restauración o alojamiento asociadas al parque rural habrán de situarse, en su caso, fuera de la zona de protección definida en el apartado 2 de este artículo.
 - Infraestructuras territoriales. En el caso de las infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce de cauces, no trazados paralelos a los mismos.
- c. Prohibidos.
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras: El resto.
 - Instalación agropecuaria.
 - Vertedero.
 - Instalación extractiva.

(140.1) R.D.L. 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modif. Por R.D. 30.10.92 del Dominio Público Hidráulico y por R.D. 606/2003); Decreto 189/2002 Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

- Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales: el resto.

Artículo 206. Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras territoriales (OE).

1. Integra las infraestructuras de comunicaciones, transporte energético o equipamientos técnicos que, por razón de la preservación de su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial a que están sometidas limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.

2. El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el correspondiente a la categoría y tipo de suelo en el que se inserten, pero con los condicionantes y/o limitaciones derivados del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial.

CAPÍTULO 4

CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Artículo 207. Suelo no urbanizable de especial protección de valores ecológico-paisajísticos: Barrancos del río San Juan y del río Caicena (OE).

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos que constituyen los barrancos del río San Juan y del río Caicena, situados en el término municipal de Fuente-Tójar.

Esta categoría de suelo aparece grafiado en los Planos de Ordenación 01 y 02.

Los suelos que integran este tipo se caracterizan por su singularidad paisajística debido a la formación de relieve superficial abrupto, formados por cauces excavados por el agua de escorrentía superficial concentrada, así como a la vegetación de monte bajo mediterráneo, y las vistas que se producen desde los puntos más altos de los barrancos.

Se trata, pues, de terrenos muy vulnerables desde el punto de vista ambiental y, por ende, de escasa capacidad de acogida de usos urbanos, debido fundamentalmente a sus fuertes pendientes. Por ello, el objetivo del Plan es la preservación de estos terrenos y de sus importantes valores paisajísticos, singulares dentro del término municipal de Fuente-Tójar.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector el hecho de que al ser terrenos de calidad ambiental alta y tener riesgos geológicos geotécnicos, tienen la mínima capacidad para albergar usos urbanísticos, asimismo también se busca la preservación de la identidad natural de este espacio.

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

a. Permitidos:

- Edificación agrícola.
- Instalación agropecuaria.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas.
- Se permitirá en todo caso las actividades de restauración del ecosistema natural destinadas a la conservación y mejora de los márgenes de los cauces y a su potenciación como corredores.

b. Autorizables:

- Infraestructuras territoriales, siempre y cuando estén permitidas por la legislación sectorial y garanticen la preservación ambiental y paisajística.

c. Prohibidos:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.

- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.

Artículo 208. Árboles Singulares (OE).

1. Se identifica en el término de Fuente Tójar el olivo de El Baldío, en las proximidades del cortijo del mismo nombre, y cuyas coordenadas UTM son X: 400449.875 e Y: 4154461. La ubicación del árbol singular ha quedado identificado en los Planos de Ordenación 01 y 02.

2. Se establece una franja de protección de 25 metros alrededor del mismo, en las cuales serán de aplicación las determinaciones de los artículos 61.2 y 67.1 de la normativa del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba.

CAPÍTULO 5

CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR RIESGOS

Artículo 209. Zonas cauteladas por inundación (OE).

1. Se incluyen en esta categoría las zonas cautelares identificadas en el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba.

Esta categoría de suelo aparece grafiada en los Planos de Ordenación 01 y 02.

2. Debido al riesgo de inundación de los suelos no se permite ningún tipo de uso.

Artículo 210. Estabilidad de los terrenos (OE).

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos que muestran problemas de estabilidad por la presencia de fuertes pendientes o por la estructura interna de los mismos. Se han identificado dos categorías: Escarpes topográficos y abarrancamientos.

2. Debido a la inestabilidad de los suelos incluidos en esta categoría no se permite ningún tipo de uso.

CAPÍTULO 6

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

Artículo 211. Suelo no urbanizable de especial protección de valores ecológico-paisajísticos: Altiplano. La Mesa (OE).

1. Constituyen esta clase de suelo una meseta elevada, situada al oeste y próxima al núcleo urbano de Fuente-Tójar, con entidad superficial y singularidad suficientes para ser individualizados como unidad ambiental. Este tipo de suelo aparece grafiado en el Plano de Ordenación 02.

Los suelos que integran este tipo se caracterizan por su singularidad paisajística, están constituidos por una gran meseta situada a unos 675-690 metros de altitud, con abundantes afloramientos de piedra caliza que conforman un relieve muy característico, y en su vertiente norte se encuentra parcialmente repoblada de pinos, destinándose el resto principalmente al cultivo del olivar.

La meseta se presenta prácticamente inexpugnable por tres de sus frentes, abriéndose peñas cochavas y grietas en los escarpados tajos.

El objetivo del planeamiento es la preservación de estos terrenos y de sus importantes valores paisajísticos, no sólo en si misma sino también del paisaje que de la meseta se tiene desde otros puntos del municipio.

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

a. Permitidos:

- Edificación agrícola

b. Autorizables:

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: adecuaciones naturalísticas, adecuaciones recreativas, parque rural.
 - Establecimientos turísticos, de 1ª categoría (Campamentos de turismo o campings).
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras: edificaciones o instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV.
 - Edificación pública.
 - c. Prohibidos:
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto.
 - Instalación agropecuaria.
 - Vertedero.
 - Instalación extractiva.
 - Instalaciones naturalísticas o recreativas: instalaciones de ocio, complejos de ocio.
 - Establecimientos turísticos, el resto de categorías.
 - Industria.
 - Instalaciones de energías renovables.
 - Vivienda vinculada a fines agrarios.
 - Infraestructuras territoriales.
3. Se cumplirá lo establecido en el artículo 188 de estas normas en lo referente a las condiciones estéticas y paisajísticas.

Artículo 212. Suelo no urbanizable de especial protección de valores paisajísticos: Cerro Este del núcleo urbano (OE).

1. Constituyen esta clase de suelo un cerro elevado, situado al este del núcleo urbano de Fuente-Tójar, con una entidad superficial y con un carácter territorial suficiente como para ser merecedor de un régimen especial de protección. Este tipo de suelo aparece grafiado en el Plano de Ordenación 02.El Cerro Este del núcleo urbano, con una altura de 739,50 metros, es el segundo cerro más alto del término municipal, después del Cerro de las Cabezas. Su vegetación está compuesta principalmente por monte bajo en su vertiente norte y por el cultivo de olivos en su vertiente sur. Este Cerro adquiere una gran importancia paisajística debido a su altura y situación, siendo visible desde distintos puntos del término.

El objetivo del planeamiento es la preservación de los terrenos que constituyen este Cerro al constituir el enclave territorial del núcleo urbano, junto con el Cerro de la Mesa, y de sus importantes valores paisajísticos, tanto por su situación como por su altura, e igualmente preservarlo de futuros procesos urbanizadores.

2. El régimen de usos que establece el Plan para este suelo es el siguiente:
- a. Permitidos:
 - Edificación agrícola
 - b. Autorizables:
 - Instalaciones naturalísticas o recreativas: adecuaciones naturalísticas, adecuaciones recreativas, parque rural.
 - Establecimientos turísticos, de 1ª categoría (Campamentos de turismo o campings).
 - c. Prohibidos:
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
 - Instalación agropecuaria.
 - Vertedero.
 - Instalación extractiva.
 - Instalaciones naturalísticas o recreativas: instalaciones de ocio, complejos de ocio.
 - Establecimientos turísticos, el resto de categorías.
 - Edificación pública.
 - Industria.
 - Instalaciones de energías renovables.
 - Vivienda vinculada a fines agrarios.
 - Infraestructuras territoriales.
3. Se cumplirá lo establecido en el artículo 188 de estas normas en lo referente a las condiciones estéticas y paisajísticas.

CAPÍTULO 7**NORMAS PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE CARÁCTER NATURAL O RURAL**

Artículo 213. Suelo no urbanizable de carácter rural: Olivar.

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos ocupados principalmente por el cultivo del olivar.

Este tipo de suelo aparece grafiado en el Plano de Ordenación 02.

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

a. Permitidos:

- Edificación agrícola.

b. Autorizables:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras

- Instalación agropecuaria

- Vertedero

- Instalación extractiva

- Instalaciones naturalísticas o recreativas

- Establecimientos turísticos

- Edificación pública

- Industria

- Instalaciones de energías renovables

- Vivienda vinculada a fines agrarios

- Infraestructuras

c. Prohibidos:

- Ninguno

CAPÍTULO 8**CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES**

Artículo 214. 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. Salvo las carreteras, el resto de los sistemas quedan identificados en el plano de ordenación estructural O1 y en el de ordenación completa O3.

2. Se identifican tres tipos de Sistemas Generales:

a. Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras (SGTR)

- SGTR Depósitos de agua.

- SGTR Pozos de agua.

- SGTR Carreteras.

- SGTR Red eléctrica.

- SGTR Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.).

b. Sistema General de Equipamientos (SGEQ)

- SGEQ-1 Cementerio.

c. Sistema General de Espacios Libres (SGEL)

- SGEL-1 Parque. Antiguo Huerto de la Iglesia.

- SGEL-2 Parque Este.

3. Para el desarrollo de los sistemas generales de espacios libres podrá formularse un Plan Especial que ordene y adecue estos parajes para uso de recreo y esparcimiento, dotándolos de unos servicios mínimos complementarios a este uso. Los usos permitidos en los sistemas de espacios libres son las actividades recreativas y de esparcimiento.

Para el sistema general de comunicaciones e infraestructuras, se estará a lo dispuesto en su propia normativa sectorial, en particular en cuanto a zonas de servidumbre y afección, así como en cuanto a su régimen.

CAPÍTULO 9

SISTEMA SUPRAMUNICIPAL DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 215. Sistema supramunicipal de Espacios Libres.

1. De acuerdo con el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la provincia de Córdoba el Plan incluye en el Sistema Supramunicipal de Espacios Libres:

- Mirador ubicado en el Cerro de la Mesa.
- Camino recreativo que bordea el río Caicena.
- Área de Adecuación recreativa, situada en los Barrancos del Río Caicena.

2. La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los Sistemas de Interés Supramunicipal corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que aquella y el Municipio pudieran suscribir.

Artículo 216. Mirador (OE)

1. Se incluye en el Sistema Supramunicipal de Espacios Libres el Mirador ubicado en el Cerro de la Mesa.

El mirador ha quedado ubicado en los Planos de Ordenación 01 y 02.

2. El Mirador es de uso y disfrute público, manteniéndose la titularidad demanial que tuviera.

3. Las explanadas de las superficies de aparcamientos que se dispongan tendrá firme terrizo o de material de color y textura semejante a los terrenos circundantes. En caso de instalación de parasoles en los aparcamientos se utilizará la madera como material de la estructura y las cubiertas serán de brezo, madera u otros materiales vegetales, sobre los que se podrán instalar paneles fotovoltaicos.

Asimismo, se recomienda la utilización de setos vegetales para, en su caso, apantallar los aparcamientos.

Artículo 217. Área de adecuación recreativa (OE).

1. Se ubica en los Barrancos del Río Caicena, en esta franja a eje del límite de las provincias de Jaén y Córdoba. Se delimita en los Planos de Ordenación 01 y 02.

2. Para la ordenación del Área de Adecuación recreativa se deberá redactar un Plan Especial, cuyo objetivo sea ordenar la misma para fomentar la percepción y disfrute del medio rural, contribuyendo a la puesta en valor del paisaje y sus recursos territoriales para el ocio y el recreo, debiéndose tener en cuenta las determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba para las mismas:

- Sólo se permitirán las instalaciones de ocio y recreo vinculadas a actividades naturalísticas, las edificaciones destinadas a servicios de restauración y los observatorios o miradores.

- El acondicionamiento del área de adecuación recreativa y las edificaciones e instalaciones que deban realizarse en ellos deben adaptarse a las características morfológicas, topográficas y ambientales del lugar e integrarse en su entorno paisajístico. Los proyectos deben considerar los siguientes criterios:

a) No se alterará la superficie del terreno mediante movimientos de tierras en más de, aproximadamente, un 15% de la superficie de la actuación ni se modificarán las rasantes, por desmontes o terraplenados en más de dos metros.

b) No se pavimentará con materiales impermeables en más de, aproximadamente, un 5% de la superficie de la actuación.

c) La altura de la edificación no podrá ser superior a una planta.

- Las explanadas de las superficies de aparcamientos que se dispongan tendrá firme terrizo o de material de color y textura semejante a los terrenos circundantes. En caso de instalación de parasoles en los aparcamientos se utilizará la madera como material de la estructura y las cubiertas serán de brezo, madera u otros materiales vegetales, sobre los que se podrán instalar paneles fotovoltaicos.

Asimismo, se recomienda la utilización de setos vegetales para, en su caso, apantallar los aparcamientos.

Artículo 218. Camino recreativo (OE).

1. Se identifica en el Plan como Camino recreativo el trayecto que va desde la anterior Área de adecuación recreativa hasta la CO 7203 bordeando el río Caicena. Queda identificado en los Planos de Ordenación 01 y 02.

2. Se deberá realizar su señalización, así como la disposición de miradores si la topografía lo permite.

CAPÍTULO 10

ELEMENTOS SINGULARES PROTEGIDOS

Artículo 219. Aplicación.

Las presentes condiciones de protección regulan los niveles de intervención a que deberán someterse los bienes incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos situados en suelo no urbanizable.

Artículo 220. Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable.

1. Al igual que en el resto de clases de suelo, el Plan identifica y protege mediante su inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos aquellos elementos naturales o 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 arqueológico: yacimientos arqueológicos incluidos en inventarios o bases de datos de yacimientos arqueológicos.

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

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

d) Patrimonio natural: se recogen los elementos bióticos, abióticos o paisajísticos que revisten un valor especial o singularidad.

2. Los elementos a que se refiere este artículo quedan identificados y localizados en el plano de ordenación 02 y en la ficha correspondiente del citado catálogo.

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

Artículo 221. Intervención sobre el Patrimonio Arqueológico.

El grado de intervención sobre los bienes protegidos que constituyen el patrimonio arqueológico serán las establecidas por la Consejería competente en Patrimonio Histórico.

Cualquier intervención sobre el Patrimonio Arqueológico requerirá informe previo de la Consejería de Cultura.

Artículo 222. Intervención sobre el Patrimonio Arquitectónico e Ingenieril.

El grado de intervención sobre los bienes y elementos protegidos que constituyen el patrimonio arquitectónico e ingenieril –incluidos fuentes y cortijo– es el de Conservación y Reconstrucción.

Entendemos por Conservación y Reconstrucción de elementos protegidos en suelo no urbanizable, el nivel de intervención sobre los elementos o cuerpos del bien protegido 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.

Artículo 223. Intervención sobre el Patrimonio Etnológico.

La intervención sobre los bienes protegidos que constituyen el patrimonio etnológico será de rehabilitación o reconstrucción de la edificación existente, así como de construcción de nuevos volúmenes cumpliendo las siguientes condiciones:

- Se podrá construir sobre edificaciones de una planta o restos de edificación existente, el total de la planta.
- La altura máxima será dos plantas.
- Fuera de las alineaciones existentes no se podrá construir.
- Se podrá construir dentro de los patios que estén formados por cerramientos de muros y que no constituya la parcela agrícola ligada a la edificación, con un máximo del 10% de la edificabilidad existente, hasta un total junto con la edificación existente de 90 m² útiles. La nueva edificación ampliará el volumen existente.
- Se conservarán las edificaciones existentes, siendo posible la sustitución de elementos declarados en ruina.
- La nueva edificación deberá conservar la relación hueco-macizo y las condiciones estéticas de las edificaciones existentes.

Artículo 224. Intervención sobre el Patrimonio Natural.

El grado de intervención sobre los bienes protegidos que constituyen el patrimonio natural es el de Conservación Natural.

El grado de Conservación Natural, es el de su conservación en el medio natural en su misma localización, y con el uso sostenible propio que cada especie establezca.

Artículo 225. 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:

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

- Características tipológicas, constructivas y estilísticas de los distintos cuerpos de la edificación existente, indicando su edad y estado de conservación.
- Objeto y alcance de la intervención en relación con lo establecido en las presentes Normas y en la ficha de Catálogo, justificando la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar y su adecuación a los niveles de intervención definidos.
- Evaluación pormenorizada de superficies existentes y propuestas, en función del grado de protección y niveles de intervención.
- d. 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.
- e. 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).

FICHAS DE PLANEAMIENTO
1. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO



NOMBRE: URBANICO CONSOLIDADO.- Antigua cooperativa

CÓDIGO SECTOR: AK-03 / AR / RA-03

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo:	Urbano No Consolidado
Superficie bruta (m ²):	(con ordenación pormenorizada)
	3060,00
Uso global:	Residencial
Coef. Edificabilidad Global:	1,1155
Reserva VPO:	Mínimo 30% Edificabilidad Residencial

DOTACIONES PÙBLICAS (*)	
Espacios Libres	Propuestos (m ²)
	346,00
Equipamientos	120,00
Nº Plazas de Aparcamiento	12

(*) De acuerdo con el artículo 17.2 de la LOUA este ámbito por sus dimensiones y para garantizar una ordenación coherente esta se admitió parcialmente el cumplimiento del artículo 17.1 de la LOUA.

Figura de Planeamiento:	Proyecto de urbanización
Iniciativa de Planeamiento:	Privada
Sistema de actuación:	Compensación
Fase:	1
Prioridad:	Media
Inicio vivienda VPO:	4 años desde la aprobación del PGOU
	2 años desde recepción de Proyecto de Urbanización
Terminación vivienda VPO:	8 años desde la aprobación del PGOU
	4 años desde recepción de Proyecto de Urbanización

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Ordenación de un espacio interior exclusivamente dirigido al pueblo debido a su anterior actividad textil, la Cooperativa Ojivamen, y la permeabilidad a su través gracias a la apertura a la calle Carrera de la Virgen.
La zonificación C, establecida su altura en 3 plantas, oculta la visión del escarpado del terreno degradado y la visión de los tejados de las viviendas de la zona sur de la calle Carrera de la Virgen.
Aprovisionando la topografía del terreno, bajo el espacio libre y el equipamiento se podrá utilizar un aparcamiento.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
ORDENACIÓN	3.402,40		
Superf. Edif. Total (m ²):	3.402,40		
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN			
Área de impacto:	03		
Coef. Aprovechamiento medio:	1,0989		
Aprov. Ojivamen (v.a.):	3.351,39		
Aprov. Subjélico (v.a.):	3.014,25		
10% Aprov. Medio (v.a.):	353,14		
Exceso/Defecto Aprov. (v.a.):	0,00		
VIVIENDA			
Densidad global (viviendas/ha):	Mayor		
TOTAL viviendas:	38		
m ² mín. de superfici. Edif. Min. Protegidas (m ²):	1.000,70		
USO E INTENSIDAD			
Uso y tipología Residencial entre medianeras.			
Cód.mon. / m ² suelo / m ² planta	m ² suelo	Coef.edif. manz.	Aprov. Manz. m ²
A / 1p0 / 2pl	600,41	1,7	1.000,70
B / 2 pl	448,10	1,7	761,77
C / 3 pl	539,98	3,0	1.619,94
TOTAL AB	1.588,49	3.402,40	3.351,39

00136176



2. SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTORES SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO)

- residencial
- uso mixto de espacios (MUE)
- neutral
- equipamiento

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:
 Creación de una conexión directa entre el acceso principal desde Castil de Campos donde se ubica la zona de nuevo desarrollo del pueblo con el conjunto de las dotaciones públicas ubicadas al Este. Configuración de una entrada de carácter público desde el Este formada por espacios verdes y equipamientos. Confeccionar la ejecución de un vial en suelo urbano consolidado para conectar el sector con la calle Castil de Campos.

NOMBRE: URBANIZABLE ORDENADO - Zona Este

CÓDIGO SECTOR: AR-01 / SUO / R-01

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: Urbanizable Ordenado.

Uso global: Residencial

ORDENACIÓN

Superficie bruta (m²), con SG incluida: 15.471,81

Superf. Edif. Total (m²): 6.264,00

Coef. Edificabilidad Global: 0,4052

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

AR-01 / SUO / R-01 / SG incluido

SUO / R-01: 01

AR-01 / SGV / 01: 01

Área de reparto: 0

Coef. Aprovechamiento medio: 0,4924

Aprov. Objeto (s.u.): 7.618,62

Aprov. Objeto (s.u.): 6.668,60

TON Aprov. Medio (s.u.): 740,96

Excesos/Defectos Aprov. (s.u.): 209,06

SISTEMA GENERAL INCLUIDO

AR-01 / SGV / 01

Superficie bruta (m²): 424,56

VIVIENDA

Densidad Global (viviendas/m²): Medio-bajo

Reserva de VPO: 30% Edif. Resid.

m² m² de superf. Edif. Vv. Protegidas (m²): 1885,2

DOTACIONES PÚBLICAS

Dotaciones (m²): Propuestas (m²): Mínimo LOUA (m²): 1885,2

Dotaciones (m²): 2376,7681

Espacios Libres: 1803,3456

Nº Plazas de Aparcamiento: 32

1504,7257

32

Figura de Planeamiento: Proyecto de Urbanización y Reparación

Modalidad de Planeamiento: Privada

Sistema de actuación: Compensación

Fase: 2

Prioridad: Media

Inicio vigencia VPO: 8 años desde la aprobación del PGOU

2 años desde la recepción de Proyecto de Urbanización

Terminación vigencia VPO: 12 años desde la aprobación del PGOU

4 años desde la recepción de Proyecto de Urbanización

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Código	AR-01 / SUO / R-01	Uso y tipología	Residencial edificado	m ² suelo	Coef. edif.	m ² suelo	Aprov. Manz.	Nº v.
B2	1049,76	1,0072	1134	1247,4	9			
Residencial edificado VPO								
Código	AR-01 / SUO / R-01	Uso y tipología	Residencial edificado VPO	m ² suelo	Coef. edif.	M ² suelo	Aprov. Manz.	Nº v.
A	1523,37	1,0072	1512	1436,4	12			
B1	355,13	1,0072	378	359,10	3			
Residencial edificado								
Código	AR-01 / SUO / R-01	Uso y tipología	Residencial edificado	m ² suelo	Coef. edif.	M ² suelo	Aprov. Manz.	Nº v.
C	1684,66	0,4677	750	1125	3			
D1	2591,26	0,4677	1250	1875	5			
Residencial parvasitas								
Código	AR-01 / SUO / R-01	Uso y tipología	Residencial parvasitas	m ² suelo	Coef. edif.	M ² suelo	Aprov. Manz.	Nº v.
D2	1800,00	0,7000	1260	1575	6			
TOTAL	9002,40		6284	7617,9	38			

SUELO URBANIZABLE ORDENADO



SECTORES SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO)



OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Confirmación del borde sur del casco en la zona de lógico crecimiento, potenciando la conexión Este-Centro, así como la del sector con el núcleo principal. La protección central del espacio libre favorece una relación...
 Ordenación del Sistema General de Espacios Libres proporcional al crecimiento poblacional.

NOMBRE: URBANIZABLE ORDENADO - Zona Sur

CÓDIGO SECTOR: AR-02 / SUO / R-02

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo: Urbanizable Ordenado	
Clase de suelo: Urbanizable Ordenado	
Superficie bruta (m ²), con SG incluido:	10.854,91
Superf. Edif. Total (m ²):	6.900,00
Coef. Edificabilidad Global:	0,6357

AFINCAMIENTO Y GESTIÓN		
AR-02/ SUO/R-02	SG incluido	SG Adicido
AR-02/ SUO/R-02	AR-02/ SUO/R-02	AR-02/ SUO/R-02
02	02	02
Coef. Aprovechamiento medio:	0,5051	0,5061
Aprov. Objeto (u.o.):	6796,5	--
Aprov. Objeto (u.o.):	4865,97	1182,01
10% Aprov. Medio (u.o.):	540,66	131,33
Excesos/Defectos Aprov. (u.o.):	1399,87	-1313,34

SISTEMA GENERAL INCLUIDO	
Código Sector:	AR-02 / SUO / 02
Superficie bruta (m ²):	151,5
SISTEMA GENERAL AUDITO	
Código Sector:	AR-02 / SUO / 01
Superficie bruta (m ²):	2600

Densidad Global (hab/m ²):	medio
Plano de VPO:	30% Edif. Rend.
m ² mín. de superf. Edif. Vv. Protegidas (m ²):	2070

DONACIONES PÚBLICAS	
Propuesta (m ²):	Mínimo LOUA (m ²)
2115,97	2070
Excesos Libres	1242
Nº Plazas de aparcamiento	35

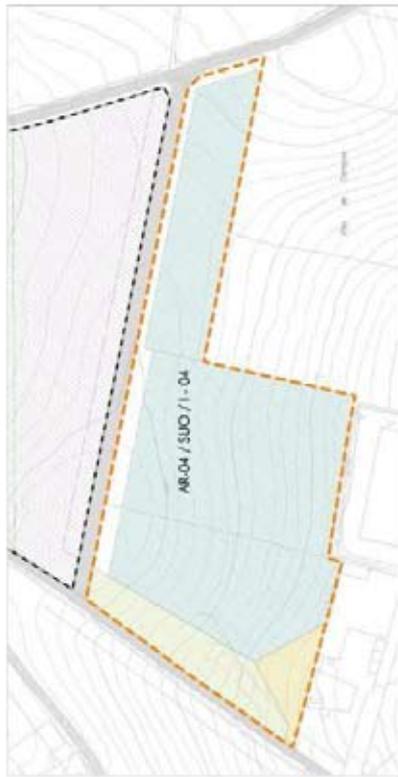
Figura de Planeamiento: Proyecto de Urbanización y Reparación

Iniciativa de Planeamiento:	Privada
Sistema de actuación:	Compensación
FASE:	3
Prioridad:	Media
Inicio vivienda VPO:	4 años desde la aprobación del PGOU
Terminación vivienda VPO:	2 años desde recepción de Proyecto de Urbanización
Terminación vivienda VPO:	8 años desde la aprobación del PGOU
Terminación vivienda VPO:	4 años desde recepción de Proyecto de Urbanización

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER FOMENTADO							
Código	AR-02 / SUO / R-02	Uso y tipología	Residencial entre medianeras	Coef. adif.	m ² hecho	Aprov. Manz.	Nº vhc.
A	2463,53	1,2838	3000	3000	3000	3000	20
B1	524,9	1,2838	750	825	825	825	5
C2	7358,4	1,2838	1050	1155	1155	1155	7
Código SUO/R/R-02							
Uso y tipología	Residencial entre medianeras VPO	Coef. adif.	m ² hecho	Aprov. Manz.	Nº vhc.		
B2	1000,75	1,4299	1500	1425	10		
C1	405,84	1,4299	600	570	4		
TOTAL SECTOR	5192,86		6900		7275		



SUELO URBANIZABLE ORDENADO



NOMBRE: URBANIZABLE ORDENADO - Industrial
 CÓDIGO SECTOR: M.04 / SUO / 1.04

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	Urbanizable Ordenado
Uso global:	Industrial
ORDENACIÓN	
Superficie bruta (m ²):	31.126,69
Superf. Edif. Total (m ²):	18.676,01
Coeff. Edificabilidad Global:	0,600
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Área de reporto:	0,4
Coeff. Aprovechamiento medio:	0,51
Ápox. Objeto (u.a.):	1587,451
Ápox. Sujeto (u.a.):	14287,15
10% Ápox. Medio (u.a.):	1587,45
Excesos/Deficit Ápox. (u.a.):	0,00
DOTACIONES PÚBLICAS	
Dotaciones (u.a./m ²):	4.357,74
Espejos Libres	3.112,67
Nº Pisos de Aparcamiento	94

SECTORES SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO)



OBJETIVOS Y OBJETOS DE ORDENACIÓN:

El desarrollo del Sector Industrial se operará en la vía recién creada conocida como del 'Vio-Compa', que se ubica en el cambio de vertiente del terreno. Es por ello que todos los desagües, sobre todos los de aguas fecales, han de encajar a este vial, si bien no se pueden acomodar al drenaje de la carretera.
 En caso de que se deban realizar obras de conexión con la A3225, estas correrán a cargo del desarrollador del sector.
 Las redes situadas en la zona de la A deberán tener especial esmero en su tratamiento de los fachados traseros dado su impacto visual desde el territorio.
 La localización de este planteado como un posible crecimiento de la industria ubicada en su lindero sur. En el caso de que la industria que aquí se ubicada hubiera necesitado un acceso desde la zona sur, se podría establecer una servidumbre de paso en ella, sin que esta sea relevante en el diseño de la urbanización de este espacio libre.
 Se localiza un equipamiento de infraestructura de punto limpio.

Si en el desarrollo del ámbito se detecta una elevación del mismo a la emisión sonora generada por el tráfico de la carretera, será necesario la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas pasivas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, así como las actividades en el apartado 6.4 de la memoria de ordenación, siendo responsabilidad del promotor de la actuación el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, al ser la carretera preexistente al Sector.



Figura de Planeamiento:

Proyecto de Urbanización y Reparcelación

Iniciativa de Planeamiento:

Privada

Sistema de actuación:

Compensación

Fase:

1

Prioridad:

Alta

FUENTE: TOJAR



3. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

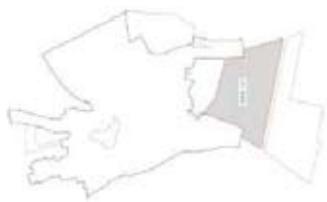


NOMBRE: URBANIZABLE NO SECTORIZADO
CÓDIGO SECTOR: SUGS/01

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
Clase de suelo: Urbanizable No Sectorizado
Usos Prohibidos: Industrial
Superficie bruta (p²): 32.702,69

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN:
Preser el recinto urbano futuro colmatando la bolsa de suelo ubicada al sur del casco hasta llegar a la zona industrial.
En la zona sur, habrá de establecerse un colchón verde de protección hacia la zona industrial.
El Plan de Sectorización que se realice deberá solicitar en su tramitación informe de la Consejería competente en materia de carreteras, al estar el sector junto a la carretera A-3225.
Si en el desarrollo del ámbito se detecta una alteración del mismo o la emisión ruidosa generada por el tráfico de la carretera, será necesario la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas preventivas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruidos en vigor, así como las actuaciones en el apartado 6.4. de la memoria de ordenación, tendo repercusión del promotor de la ordenación al llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, al ser la carretera presente al Sector.

SECTORES SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUGS)



4. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES



NOMBRE: SGEL en SNU - Arroyo Fuente de la Iglesia

CÓDIGO SECTOR: SGEL Parque Urbano

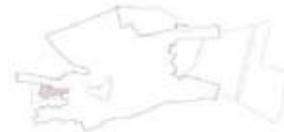
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	Suelo Urbanizable - SGEL
Superficie bruta (m ²):	2728,18
Uso global:	SG Espacios Libres

Sistema de actuación:	Esepropiación
Obtención del suelo:	8 años
Plazo máximo de ejecución:	8 años

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Obtención de un espacio público de amenidad para el asentamiento de la población del que el pueblo carece. Habrá de entenderse este espacio en relación con el volumen de la Iglesia o la cual siempre perteneció. Su ordenación será sensible a la escorrentía de agua y a las vistas sobre el territorio, y posibilitará la ubicación temporal de la feria. La pequeña edificación de propiedad municipal ubicada a la derecha del acceso de la Iglesia habrá de entenderse como un elemento del Parque Urbano, junto a la pavimentación de toda la zona que separa a este de la Plaza de la Fuente.



FUENTE-TÓJAR

SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES



NOMBRE: SGEL - Parque Norte

CÓDIGO SECTOR: AR-02 / SGEL / 01 - SGEL Parque Urbano

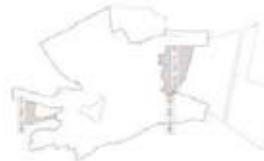
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: Urbanizable - SG Adyacente
Superficie bruta (m²): 26.00
Uso global: SG Espacios Libres

Iniciativa de Planeamiento: Privada
Sistema de actuación: Compensación
Fase: 1
Prioridad: Media

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Dar al municipio del espacio libre necesario por el crecimiento poblacional.
Se solucionará el fondo de saco de la calle que rodea este Sistema con la plaza de la Fuente.
Se entenderá como ampliación del Sistema General de Espacios Libres del parque de la Iglesia.
Se prohíbe cualquier tipo de construcción en zona inundable según lo establecido en el estudio de inundabilidad.



FUENTE-TÓJAR

5. SISTEMA GENERAL VIARIO

SISTEMA GENERAL VIARIO



NOMBRE: SISTEMA GENERAL VIARIO en SUO - Zona Este

CÓDIGO SECTOR: AR-01 / SGV / 01

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: Urbanizable - SG Incluido
 Superficie bruta (m²): 424,56
 Uso global: SG Viario

Figura de Planeamiento: Proyecto de Urbanización y Reparcelación

Iniciativa de Planeamiento: Privada

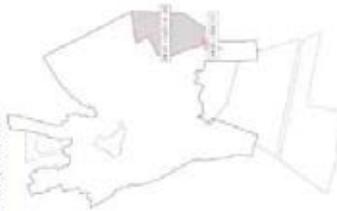
Sistema de actuación: Compensación

Fecha: 1

Prioridad: Media

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Conectar el Sector SUO/R-01 con la calle Castil de Campos con el fin de posibilitar la permeabilidad del casco desde este sector a la zona de equipamientos públicos.



FUENTE: TOIAR

SISTEMA GENERAL VIARIO

NOMBRE: SISTEMA GENERAL VIARIO en SUO - Zona Sur

CÓDIGO SECTOR: SGV7 - SUO / SG1 / 01

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo:	Utilizable - SG Incluido
Superficie bruta (m ²):	151,5
Uso global:	SG-Viario

Figura de Planeamiento: Proyecto de Urbanización y Reparcelación

Iniciativa de Planeamiento: Privada

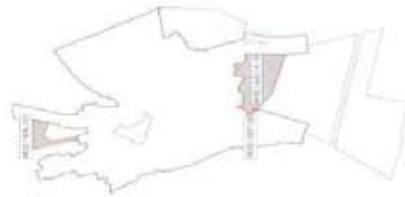
Sistema de actuaciones: Compensación

Fase: 1

Prioridad: Media

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Posibilitar la edificación Este Oeste del Casco, y relacionar la zona Oeste del suelo urbano de forma fluida con los equipamientos ubicados en el Este.



FUENTE-TÓJAR

Córdoba, 16 de mayo de 2018.- El Delegado, Francisco de Paula Algar Torres.

00136176