

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Anuncio de 19 de marzo de 2024, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Córdoba, de toma de conocimiento, de la Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Córdoba, de la subsanación de deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de Rute y de su Normativa Urbanística.

Expte.: P-22/13.

Conforme establece la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 24 de julio de 2013, y con el número de registro 5.761, se procedió 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 Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

De conformidad con lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, fue publicado, en el BOJA núm. 193, de 2 de octubre de 2015, el Acuerdo de fecha 23 de julio de 2015, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de aprobación definitiva a reserva de la simple subsanación de deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de Rute.

De conformidad con lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con 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, la disposición transitoria tercera del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, y con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace pública la toma de conocimiento, de la Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Córdoba, de 5 de marzo de 2024, de la subsanación de deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de Rute y su Normativa Urbanística.

TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La Delegada Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, en cumplimiento de lo acordado en la sesión de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CTOTU) de 23 de julio de 2015, y en virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), en relación con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), el

00299078

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, la disposición adicional tercera del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, y la disposición adicional décima del Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la Organización Territorial de la Administración de la Junta de Andalucía, en base al informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha 5 de marzo de 2024, considera que:

1. El PGOU de Rute fue aprobado de forma parcial por la CTOTU de Córdoba en sesión de 12 de julio de 2013; posteriormente, dicho órgano, con fecha 23 de julio de 2015, acordó la aprobación definitiva del Cumplimiento de Resolución del Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante CR1), a reserva de la simple subsanación de deficiencias, señaladas en el apartado segundo del cuarto fundamento de derecho de la correspondiente resolución, debiéndose una vez subsanadas y aprobadas por la Corporación Municipal, ser comunicadas a la Delegación Territorial para su toma de conocimiento.

2. El 18 de mayo de 2016 tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Rute comunicando la aprobación por el Pleno, el 12 de noviembre de 2015, de la subsanación de las deficiencias señaladas, para su toma de conocimiento por la Delegación Territorial, y en cumplimiento de la referida resolución en relación con el art. 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento.

3. Analizados los contenidos del documento de subsanación de deficiencias remitido (en adelante CR2a) por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, con fecha 26 de julio de 2016, éste emite informe en el que se aprecia que habiendo subsanado correctamente diversas deficiencias, otras en cambio, lo han sido de forma parcial. Por todo ello, se requiere al ayuntamiento con fecha 1 de agosto de 2016, para que proceda a su subsanación.

4. Con fecha 17 de abril de 2023, tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Rute dando respuesta al requerimiento anterior, comunicando la aprobación por el Pleno en sesión celebrada el 26 de enero de 2023, de un nuevo documento que completa y sustituye parcialmente al remitido en primera instancia (en adelante CR2b) relativo a la mejora y compleción de subsanación de las deficiencias del PGOU requerida por esta Delegación Territorial, para su toma de conocimiento por la Delegación Territorial, en cumplimiento de la Resolución de la CTOTU, de 23 de julio de 2015.

Como consecuencia de la inadecuación o insuficiencia de algunas subsanaciones incluidas en el documento anterior (CR2b), puestas de manifiesto en el informe emitido por este Servicio con fecha 22 de agosto de 2023, se realiza nuevo requerimiento al Ayuntamiento de Rute de fecha 22 de agosto de 2023, el cual, es cumplimentado por la administración municipal con fecha 12 de diciembre de 2023, una vez subsanadas las cuestiones advertidas, y aprobados los nuevos documentos técnicos por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Rute de fecha a 15 de noviembre del 2023.

3. La tramitación del presente cumplimiento de resolución y documento refundido del Plan General de Ordenación Urbanística, cumplimenta lo exigido en la resolución de la CTOTU de Córdoba en sesión de 23 de julio de 2015, para subsanar las deficiencias que motivaron el acuerdo de aprobación definitiva a reserva de la simple subsanación de deficiencias del cumplimiento de resolución del Plan General de Ordenación Urbanística de Rute.

4. En lo que se refiere a las determinaciones, cabe entender subsanadas las deficiencias señaladas en el antes referido acuerdo de la CTOTU de Córdoba, pudiendo procederse a la inscripción del instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento y a la publicación de las Normas Urbanísticas, reiterándose las consideraciones y valoraciones contenidas en el mismo.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. Que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en la resolución de la CTOTU, de 23 de julio de 2015, y cumplimentada la comunicación a esta Delegación Territorial exigida en la misma, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.b) de la LOUA, según el informe del Servicio de Urbanismo de la presente Delegación Territorial de 5 de marzo de 2024.

Segundo. Que en base a lo dispuesto en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se proceda a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda y 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; y una vez realizada la inscripción, se proceda a la publicación del contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo previsto en el artículo 41.2 de la LOUA.

La Delegada Territorial, fdo.: María del Carmen Granados García.

NORMATIVA URBANÍSTICAS

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN

Artículo 1. Naturaleza y ámbito

El Plan General de Ordenación Urbanística (P.G.O.U.) de Rute es el instrumento que establece la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organiza la gestión de su ejecución. Su contenido se ajusta a lo establecido en las siguientes disposiciones de carácter urbanístico, amén de la respectiva normativa sectorial que fuera de aplicación:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).
- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Real Decreto 3.288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.U.).
- Real Decreto 2.159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (R.P.).
- Real Decreto 2.187/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D.U.) en lo relativo a los artículos 10. 11 y 18 a 28, referidos a las órdenes de ejecución, en lo que sean compatibles con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y con el Reglamento de Disciplina Urbanística que se aprueba por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, de acuerdo con la disposición transitoria segunda del mismo.

Artículo 2. Órganos actuantes

1. El desarrollo y la ejecución del P.G.O.U. corresponde al Ayuntamiento de Rute, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los diferentes organismos de las Administraciones Central y Autonómica corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo 3. Efectos

La aprobación del P.G.O.U. le confiere los siguientes efectos:

- a) Publicidad: lo que lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar por sí mismo y a obtener por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier ámbito o punto del territorio que regula.
- b) Ejecutividad y Ejecutoriedad: lo que implica la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley en lo que sea necesario para el cumplimiento de las determinaciones del Plan; la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el mismo están previstos, así como, en los supuestos en que sea necesaria la expropiación de terrenos o imposición de servidumbres, la declaración de la utilidad pública de dicha actuación y la necesidad de ocupación de aquellos.
- c) Obligatoriedad: lo que aparece el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y demás Administraciones Públicas como para los particulares.

Artículo 4. Vigencia

1. El P.G.O.U. 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. Su vigencia será 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.
2. La entrada en vigor del presente P.G.O.U. conlleva la sustitución del precedente planeamiento municipal y de sus modificaciones.

Artículo 5. Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística

1. Con arreglo al contenido del artículo 36.1 de la LOUA el P.G.O.U. podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión o modificación.

Se entiende por Revisión la alteración integral de la ordenación establecida en el P.G.O.U., y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural definida por el presente P.G.O.U.

Toda alteración de la ordenación establecida por el P.G.O.U. no contemplada en el párrafo anterior se entenderá como Modificación.

2. A los ocho (8) años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjese alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Por cambios en la legislación urbanística que haga obligada o conveniente la revisión.
- b) En caso de aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio que afecte al territorio municipal y cuyas determinaciones impliquen la necesidad o conveniencia de revisar el planeamiento municipal.
- c) Por circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidiendo sustancialmente sobre las previsiones relativas a vivienda o a los niveles de dotación urbanística no sean subsanables mediante la actualización de la programación y cuya entidad exceda la mera modificación del Plan General.
- d) Por aparición de nuevos objetivos o necesidades cuya resolución afecte de forma global a la estructura general y orgánica del territorio.

3. Se considera Revisión Parcial la alteración sustancial de las determinaciones de ordenación estructurales para una parte del territorio, de un conjunto de determinaciones, o de ambas cosas. A estos efectos:

- a) No se considerará alteración sustancial los ajustes de menor entidad en la adscripción de terrenos a las distintas clases o categorías de suelo o a sistemas generales.
- b) No se considerará alteración sustancial la implantación de actividades o infraestructuras de utilidad pública no previstas en la normativa de la correspondiente clase o categoría de suelo.

CAPITULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN

Artículo 6. Contenido y valor relativo de la documentación

1. El Plan General de Ordenación Urbanística está integrado por los siguientes documentos:

- I) Memoria
- II) Planos
- III) Normas Urbanísticas
- IV) Catálogo de Bienes Inmuebles Protegidos
- V) Estudio de Impacto Ambiental

2. La Memoria es el instrumento básico para la descripción del marco en el que se inscribe la propuesta del Plan y para la exposición de sus objetivos y determinaciones de ordenación. Consta de las siguientes partes:

- a) Memoria de Información, que recoge la descripción, valoración y diagnóstico del territorio y de la problemática urbanística. Carece de contenido vinculante, sirviendo para el entendimiento del marco en que se adoptan las determinaciones de planeamiento.
- b) Memoria de participación, que recoge las sugerencias o alegaciones presentadas durante el proceso de participación ciudadana, así como la consideración de las mismas. Carece de contenido vinculante.
- c) Memoria de Ordenación, que contiene la descripción del enfoque y carácter del Plan, de sus objetivos y criterios estructurales, la justificación de las soluciones adoptadas y la descripción de la ordenación. Recoge asimismo las fórmulas de gestión, y los mecanismos para el reparto equitativo de beneficios y cargas entre propietarios.

Constituye el documento básico para el entendimiento e interpretación del Plan General, permitiendo la resolución de conflictos entre documentos o entre determinaciones, ayudando a resolver sobre la oportunidad de autorizar aquello que no estando expresamente prohibido por el Plan General sea permisible.

La Memoria de Ordenación tiene como Anexo el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero. El Programa de Actuación expresa las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del Plan y el Estudio Económico-Financiero evalúa el coste económico de las actuaciones que el Plan establece y su correlación con los recursos públicos y privados disponibles.

La programación de actuaciones tiene carácter normativo.

3. Los Planos son el soporte gráfico del contenido de la Memoria y del resto de determinaciones del Plan. Contienen las leyendas adecuadas para permitir su lectura directa. Se distinguen dos tipologías básicas de planos:

- a) Planos de Información
- b) Planos de Ordenación, que expresan gráficamente las determinaciones normativas del Plan.

4. Las Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo principal de la ordenación del territorio municipal, prevaleciendo sobre cualquier otro documento en los aspectos en ellas regulados. Para lo no previsto en las mismas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado, y en el autonómico de la Junta de Andalucía.

A los efectos de estas normas urbanísticas, y en cuanto objeto de ordenación urbanística, el suelo comprende el vuelo y el subsuelo. Así pues, en ningún caso, los deberes de cesión a que quedan obligados los propietarios de terrenos podrán entenderse referidos únicamente a la superficie.

5. El Catálogo de Bienes Inmuebles Protegidos que, de acuerdo con el artículo 16 de la LOUA, complementa las determinaciones relativas a la protección, conservación y mejora del patrimonio arquitectónico, histórico y cultural ruteño que por su valor debe ser objeto de una especial protección.

6. El Estudio de Impacto Ambiental contiene la evaluación de la incidencia del modelo territorial y de las propuestas del Plan General sobre el medio ambiente.

Artículo 7. Interpretación del Plan

1. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento de Rute, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y las funciones del Poder Judicial, con arreglo a las Leyes vigentes.

2. Las determinaciones del presente Plan General se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria de Ordenación, teniendo en cuenta la realidad social del momento en que se han de aplicar.

3. Para la resolución de dudas en la interpretación o de contradicciones entre los distintos documentos se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
- b) En caso de discrepancias entre documentos gráficos primará el plano de mayor escala sobre el de menor escala, salvo que de los textos se desprendiera una interpretación contraria.
- c) En los planos las referencias gráficas a elementos firmes, o edificios preexistentes prevalecen respecto a símbolos o números.
- d) Cada uno de los documentos del Plan General prima sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos expuestos en el artículo anterior.
- e) Los datos numéricos contenidos en las Normas Urbanísticas priman sobre el texto.
- f) Si existiese contradicción entre valores absolutos y porcentajes, prevalecerán estos últimos.
- g) Si existiese contradicción entre medición sobre planos y en la realidad, prevalecerá la segunda.

4. Toda aclaración o interpretación que suscite dudas requerirá un informe técnico - jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La interpretación se incorporará al Plan General como instrucción aclaratoria.

En la interpretación del Plan General prevalecerán los criterios más favorables a la conservación del patrimonio protegido, a la mejor salvaguarda del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la obtención de mayores espacios libres, al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos, y a la defensa del interés más general de la colectividad.

Artículo 8. Carácter de las determinaciones del Plan General

1. El presente Plan General contiene determinaciones de ordenación estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.

2. Son determinaciones de ordenación estructurales las relativas al modelo territorial y a la estructura general:

- a) La clasificación del suelo.
- b) La adscripción de suelo a las distintas categorías y clases.
- c) La identificación de los terrenos destinados a sistemas generales.
- d) Los usos, densidades y edificabilidades globales de cada zona del suelo urbano y de los sectores de suelo urbanizable.
- e) La definición de los ámbitos o elementos objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.
- f) La normativa del suelo no urbanizable de especial protección.

3. Son determinaciones de ordenación pormenorizada preceptivas:

- a) La ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado.
- b) La delimitación de las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado, así como la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales y la definición de objetivos para las mismas.
- c) La definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no hayan de tener carácter estructural.
- d) Las previsiones de programación y gestión.

4. Es determinación de ordenación pormenorizada potestativa la definición de la ordenación pormenorizada de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado.

Artículo 9. Alteración del Plan General

No se considerarán modificaciones del Plan General las siguientes alteraciones de su contenido:

- a) Los cambios en la ordenación pormenorizada potestativa que se contemplan en el artículo 36.1 de la LOUA.
- b) Los ajustes de límites de ámbitos de planeamiento y gestión resultantes de la adecuación a la realidad física del terreno, siempre que no conlleven reducción de los destinados a sistemas generales o locales, incremento de la edificabilidad o supongan una variación superior a más o menos el diez por ciento (10%) de la superficie del ámbito.
- c) Los ajustes de límites de los Planes Especiales y, en su caso, los Proyectos de Urbanización que desarrollen o ejecuten suelo de sistemas generales, siempre que de ello no se derive lesión a derechos de propietarios de suelo.
- d) La alteración de aquellas determinaciones de estas Normas que, por su naturaleza, pudieran ser reguladas mediante Ordenanzas Municipales, siempre que éstas no modifiquen el régimen de usos, o las condiciones de aprovechamiento y edificabilidad establecidas en los instrumentos de planeamiento, ni alteren las condiciones de forma o posición establecidas por el planeamiento para materializar la superficie edificable.
- e) La delimitación de unidades de ejecución y la fijación de sistemas de actuación.
- f) El establecimiento o alteración de áreas de tanteo o retracto.
- g) La alteración de la inversión precisa para ejecutar las Acciones Programadas.
- h) La variación en el Organismo o Entidad Pública a que el Plan General imputa la ejecución de las actuaciones, ni su ejecución por el sector privado previa concesión o convenio urbanístico.
- i) La corrección de errores materiales del planeamiento.

CAPITULO 3. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

Artículo 10. Consulta directa

1. El Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados u otros Organismos o Entidades. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio certificado de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento diligencia acreditativa de su aprobación definitiva. Las consultas se realizarán según el procedimiento señalado por la legislación urbanística.
2. No obstante las copias o soporte informático de los planos y documentos del planeamiento oficial habrán de solicitarse por escrito, estando obligado el Ayuntamiento a facilitarlas en todo caso.

Artículo 11. Consultas técnicas e informes urbanísticos

1. Los servicios municipales competentes podrán ser consultados previamente a la solicitud de licencia mediante la presentación de anteproyectos o croquis suficientes, sobre aspectos controvertidos o interpretables de las ordenanzas aplicables. Estas consultas, que podrán evacuarse verbalmente, tendrán efectos meramente orientativos y en ningún caso vinculantes.
2. La información del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector se solicitará siempre por escrito. Dicha solicitud deberá identificar inequívocamente el objeto de la información de modo que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren.
3. En el informe de contestación a la consulta debe hacerse referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae la información. Deberá asimismo señalarse el tipo y clase del suelo que corresponda a la finca, unidad de ejecución o sector y los usos e intensidades que tengan atribuidos por el P.G.O.U. o, en su caso, por el planeamiento de desarrollo aplicable.

TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPITULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL P.G.O.U

SECCIÓN 1ª: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Artículo 12. Planes de desarrollo

1. De acuerdo con la legislación urbanística el P.G.O.U. podrá ser desarrollado mediante la redacción de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
2. El objeto y contenido de estos instrumentos de desarrollo del P.G.O.U. se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística.

3. Cualquier figura de planeamiento de desarrollo que afecte total o parcialmente a zona de dominio público o su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma.

Artículo 13. Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística

1. Como complemento de la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento, el Ayuntamiento podrá formular y aprobar Catálogos, Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.

2. Los Catálogos tiene por objeto complementar las determinaciones del P.G.O.U relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

3. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por el P.G.O.U en contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos conforme a la legislación urbanística, de forma coherente y compatible con sus determinaciones.

4. El contenido de estos instrumentos complementarios se limitará a aquellas determinaciones que la legislación urbanística no atribuye específicamente a los planes de desarrollo.

SECCIÓN 2ª: PARCELACIONES URBANÍSTICAS Y REPARCELACIONES

Artículo 14. Parcelación Urbanística

1. Se considera parcelación urbanística:

a) en terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

b) en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o mas lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

En esta clase de suelo se consideran también actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística los señalados en el artículo 8.a) del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial ni en suelos urbanos incluidos en Unidades de Ejecución en tanto no esté aprobado el correspondiente instrumento de desarrollo.

3. En suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas.

4. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en estas Normas, en la figura de planeamiento que le sea de aplicación, o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

5. Cualquier acto de parcelación urbanística requiere licencia municipal o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.

6. Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones iguales o inferiores a las determinadas como mínimas por el presente Plan General y por el correspondiente Plan Parcial, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas por el presente Plan General en suelo urbano y por el correspondiente Plan Parcial en suelo urbanizable, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela o solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

Artículo 15. Reparcelación

1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de

aplicación, con adjudicación de las fincas, parcelas o solares resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos:

- a) la regularización de las fincas existentes.
- b) la justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución.
- c) la localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al instrumento de planeamiento de que se trate.
- d) la adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
- e) la adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.
- f) la sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.

3. La reparcelación presupone la existencia de un instrumento de planeamiento para cuya ejecución se realiza. No obstante, el Proyecto de Reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial o con la delimitación de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que, en su caso, quede condicionado a la aprobación del Plan Parcial.

4. La iniciativa, el contenido sustantivo y documental y el procedimiento de aprobación de la reparcelación se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

SECCIÓN 3ª: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

Artículo 16. Proyectos y obras de urbanización

1. La definición, clases, características, contenido, documentación y aprobación de los Proyectos de Urbanización se establecen en el Capítulo Primero de la Ordenanza Municipal Reguladora de las Condiciones Particulares de los Proyectos y Obras de Urbanización.

2. Las condiciones para la ejecución de proyectos y obras de urbanización se establecen en el Capítulo Segundo de la Ordenanza Municipal de Urbanización.

Artículo 17. Clases de obras de edificación

A los efectos de su definición en proyectos y de las condiciones generales y particulares reguladas en las Normas Urbanísticas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación

Artículo 18. Obras en los edificios

1. Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, con la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

2. Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

- a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.
- b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- c) Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- d) Obras de acondicionamiento, mejora o reforma: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la

redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite la normativa aplicable.

Cuando el acondicionamiento afecte a uno solo de los locales del edificio, sin alterar los elementos estructurales y fachadas exteriores, no necesitando proyecto técnico por el reducido alcance de las obras previstas, se considera como obra menor.

e) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior.

f) Obras de reforma menor: A los efectos previstos en el Plan General tendrán consideración de obra menor aquellas que cumplan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

- Que no afecte o comprometa a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación (cimentación, estructuras,...), funcionales (usos, instalaciones generales,...), o formales (composición exterior, volumen,...) limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas o bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar. En los casos de clara incidencia en la seguridad de personas o cosas, el Ayuntamiento podrá exigir un certificado de la correcta ejecución de la obra o instalación, suscrito por técnico competente.

- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir previsible incidencia en la seguridad de personas o cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto Técnico completo, siempre y cuando:

- i) la instalación u obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación que debe acompañar a la solicitud.

- ii) el contratista o persona que vaya a ejecutar la obra o instalación demuestre el nivel técnico exigible en cada caso.

3. A título indicativo se recoge a continuación una lista de las obras que podrán tener la consideración de obra menor, sujetas en todo caso a licencia municipal.

- Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas y mejoras de las condiciones de higiene y estética.

- Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales.

- Retejo o reparación de cubiertas y azoteas.

- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.

- Colocación de puertas y persianas en aberturas existentes.

- Colocación de rejas.

- Construcción reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

- Formación de aseos, tanto en viviendas como en locales comerciales y almacenes.

- Reparación de balcones, repisas o elementos salientes.

- Construcción y modificación de escaparates.

- Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no están amparados por licencia de obras mayores.

- Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del veinte por ciento (20 %) de la superficie de ésta.

- Demolición de construcciones de escasa entidad como muros de cerramiento, muros de división y partición entre propiedades.

Artículo 19. Obras de demolición

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

a) Demolición total.

b) Demolición parcial. En función del alcance de la demolición parcial se distingue:

- Demolición de elementos estructurales de la construcción. Necesitan proyecto técnico.

- Demoliciones de escasa entidad sin afectar a elementos estructurales. No requerirán proyecto técnico.

Artículo 20. Obras de nueva edificación

Comprende los tipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

b) Obras de sustitución: Son aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuese objeto de sustitución.

c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

d) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 21. Condiciones comunes de los proyectos de edificación

1. Los proyectos de edificación comprenderán: Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas.

Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

2. A los efectos del control sobre ejecución de las obras y de la caducidad y suspensión de las licencias de obras, los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de la duración máxima prevista de las obras, así como los períodos parciales de ejecución, si estos fuesen procedentes por el objeto del proyecto y en cumplimiento de las disposiciones que emanen del Ayuntamiento mediante la correspondiente Ordenanza.

Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración que afecten al conjunto del edificio, los plazos o fases serán como mínimo las que resulten aplicables de los siguientes: replanteo, forjado de suelo de primera planta y coronación.

3. A todo proyecto de edificación de obra mayor se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado y suscrita por el solicitante de las obras y, en su caso, por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, por relación al planeamiento vigente de aplicación.

4. A todo proyecto de edificación de obra mayor, en suelo urbano que no se encuentre incluido en unidad de ejecución, se acompañarán los siguientes planos:

- plano de situación a escala mínima de 1/2.000 que contendrá la información fidedigna necesaria para determinar tanto la situación física como la situación urbanística del predio en que se sitúa el proyecto.

También contendrá información del grado de urbanización de la parcela de que se trate con expresión de los servicios de pavimentación, saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado y energía eléctrica en la vía a la que dé frente.

- plano a escala mínima de 1/500 con las dimensiones de la parcela y la ubicación del edificio o edificios proyectados, así como de los árboles existentes.

- copia de la ficha catastral correspondiente a la parcela o parcelas sobre las que se actúe.

Artículo 22. Documentación específica de los proyectos de obras en edificios protegidos

1. Obras de restauración:

a) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.

b) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

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

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

e) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecte restaurar.

2. Obras de conservación o mantenimiento:

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

3. Obras de consolidación o reparación:

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

- a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
 - b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
 - c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
4. Obras de acondicionamiento y/o reestructuración:
- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
 - b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.
 - c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con estos.
 - d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
5. Obras exteriores:
- a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exteriores del edificio.
 - b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.
 - c) Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas en su caso ejecutadas anteriormente.

Artículo 23. Documentación específica de los proyectos de demolición

1. Los proyectos de demolición total y los de demolición parcial que necesitan proyecto técnico según se indica en el artículo 19, incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.
2. Las obras de demolición parcial que no necesiten proyecto técnico según se indica en el artículo 19.b) deberán obtener licencia. La instancia deberá de acompañarse de:
 - a) Plano de situación de la obra.
 - b) Croquis acotado de lo que se pretende demoler, indicando su situación dentro de la parcela o del edificio.
 - c) Presupuesto real de la obra de demolición.
 - d) Fotografía de la fachada de la edificación a demoler.

Artículo 24. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación

1. Obras de reconstrucción:
 - a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.
 - b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
 - c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en que se integra.
2. Obras de sustitución:

En la zona del Casco Antiguo la solicitud de licencia de obras incluirá un alzado del frente o frentes de calle en el que se sitúe, incluyendo el estado actual de al menos dos parcelas a cada lado de la actuación, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.
3. Obras de nueva planta:

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos documentos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.
4. Obras de ampliación:
 - a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
 - b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.
 - c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.

d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, y cuanta documentación fotográfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

Artículo 25. Documentación específica para la ejecución de obras menores

1. Las obras menores que por afectar al exterior de edificaciones su ejecución pueda incidir en la seguridad de personas o cosas, deberán responder a un proyecto firmado por técnico competente.

2. Para la solicitud de licencia de obra menor que no incida en la seguridad de personas o cosas no será necesaria la presentación de proyecto técnico, pero las solicitudes se acompañarán de una memoria descriptiva y, en su caso, gráfica, que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo.

SECCIÓN 4ª: PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS SUJETAS A LICENCIA

Artículo 26. Definición y clases

1. A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones y otras formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no están incluidas en obras de urbanización y edificación, o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A. Estables, cuando su objeto haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo los conceptos siguientes recogidos en el artículo 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía:

a) Los movimientos de tierras, incluidos los desmontes, abancalamientos, las excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia.

b) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.

c) La instalación de invernaderos cuando conlleve algún tipo de estructura portante con exclusión de los domésticos o de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada.

d) La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúen dentro de campamentos de turismo o camping legalmente autorizados y en zonas expresamente previstas para dicha finalidad.

e) La apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo al que sea de aplicación el régimen del suelo no urbanizable, así como su modificación o pavimentación salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria.

f) La colocación de carteles, paneles, anuncios y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.

g) Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.

h) Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas.

i) La extracción de áridos, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.

j) Las actividades extractivas, incluidas las minas, graveras y demás extracciones de tierras, líquidos, y de cualquier otra materia, así como las de sondeo en el subsuelo, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean requeridas por la legislación de minas y aguas.

k) Las antenas y otros equipos de comunicaciones, así como las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.

B. Provisionales, entendiéndose por tales las ligadas al desarrollo de usos u obras provisionales no previstas en el plan, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7f) del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

Los usos autorizables no podrán estar expresamente prohibidos en por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general. La correspondiente licencia que tendrá acceso al Registro de la Propiedad de acuerdo con lo previsto en el artículo 34 de la LOUA, no generarán derecho a indemnización en el caso de ser necesario su cese o demolición a requerimiento municipal, al amparo de la normativa urbanística o sectorial que sea de aplicación.

Asimismo, quedará sujeta a la prestación de garantía por importe correspondiente a la restitución al estado original.

A título enunciativo, se consideran los siguientes conceptos:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

- c) Instalaciones de maquinaria, andamiajes y aperos vinculados a la ejecución de obras u otras instalaciones.
- d) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- e) Apertura de zanjas y calicatas.

Artículo 27. Condiciones de los proyectos

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en las Normas Urbanísticas y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

SECCIÓN 5ª: PROYECTOS DE INSTALACIONES PARA ACTIVIDADES**Artículo 28. Definición y clases**

1. Se entiende por proyectos de instalaciones para actividades aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que se precisan en un local para poder desarrollar una actividad determinada.

2. Los proyectos de instalaciones para actividades comprenden las siguientes clases:

- a) Proyectos de instalaciones para actividades: son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden situar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.
- b) Proyectos de mejora de la instalación: son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 29. Condiciones de los proyectos de instalaciones para actividades

1. Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

2. Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CAPITULO 2. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN**SECCIÓN 1ª: LICENCIAS URBANÍSTICAS****Artículo 30. Actividades sujetas a licencia**

1. Los actos sujetos a previa licencia urbanística municipal, sean de iniciativa pública o privada, son los enumerados en el artículo 169 de la LOUA. Se exceptúan de esta regla los actos promovidos por administraciones públicas distintas de la municipal que se señalan en los puntos 2 y 3 del artículo 170 de la LOUA.

2. En ningún caso se entenderán otorgadas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

3. La tipología de las licencias urbanísticas son las definidas en el artículo 7 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía:

- a) De parcelación
- b) De urbanización
- c) De edificación, obras e instalaciones
- d) De ocupación y de utilización
- e) De otras actuaciones urbanísticas estables
- f) De usos y obras provisionales
- g) De demolición

Artículo 31. Procedimiento para la obtención de licencia

En general, todos los proyectos urbanísticos sujetos a licencia, tanto públicos como privados, que se pretendan realizar en el término municipal de Rute, se ajustarán a lo establecido en el artículo 172 de la LOUA, en la Sección 2ª del Capítulo II - Las Licencias Urbanísticas del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y las disposiciones municipales vigentes.

SECCIÓN 2ª: CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**Artículo 32. Actuaciones previas**

1. Además de cumplir lo señalado en el artículo 29 sobre información y publicidad en obras del Reglamento de Disciplina Urbanística, el titular de la licencia deberá dirigirse al Ayuntamiento solicitando línea para la edificación y rasante, haciendo

constar el nombre de los técnicos que han de intervenir en la dirección de la obra y que deben prestar su conformidad. El Ayuntamiento comunicará la fecha en que se procederá por los técnicos municipales a fijar alineación y rasante, o cualquier otra circunstancia a que las obras deban amoldarse en relación a la vía pública y el ornato exterior, levantándose un acta por triplicado que deberá ser tenida en cuenta en la realización de las obras.

En el caso de no presentarse la propiedad en la fecha fijada perderá aquellos sus derechos, siendo necesaria una nueva solicitud salvo que, con anterioridad, se hubiera solicitado y concedido un aplazamiento por considerar justos los motivos de la incomparecencia.

2. Cualquier modificación del P.G.O.U. dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, en las áreas afectadas.

Artículo 33. Vallado de obras

1. En toda obra de nueva planta, derribo o que afecte a las fachadas a calle o espacio público habrá de colocarse una valla de protección de, por lo menos, dos (2) metros de altura y a una distancia máxima de dos (2) metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo, al menos cuarenta (40) centímetros, para permitir el paso de peatones.

2. Si por la aplicación de las medidas anteriores resultara un ancho dentro de la valla, inferior a ochenta (80) centímetros, a propuesta de los técnicos municipales el Alcalde podrá autorizar medidas de carácter extraordinario.

3. No se podrá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

4. Una vez construida la primera planta y empezada la segunda se procederá a la supresión de la referida valla y seguidamente se colocará un volado en el piso de la primera, para impedir que cascotes y toda clase de materiales caigan a la calle o al acerado, con un cañizo además paralelo a toda la fachada al objeto de prevención de accidentes.

5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

6. Será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Artículo 34. Construcciones provisionales de obra

1. En el interior de las parcelas en las que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, destinados a la vigilancia o al almacenamiento de materiales o elementos de construcción. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para realizar la construcción provisional mencionada, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de la misma.

2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser eliminadas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

Artículo 35. Derribos y apeos

1. La dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se produzcan por falta de precaución.

2. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo autorización expresa.

3. Se prohíbe arrojar escombros a la calle. Cuando se empleen tolvas o canales a vía pública para la evacuación de escombros, se adoptarán las medidas de seguridad y salubridad pertinentes.

4. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de aquella con el conocimiento del colindante, acompañando la documentación necesaria.

5. Siempre que se vaya a acometer un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los de las fincas colindantes, por si deben adoptarse precauciones especiales.

6. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes y abonar los derechos que procedan. Igualmente los Servicios Técnicos Municipales podrán exigir que se realicen los apeos u obras que se estimen necesarios.

Artículo 36. Responsabilidades

1. Los directores técnicos de obras e instalaciones serán responsables, con arreglo a la legislación general, de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su actuación profesional durante la construcción o con posterioridad a ella, afecten o no a la vía pública.
2. Todo técnico, por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Normas Urbanísticas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

Artículo 37. Inspección de la ejecución de las obras

1. Deberá conservarse en el lugar de las obras una copia de la licencia municipal u orden de ejecución, así como un ejemplar de la documentación técnica o proyecto en base a la cual haya sido otorgada aquella, y en su caso, se imponga su ejecución.
2. Los Servicios Municipales podrán efectuar inspecciones en cualquier momento durante la ejecución de las obras. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras.

TÍTULO III. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO**CAPÍTULO 1. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO****Artículo 38. Régimen urbanístico del suelo**

El Plan General establece los regímenes urbanísticos del suelo y de la propiedad, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable, mediante:

- a) La clasificación de la totalidad del suelo del término municipal en clases, en las que se distinguen las correspondientes categorías.
- b) La calificación del suelo, estableciendo usos e intensidades de utilización.
- c) La determinación de plazos para el desarrollo y ejecución del Plan General.

Artículo 39. Clasificación del suelo

1. El Plan General clasifica el término municipal de Rute en las siguientes clases de suelo:

- a) Suelo urbano: integrado por los suelos en los que concurren alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 45.1 de la LOUA.
 - b) Suelo urbanizable: es el destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 47 de la LOUA.
 - c) Suelo no urbanizable: Es aquel preservado del proceso de desarrollo urbano por reunir alguna de las características establecidas en el artículo 46.1 de la LOUA.
2. Se excluyen de la clasificación de suelo los terrenos destinados a sistemas generales de carácter singular, sin perjuicio de su adscripción a una clase de suelo a los efectos de su valoración y obtención, de acuerdo con lo establecido en el artículo 44 de la LOUA.

3. En suelo urbano el Plan General establece dos categorías:

- a) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos que ya están urbanizados, tienen la condición de solar y que no precisan de reforma interior.
- b) Suelo urbano no consolidado, integrado por los suelos que precisan una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 45.2.B de la LOUA.

El régimen específico del suelo urbano, se regula en el Título IV de estas Normas.

4. En suelo urbanizable, teniendo en cuenta la idoneidad para absorber los crecimientos previsibles, se contemplan tres categorías:

- a) Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos integrados en sectores para los que el Plan General establece directamente la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.
- b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.
- c) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo.

El régimen específico del suelo urbanizable se regula en el Título VI de estas Normas.

5. En suelo no urbanizable se establecen las siguientes categorías:

- a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, por aplicación de los criterios de las letras a) b) e i) del artículo 46.1 de la LOUA. En esta categoría se distinguen los siguientes tipos:
- Por su pertenencia al Parque Natural de las Sierras Subbéticas.
 - Por Vías Pecuarias.
 - Cauces, riberas, márgenes y Embalse de Iznájar.
 - Infraestructuras
- b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, por aplicación de la letra e) del artículo 46.1 de la LOUA al ser contemplada su protección en el POTSURCO. Se distinguen los siguientes tipos:
- Por su valor ambiental-paisajístico.
 - Por su valor como corredor ecológico.
 - Por su valor como hito paisajístico.
 - Por riesgos geológicos-erosivos.
 - Por riesgos de inundaciones.
- c) Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, por constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características procede preservar.
- d) Suelo no urbanizable de carácter rural, integrado por el resto del suelo no urbanizable.

El régimen específico del suelo no urbanizable se regula en el Título VII de estas Normas.

Artículo 40. Calificación del Suelo

Mediante la calificación, el P.G.O.U. determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano y suelo urbanizable ordenado.

Artículo 41. Regulación urbanística

1. El Plan General estructura la regulación urbanística en función de las clases y categorías del suelo del siguiente modo:

- a) En suelo urbano consolidado mediante ordenanzas de zona que corresponden a situaciones diferenciadas según el proceso de formación histórica de la ciudad, el uso pormenorizado característico, la morfología o tipología edificatoria, su distinta intensidad de utilización u otras características urbanísticas.
- b) En suelo urbano no consolidado estableciendo las condiciones de uso, aprovechamiento, gestión y ejecución, y ello sin perjuicio de la ordenación pormenorizada que recoge el Plan General en determinados ámbitos.
- c) En suelo urbanizable ordenado mediante ordenanzas de zona en consonancia con la regulación del suelo urbano consolidado, señalando además en los sectores de uso residencial los terrenos en los que se localiza la edificabilidad para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.A)b) de la LOUA.
- d) En suelo urbanizable sectorizado estableciendo los usos, densidades y edificabilidades globales.
- e) En suelo urbanizable no sectorizado señalando los usos incompatibles y las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal y los criterios de disposición de los sistemas generales en el caso de que se procediese a su sectorización.
- f) En suelo de sistemas generales definiendo el uso al que se adscribe el suelo y que caracteriza su función en la estructura urbana.
- g) En suelo no urbanizable estableciendo la regulación propia de cada categoría y tipo de suelo en función de los usos admisibles en la misma.

Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en la Ordenanza Municipal de la Edificación, salvo los vinculados al medio natural y al sector primario que se regulan en el Título VII de estas Normas.

2. Con arreglo a esta estructura de regulación urbanística el Plan General:

- a) Detalla la ordenación y normativa de aplicación para el suelo urbano consolidado con precisión suficiente para solicitar licencia de obras, salvo que el derecho a edificar no pueda consolidarse por existir obligaciones o cargas sin cumplimentar.
- b) Establece los criterios, determinaciones y recomendaciones por los que habrá de desarrollarse y, en su caso ordenarse, el suelo urbano no consolidado perteneciente a unidades de ejecución.
- c) Detalla la ordenación pormenorizada para el suelo urbanizable ordenado con precisión suficiente para redactar y ejecutar el Proyecto de Urbanización.

- d) Enuncia los criterios, determinaciones y recomendaciones por los que habrá de regirse el planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable sectorizado y, en su caso, en el suelo urbano no consolidado, o en el suelo de sistemas generales.
 - e) Determina el régimen de protección y utilización del suelo no urbanizable.
 - f) Establece el régimen de uso y edificación de los suelos destinados a sistemas generales y locales.
3. La estructura de regulación se complementa con el régimen de protecciones, servidumbres y zonas de afección, establecido en la legislación general y sectorial de aplicación, o definido en el propio Plan General.

Artículo 42. División del suelo para su gestión y ejecución

1. En el suelo urbano no consolidado el P.G.O.U. delimita Unidades de Ejecución en las que éste exige el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie delimitada. Cada Unidad de Ejecución constituye un área de reparto independiente.
2. En suelo urbanizable ordenado el P.G.O.U. exige el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y ejecución de la urbanización, delimitando en algunos sectores unidades de ejecución para su desarrollo independiente.
3. En el suelo urbanizable sectorizado el P.G.O.U. delimita los ámbitos sobre los que se pueden redactar los correspondientes Planes Parciales para promover su transformación (suelo urbanizable sectorizado), o bien establece las condiciones para su delimitación y desarrollo (suelo urbanizable no sectorizado).

Artículo 43. Aprovechamiento urbanístico

1. Aprovechamiento objetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento sobre un terreno conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.
 2. Aprovechamiento subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los derechos y deberes urbanísticos.
- En función de la categoría y pertenencia a un área de reparto:

- a) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos de suelo urbano no consolidado incluidos en unidades de ejecución es el resultante de aplicar a las superficies de sus fincas originarias el 90% del aprovechamiento medio definido para cada una de las unidades de ejecución que constituyen áreas de reparto independientes.
 - b) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos de suelo urbanizable ordenado es el resultante de aplicar a las superficies de sus fincas originarias el 90% del aprovechamiento medio definido para el área de reparto en que se incluya el sector.
 - c) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos de suelo urbanizable sectorizado es el resultante de aplicar a las superficies de sus fincas originarias el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se incluya el sector.
 - d) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento objetivo, salvo que la parcela sea de uso y dominio público.
3. Se entiende por aprovechamiento medio la superficie edificable del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos idéntico aprovechamiento subjetivo.
4. El Plan General establece el aprovechamiento medio de cada una de las Unidades de Ejecución que constituyen áreas de reparto independientes, de los sectores de suelo urbanizable ordenado que constituyen asimismo áreas de reparto independiente, así como de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado, calculado dividiendo el aprovechamiento objetivo total expresado en metros cuadrados edificables del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos para su obtención por el planeamiento y excluida, en su caso, la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.
5. El mero establecimiento por el planeamiento del aprovechamiento urbanístico no confiere a sus titulares otro derecho que el de exigir que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente con arreglo a la legislación urbanística y el Plan General.
6. Son condiciones necesarias para la patrimonialización del aprovechamiento:
- a) La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación que se requieran.
 - b) El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento que se establezca para cada Unidad de Ejecución.
 - c) El cumplimiento, en su caso, de las cargas y obligaciones asumidas por la propiedad en Convenios Urbanísticos.
 - d) La ejecución conforme al Plan de las obras de urbanización.

e) La sujeción de los predios al destino y determinaciones previstas en el planeamiento.

Artículo 44. 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.

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 ésta. 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 ordenación¹:

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

Se encuentran en esta situación:

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

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

- En suelo no urbanizable, las edificaciones, construcciones o instalaciones ubicadas en suelos de especial protección por legislación específica, o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia².

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 siguiente³:

a) En las situaciones de incompatibilidad total con la nueva ordenación:

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

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

Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

Se consideran obras de reparación y conservación aquellas actuaciones cuyo alcance se determina en el artículo 18.2 de estas normas urbanísticas.

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

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

¹LOUA, art. 34.b) y Disposición Adicional Primera, y Decreto 2/2012 Régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 7.3.

²Decreto 2/2012 Régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 7.3.

³LOUA, Disposición Adicional Primera.

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

Se consideran obras de mejora y reforma aquellas actuaciones cuyo alcance se determina en el artículo 18.2 de estas normas urbanísticas.

4. En el sector O-I-4, para las viviendas existentes en el sector en el momento de la aprobación del PGOU por Resolución de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, se permiten obras de mejora, reforma o rehabilitación.

Se admiten, además, obras de ampliación hasta un máximo del diez por ciento (10%) de la superficie edificada residencial existente, siempre que se realicen con los fines de: mejora de la eficiencia energética, mejora de la accesibilidad, mejora de la seguridad o adaptación a normativa sectorial. En ningún caso estas posibles obras de ampliación podrán superar la altura, ocupación o edificabilidad máximas asignadas en el Sector.

5. 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 establecidos⁴.

Artículo 45. 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 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. 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. Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

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

CAPITULO 2. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 46. Regulación y clases de usos

1. El régimen de uso contemplado en este Título alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos del término municipal.

2 El Plan General clasifica los distintos usos que puedan darse en el territorio con arreglo a los siguientes criterios:

- a) Naturaleza
- b) Grado de pormenorización
- c) Propiedad
- d) Utilización
- e) Permanencia
- f) Destino urbanístico del suelo
- g) Incidencia en el aprovechamiento
- h) Interrelación

⁴LOUA, art. 169,1,e) y Decreto 2/2012 Régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 7.4.

- i) Presencia en el edificio
- j) Incidencia ambiental

Artículo 47. Clasificación de los usos según su naturaleza

El Plan General considera los siguientes usos según su función intrínseca:

- a) Usos vinculados al medio natural y al sector primario.
- b) Residencial.
- c) Industrial
- d) Terciario
- e) Equipamiento y Servicios
- f) Transporte y comunicaciones
- g) Espacios libres públicos

Artículo 48. Clasificación de los usos según su grado de pormenorización

1. Con arreglo a su grado de pormenorización el Plan General clasifica los usos en:

- a) Usos globales
- b) Usos pormenorizados.

2. Es uso global el establecido por el Plan para definir el destino genérico de un ámbito territorial o zona de ordenanza, al tiempo que determina el patrón global de distribución de usos.

3. Son usos pormenorizados los que concretan los usos globales en una porción limitada de un ámbito territorial. En concreto se consideran los siguientes usos pormenorizados asociados a cada uso global:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
RESIDENCIAL	Vivienda y alojamiento protegido
	Vivienda libre
	Vivienda unifamiliar
	Vivienda plurifamiliar
	Alojamiento
INDUSTRIAL	Industria en Primera Categoría
	Industria en Segunda Categoría
	Industria en Tercera Categoría
	Industria en Cuarta Categoría
TERCIARIO	Hospedaje
	Comercio
	Oficinas
	Salas de Reunión
EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS	Docente
	Deportivo
	Sanitario
	Social - asistencial
	Cultural
	Religioso
	Público - administrativo
	Servicios urbanos
Servicios infraestructurales	
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Áreas públicas
	Parques y jardines
TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	Red viaria
	Garajes - aparcamientos

4. El Plan General califica el suelo asignando a los distintos ámbitos en que se divide el territorio bien un uso global o bien un uso pormenorizado, coincidentes con las clases y categorías definidas en el punto anterior.

Artículo 49. Clasificación de los usos según su propiedad

1. Con arreglo al carácter de su tenedor, y al régimen de propiedad del espacio en que se desarrollan, los usos se clasifican en:

- a) Públicos
- b) Privados

2. Son usos públicos aquellos desarrollados por entidades públicas en bienes de la Administración Pública, de sus Organismos Autónomos, de Empresas Públicas y de entidades asimilables.

3. Son usos privados los pertenecientes a personas físicas y jurídicas de carácter privado, llevados a cabo en propiedades privadas.

Artículo 50. Clasificación de los usos según su utilización

1. Con arreglo al régimen de utilización se clasifican en:

- a) Colectivos
- b) Comunales
- c) Privados

2. Son usos colectivos los que son utilizados por el público en general, independientemente de su pertenencia al propietario público o privado.

3. Son usos comunales los utilizados por un conjunto de personas bajo ciertas reglas.

4. Son usos privados los utilizados por su propietario, no accesibles a otros usuarios.

Artículo 51. Clasificación de los usos según su permanencia

1. Con arreglo a la duración de su utilización, los usos se clasifican en:

- a) Permanentes
- b) Temporales
- c) Provisionales

2. Son usos permanentes los que tienen carácter permanente o duración indeterminada.

3. Son usos temporales los que se prevé mantener por un tiempo limitado.

4. Son usos provisionales los que se implantan eventualmente, supliendo a usos temporales o permanentes.

Artículo 52. Clasificación de los usos según el destino urbanístico

1. Con arreglo al destino urbanístico del suelo en que se localizan, los usos se clasifican en:

- a) Usos propios del suelo no urbanizable
- b) Usos propios del suelo urbano

2. Son usos propios del suelo no urbanizable:

- a) Los ligados al mantenimiento y defensa del medio natural o cultural.
- b) Los vinculados a actividades de producción agrícola, ganadera o forestal.

Los usos propios del medio natural se regulan en el Título VII de estas Normas.

3. Son usos propios del suelo urbano los vinculados a las actividades residenciales, industriales, terciarias, dotacionales o de ocio características de los asentamientos urbanos.

Artículo 53. Clasificación de los usos por su incidencia en el aprovechamiento

1. Según su incidencia en el cálculo del aprovechamiento urbanístico los usos se clasifican en:

- a) Característico
- b) Específico

2. Es uso característico el predominante en un área de reparto, cuya intensidad y tipología determina el aprovechamiento de la misma.

3. Es uso específico el permitido dentro de un área de reparto, cuya concreción está supeditada al uso característico del área por los coeficientes de ponderación establecidos en el Plan.

Artículo 54. Clasificación de los usos según su interrelación

1. Con arreglo a su régimen de interrelación los usos se clasifican en:

- a) Cualificados
- b) Complementarios
- c) Compatibles
- d) Alternativos
- e) Prohibidos

2. Es uso cualificado aquel a que se destina el suelo por este Plan o por los instrumentos de ordenación que lo desarrollen.

3. Es uso complementario el que debe acompañar a otro uso, porque así lo exijan las determinaciones del planeamiento, la normativa sectorial o la funcionalidad del uso. El garaje - aparcamiento se considera dotación obligatoria de los restantes usos,

salvo los supuestos de excepción regulados en estas Normas, siendo por tanto uso complementario de aquellos usos cualificados que por su naturaleza lo precisen.

4. Es uso compatible aquel que bajo determinadas condiciones puede coexistir con el uso cualificado del ámbito determinado y que puntualmente o el dominante en una parcela.

5. Es uso alternativo aquel explícitamente admitido por el planeamiento en un ámbito determinado y que puntualmente puede sustituir al uso cualificado.

6. Es uso prohibido aquel cuya implantación no está permitida por el planeamiento o por las disposiciones en materia de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

7. Las condiciones de compatibilidad de usos se establecen:

a) Por las ordenanzas de zona o del planeamiento de desarrollo del Plan General, que establecen el uso cualificado de la zona, usos compatibles y, en su caso los alternativos.

b) Por lo dispuesto de forma genérica en el artículo 59.

8. El P.G.O.U no prevé el emplazamiento de grandes superficies minoristas, categoría de "Grandes superficies comerciales" según la Ordenanza Municipal de la Edificación, definidas en el artículo 22 del Texto Refundido de la Ley del comercio Interior de Andalucía (Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo), en los ámbitos del suelo urbano y suelo urbanizable ordenado, en los que se establece la ordenación pormenorizada.

Si se optara por la implantación de una gran superficie minorista, o por instalaciones con usos terciarios comerciales con una superficie construida superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados, en suelo urbanizable o en suelo no urbanizable, deberá cumplirse lo que establece el artículo 34.2 del Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía (Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo), por lo que el instrumento de planeamiento correspondiente deberá ser objeto del preceptivo informe comercial.

Artículo 55. Clasificación de los usos según su presencia en el edificio

En caso de existencia simultánea de diversos usos en un edificio o parcela se considera:

a) Uso principal: aquel cuya superficie útil representa el mayor porcentaje respecto a la superficie útil del total de los usos del edificio.

b) Usos secundarios: aquellos que no reúnen la condición anterior.

Artículo 56. Clasificación de los usos según su incidencia ambiental

1. Por su incidencia ambiental los usos o actividades se clasifican en:

a) Inocuas, cuando no producen directamente efectos dañinos para el medio ambiente o la salud.

b) Potencialmente perjudiciales o contaminantes, cuando de ellos se puedan derivar efectos que causen riesgos o molestias al medio ambiente o la salud.

2. La autorización de implantación de usos potencialmente contaminantes está sujeta al régimen establecido por la Ley 7/2007, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.

3. Sólo podrán instalarse en las diferentes clases y categorías de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por la implantación de las medidas correctoras adecuadas, resulten inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable y en estas Normas.

Artículo 57. Situación de los usos

1. En el interior e una parcela o edificio, un uso o actividad puede encontrarse localizado en las siguientes situaciones:

a) Ocupando todas las plantas.

b) En plantas piso.

c) En planta baja, bien sólo en dicha planta, bien incorporando plantas bajo rasante.

d) Ocupando parcialmente el edificio, en planta baja, plantas bajo rasante y plantas piso, sin que llegue a ocupar la totalidad del edificio.

2. Respecto a su entorno, el local o edificio que albergue un uso dado, puede encontrarse en las siguientes situaciones:

a) Aislado de otros edificios

b) En contacto con otros edificios.

Artículo 58. Usos en un mismo edificio

1. Se considera edificio exclusivo aquel en que todos los locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas dentro de un mismo uso, aún cuando sean de distinta titularidad.

2. Los usos complementarios no desvirtúan el carácter de uso exclusivo.

3. Cuando la ordenanza de zona o del planeamiento de desarrollo del Plan General permitan en edificio exclusivo varios usos distintos al cualificado de la zona, se entenderá que es posible la mezcla de dichos usos en un mismo edificio.
4. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las condiciones establecidas para el uso en estas Normas y en la normativa sectorial. No obstante, las condiciones de edificación se aplicarán en función del uso principal del edificio.
5. Con carácter general, y salvo que las ordenanzas de zona o del planeamiento de desarrollo del Plan General indiquen lo contrario, cuando se admitan usos compatibles distintos del residencial en situaciones de planta piso de edificios de vivienda, los locales a ellos destinados deberán reunir las condiciones siguientes, que serán de aplicación cuando se solicite licencia de nueva instalación o cambio de uso, categoría o tipo:
 - a) No se admitirán usos comerciales o de salas de reunión sobre viviendas.
 - b) Los locales deberán contar con acceso desde el exterior independiente al de las viviendas, o estar vinculados con un local de planta baja de uso no residencial, salvo que se trate de oficinas, despachos profesionales o equipamientos de atención sanitaria y estética a las personas, que podrán situarse en locales de planta primera utilizando el mismo acceso y elementos de comunicación vertical de las viviendas del edificio en que se ubiquen.

Artículo 59. Uso y aprovechamiento urbanístico del subsuelo

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo.
2. El uso urbanístico del subsuelo solo se permite cuando no existan afecciones derivadas de la protección del patrimonio arqueológico.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 60. Delimitación

1. Los sistemas generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio establecida por el Plan General.
2. Los sistemas generales definidos por el P.G.O.U. se adscriben a un uso en la serie de planos T de Ordenación Completa del Suelo No Urbanizable, pormenorizándose para el suelo urbano y urbanizable en los planos de Ordenación Completa de los núcleos.
3. En las fichas de los sectores de suelo urbanizable se asignan los sistemas generales cuando sea precisa su obtención.

Artículo 61. Regulación de los sistemas generales

1. Las condiciones de edificación de los suelos destinados a sistemas generales de equipamiento y servicios públicos que no están remitidos a un desarrollo de planeamiento posterior se contienen en el Capítulo 10 del Título IV de estas Normas.
2. La regulación de los usos y edificaciones que pueden implantarse en los elementos del sistema general de espacios libres se contiene en el Capítulo 11 del Título IV de estas Normas.

Artículo 62. Titularidad y régimen urbanístico

1. Los terrenos que el Plan General considera como sistemas generales son ya suelos de dominio público o se adscribirán al mismo en ejecución del Plan.
2. Los terrenos destinados a sistemas generales se encuentran en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) Obtenidos, como resultado de cesiones o derivadas de planeamiento ya ejecutado.
 - b) Pendientes de obtención, adscritos al suelo urbanizable.
3. Los terrenos de sistemas generales obtenidos cuyo uso sea coincidente con el asignado por el Plan, se mantendrán en el dominio de la Administración o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transferirse al Ayuntamiento.
4. Los suelos de sistemas generales pendientes de obtención, de conformidad con la legislación urbanística aplicable, deberán transmitirse a la Administración o ente beneficiario mediante el mecanismo de obtención previsto en el Plan o en la legislación urbanística.

No obstante, cabrá establecer con los actuales propietarios de dichos terrenos otras fórmulas de ocupación temporal que permitan su utilización pública.

5. La adscripción de un suelo a sistema general conlleva la declaración de utilidad pública o interés social de los usos a que se destina.

CAPÍTULO 4. SERVIDUMBRES Y PROTECCIONES

Artículo 63. Servidumbres

1. Todos los terrenos colindantes con bienes demaniales estarán sujetos a las limitaciones de uso que establezca la legislación sectorial.

2. La regulación relativa a servidumbres es una limitación al uso de los predios que, por derivar de legislación de ámbito estatal o autonómico, prevalece sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona asignada por el P.G.O.U.

Artículo 64. Servidumbre de carreteras y caminos

1. Las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones serán las establecidas para la red regional por la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza.

2. Cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección requerirá la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera. Cuando ésta discurra por zona urbana, la autorización de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de que fuera necesario informe del titular de la carretera.

3. La zona de dominio público de las carreteras quedará fuera del ámbito de los futuros desarrollos urbanísticos que se desarrollen en el municipio, debiéndose graficar esta zona en los planos correspondientes de los instrumentos de planeamiento.

4. La distancia mínima de los cerramientos de parcelas con frente a cualquier camino de uso público, o que dé servicio a más de una propiedad, será de cinco (5) metros al borde de la explanación.

Artículo 65. Servidumbre de la red de energía eléctrica

No podrán realizarse construcciones, ni siquiera provisionales, dentro de los siguientes anchos de reserva:

- Líneas de 132 kV. 20 metros
- Líneas de 66 kV. 15 metros
- Líneas de 25 kV. 7,5 metros

Artículo 66. Servidumbre de infraestructuras básicas

1. Las servidumbres de cada instalación se ajustarán a los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.

2. A estos efectos, salvo que la normativa sectorial establezca otras condiciones, se adoptarán como valores mínimos los siguientes:

- a) En grandes canalizaciones de servicio, diez (10) metros a cada lado de la franja que determine el trazado. En orden a la aplicación de esta servidumbre se consideran grandes canalizaciones de servicio las tuberías de abastecimiento de agua municipal y a otros municipios que se representan en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio.
- b) En otro tipo de conducciones e infraestructuras de servicio urbano, cinco (5) metros a cada lado de la franja que determine el trazado.

Artículo 67. Protección ambiental

1. En aplicación del artículo 26.2 de la Ley 5/1999, de Prevención y lucha contra los incendios forestales, los titulares de viviendas, urbanizaciones, campings e instalaciones o explotaciones de cualquier índole ubicados en terrenos forestales o en la zona de influencia forestal adoptarán las medidas preventivas adecuadas. Asimismo, este Plan General de Ordenación Urbanística señala la Zona de Influencia Forestal que se recoge en los planos T-3 y T-5 de Ordenación Completa del Suelo No Urbanizable, a los efectos de la citada Ley.

2. Las áreas de sensibilidad acústica que se delimitan en los planos de Zonificación Acústica quedan sujetas a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1367/2007, que desarrolla el contenido de la Ley 37/2003 del Ruido en lo referente a zonificación acústica, así como en los aspectos que sean de aplicación del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

TITULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 68. Regulación urbanística del suelo urbano

1. En el presente título se establecen las condiciones particulares que, junto a las generales que se establecen en la Ordenanza Municipal de la Edificación, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

2. El Plan General regula el suelo urbano:

- a) Estableciendo el uso pormenorizado de las parcelas.
- b) Fijando la tipología de los edificios y la intensidad de utilización del soporte parcelario.

- c) Delimitando Unidades de Ejecución en la totalidad del suelo urbano no consolidado mediante las que se pondrán en práctica las previsiones del planeamiento, permitiendo la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
- d) Definiendo Áreas de Reparto en suelo urbano no consolidado que están integradas por una o varias Unidades de Ejecución, en las que se fija el aprovechamiento medio.
3. El Plan General establece el uso pormenorizado de las parcelas utilizando uno de los siguientes mecanismos:
- Directamente, mediante la calificación del suelo.
 - Indirectamente, mediante las normas y ordenanzas que rigen la pormenorización de usos en el espacio.
- Las condiciones de uso que se señalan en el presente Título son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.
4. El Plan General establece la tipología edificatoria, el uso y la intensidad de utilización de los terrenos mediante dos procedimientos:
- En suelo urbano consolidado adscribiendo el suelo a una ordenanza de zona o, de forma directa, mediante la calificación del suelo y, en su caso, mediante la delimitación de Estudios de Detalle en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
 - En suelo urbano no consolidado ordenando de forma directa cada uno de los ámbitos de planeamiento y gestión.
- Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de nueva edificación, así como a las obras de acondicionamiento y reestructuración en edificios existentes. También serán de aplicación a las obras de todo tipo que afecten a la fachada del edificio.
5. El suelo urbano consolidado se divide en las siguientes áreas con ordenanzas de zona:
- 1- Casco Tradicional II
 - 2- Casco Tradicional III
 - 3- Residencial en Ensanche
 - 4- Actuación Unitaria
 - 5- Unifamiliar Adosada
 - 6- Unifamiliar Aislada
 - 7- Industrial
 - 8- Terciario
 - 9- Equipamiento público
 - 10- Parques y Jardines
6. La unidad empleada para asignación de ordenanzas es la parcela, por lo que las zonas de ordenanza se construyen como suma de parcelas. Las zonas de ordenanza se construyen pues de forma discontinua, aunque la adición de parcelas contiguas llegue a formalizar un ámbito continuo.
7. La regulación zonal de la edificación y usos del suelo se completa con la regulación de protección del patrimonio histórico que se establece en el Título V de las presentes Normas Urbanísticas.
8. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas en que sea necesario, soportes, señales o cualquier otro elemento que esté al servicio de la ciudad. En tal caso los propietarios estarán obligados a consentirlo. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias, debiendo, asimismo, avisar a los afectados con la mayor antelación posible en cada caso.

Artículo 69. Solar y plazos de ejecución para su edificación

- Tienen la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:
 - Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
 - Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación e instalación prevista.
 - Evacuación de aguas residuales a la red pública.
 - Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
- En los supuestos en los que el presente P.G.O.U. requiera, para su ejecución, la aprobación de un instrumento de planeamiento intermedio que afecte a la parcela, se estará en todo caso con carácter general, a los requisitos de urbanización señalados en el apartado 1, así como a los que adicionalmente se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.

3. De acuerdo con lo que establecido en el artículo 18 de la LOUA se establece un plazo máximo de tres (3) años a partir de la entrada en vigor del P.G.O.U. para solicitar licencia municipal de edificación en los solares existentes en el ámbito delimitado como "Centro Histórico" en los planos de ordenación completa del núcleo de Rute, no incluidos en Unidades de Ejecución.

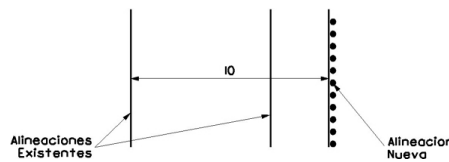
Artículo 70. Alineaciones y rasantes

1. En lo que no resulten expresamente modificadas por la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación y, entretanto no se varíen o precisen a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, continúan vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes. No obstante lo anterior, y en lo que se refiere a pequeños reajustes de alineación que por su escasa entidad no hayan sido recogidos en dichos planos, se estará a lo dispuesto por los Servicios Técnicos Municipales.

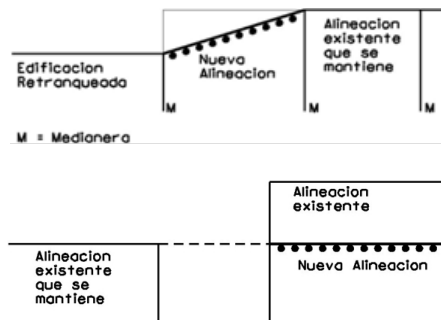
Además de las nuevas alineaciones definidas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, teniendo en cuenta el grado de detalle que proporciona la escala de la cartografía disponible, el Ayuntamiento de Rute podrá definir nuevas alineaciones en la concesión de la licencia con el objeto de eliminar tacones existentes, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno.

2. Las nuevas alineaciones que se establecen en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación se definen geométricamente de tres formas:

a) Por separación entre alineaciones mediante cota expresada en metros.



b) Por unión entre alineaciones contiguas, al objeto de suavizar un retranqueo existente.



c) Por prolongación de alineación existente.

Artículo 71. Alteración de las condiciones particulares

1. Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrá alterar la posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, siempre que no se aumente la altura máxima de la edificación, la densidad y la edificabilidad, ni tampoco se infrinja perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes, debiendo ajustarse a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

2. En las obras de reestructuración total, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de la edificación original, alterando la posición de sus fachadas interiores y cubierta, dentro del área de movimiento resultante de la aplicación de las condiciones de la zona en que se encuentre y sin superar la altura de la cubierta del edificio primitivo. En ningún caso, el volumen comprendido entre las nuevas fachadas superará el de la situación original.

CAPITULO 2. ORDENANZA N° 1 – CASCO TRADICIONAL II

Artículo 72. Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Ordenación Completa, Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, de los núcleos urbanos, que coincide en líneas generales con la trama histórica de la ciudad.
2. La morfología de la zona corresponde mayoritariamente a manzana cerrada, con edificación en línea continua sobre la alineación de la calle. La tipología dominante es la de construcción entre medianeras colmatando la parcela.

Artículo 73. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación en la zona se distinguen dos (2) grados que se identifican en los planos de Ordenación Completa, Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, de los núcleos urbanos:

- a) Casco Tradicional II en Ejes Comerciales, en la que se prevé un predominio o vocación de implantación de usos terciarios. Se identifica mediante un estilo de línea grafiada en el frente o frentes de la manzana identificada con relleno de color y el código "T-2".
- b) Casco Tradicional II, que se corresponde con el resto del ámbito de la Ordenanza de uso residencial, predominante y casi exclusivo. Se identifica con relleno de color y el código "T-2".

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO**Artículo 74. Usos cualificados**

1. En ambos grados el uso cualificado en plantas piso es el de Vivienda Libre, salvo en aquellas parcelas grafiadas con el código "P" a continuación del código "T-2" correspondiente a la ordenanza, en las que el uso cualificado es el de Vivienda y Alojamiento Protegido para su destino a viviendas de protección oficial, u otros regímenes de protección pública, a las que hace referencia el artículo 10.1.A)b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por aplicación de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

2. En planta baja, son usos cualificados los que se señalan a continuación para cada grado:

- a) En Casco Tradicional II en Ejes Comerciales, los usos cualificados son los de Hospedaje, Comercio, Oficinas y Salas de Reunión sin espectáculos.

Se cumplirán en cualquier caso, las condiciones de compatibilidad con el uso residencial, que se establecen en el artículo 99 de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

- b) En Casco Tradicional II el uso cualificado es el de Vivienda Libre, salvo en aquellas parcelas grafiadas con el código "P" a continuación del código "T-2" correspondiente a la ordenanza, en las que el uso cualificado es el de Vivienda y Alojamiento Protegido para su destino a viviendas de protección oficial, u otros regímenes de protección pública, a las que hace referencia el artículo 10.1.A)b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por aplicación de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Artículo 75. Usos compatibles

1. Además de las condiciones de compatibilidad de actividades que se establecen en los artículos 68 y 99 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, son usos compatibles los que se señalan a continuación para cada grado y, en determinados casos, en situaciones específicas.

2. Casco Tradicional II en Ejes Comerciales:

- a) Residencial en planta baja.
- b) Industrial: Se admite el uso industrial en Segunda Categoría, en situaciones de planta baja.
- c) Terciario:

- Hospedaje en plantas piso.
- Comercio en situación de edificio exclusivo.
- Oficinas en situaciones de planta piso y en edificio exclusivo.
- Salas de Reunión sin espectáculos en situación de edificio exclusivo.
- Salas de Reunión con espectáculos en situaciones de planta baja y en edificio exclusivo.

d) Equipamiento y Servicios públicos: Se consideran compatibles todos sus usos pormenorizados en situación de planta baja, primera o en edificio exclusivo.

e) Garaje - aparcamiento: en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

3. Casco Tradicional II:

- a) Industrial: Se admite el uso industrial en Segunda Categoría, en situaciones de planta baja.
- b) Terciario:
 - Hospedaje en plantas piso y en edificio exclusivo.

- Comercio en situación de planta baja y en edificio exclusivo.
 - Oficinas en situaciones de planta baja y en edificio exclusivo.
 - Salas de Reunión sin espectáculos en situación de edificio exclusivo.
- c) Equipamiento y Servicios públicos: Todos sus usos pormenorizados en situación de planta baja o en edificio exclusivo.
- d) Garaje - aparcamiento: en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**Artículo 76. Condiciones de la parcela**

1. No cabrá efectuar parcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:
 - a) Longitud mínima de lindero frontal: seis (6) metros.
 - b) Superficie mínima de parcela: cien (100) metros cuadrados.
 - c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.
2. Las agregaciones del parcelario actual se admiten con las siguientes condiciones:
 - a) El número máximo de parcelas será de tres (3).
 - b) La superficie total resultante de la agregación no podrá superar el doble de la superficie correspondiente a la de parcela de mayor tamaño que se incluya en la agregación. Asimismo, la superficie total resultante no podrá exceder en trescientos (300) metros cuadrados de la parcela de mayor tamaño que se incluya en la agregación.
3. A los efectos del desarrollo de Unidades de Ejecución delimitadas, que son los únicos ámbitos donde se permiten las reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que cumple las condiciones recogidas en el apartado 1 anterior.
4. Se admite la regularización de fincas siempre que de ello no resulte un número diferente de predios, al objeto de mejorar las condiciones edificatorias de las parcelas.

Artículo 77. Posición de la edificación en la parcela y edificabilidad

1. El plano de fachada coincidirá con la alineación oficial exterior señalada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces o de paso a la parcela colindante, o espacios libres privados.

En ambos grados se admite la ocupación bajo rasante de la totalidad de la parcela, salvo en los espacios delimitados como libres privados de edificación, identificados con relleno de color y el código "L" que no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre y bajo rasante.

3. La edificabilidad máxima de la parcela será la resultante de aplicar la altura máxima de la edificación que se fija en el artículo 80, así como las condiciones de ocupación de las plantas baja y piso según se establece a continuación:

- a) En el grado Casco Tradicional II en Ejes Comerciales, cuando la planta baja está destinada en su totalidad a uso terciario, se calculará con un fondo de quince (15) metros para la planta baja y plantas piso.
En la consideración de planta baja de uso terciario no se incluye la superficie necesaria para el portal y el espacio de acceso hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores del edificio, así como los espacios de acceso de vehículos al garaje.
- b) En el grado Casco Tradicional II en Ejes Comerciales, cuando la planta baja no se destina en su totalidad a uso terciario, se calculará con un fondo de veinte (20) metros para la planta baja y plantas piso.
- c) En el grado Casco Tradicional II se calculará con un fondo de veinte (20) metros en planta baja y planta piso.

La edificabilidad resultante por aplicación de lo señalado anteriormente podrá distribuirse libremente en la parcela, cumpliendo las condiciones señaladas en los puntos anteriores de este artículo, sin superar la altura máxima de la edificación que se fija, pudiendo disponerse espacios libres o patios de parcela o de manzana en el interior de la parcela.

En las unidades de ordenación señaladas con asterisco (*) a continuación del código "T-2", ubicadas en la Unidad de Ejecución nº 32 del núcleo de Llanos de Don Juan, la edificabilidad será la que se establece en la ficha correspondiente de la Unidad de Ejecución.

Artículo 78. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se determina para cada grado:

- a) En grado Casco Tradicional II en Ejes Comerciales, la altura máxima en número de plantas se fija en tres (3) plantas. La altura mínima se fija en dos (2) plantas.
 - b) En grado Casco Tradicional II, la altura máxima en número de plantas se fija en dos (2) plantas. Este valor se entenderá como valor fijo, no permitiéndose menor número de plantas en la primera crujía paralela a fachada exterior, si bien en las crujías interiores podrá construirse el número de plantas que se considere oportuno pero siempre igual o menor que la máxima permitida.
2. La altura máxima de cornisa en unidades métricas se señala a continuación, en función del número de plantas permitido:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA DE CORNISA (en metros)
2 (B+1)	9,20
3 (B+2)	13,20

En cualquier caso la altura de cornisa, así como la de pisos se adoptarán en base a armonizar líneas de cornisa y demás elementos compositivos con los edificios colindantes, debiendo justificarse la solución adoptada en la documentación gráfica del proyecto.

3. Con el objeto de ocultar medianeras de edificios colindantes se admite la construcción de una planta ático, para lo que deberá redactarse un Estudio de Detalle cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) La edificabilidad resultante no podrá superar la que resulte de aplicar las condiciones de posición del edificio en la parcela con la altura de la edificación fijada en los puntos anteriores del presente artículo. En este caso se computará como superficie edificada la destinada a cajas de escaleras, casetas de ascensores y trasteros ubicados en planta ático que se regulan en el artículo 29 de la Ordenanza Municipal de la Edificación.
- b) El plano de fachada de esta planta ático deberá quedar remitido del general del edificio una distancia igual o superior a tres (3) metros, salvo en la medianera correspondiente al edificio existente con mayor altura, al que podrá adosarse con una longitud máxima medida en línea de fachada de cinco (5) metros. El resto del retranqueo de la planta ático no podrá ser ocupado por ningún elemento que forme parte de la estructura del edificio (pilares, jácenas, etc.).
- c) La ocupación de esta planta ático no podrá superar el ochenta por ciento (80%) de la superficie correspondiente a la planta inmediatamente inferior.
- d) La altura total sobre la altura de cornisa no podrá ser superior a tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa, excediendo de esta forma en cincuenta (50) centímetros a la que se determina en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

Artículo 79. Regulación de entrantes y cuerpos salientes en fachada

- 1. No se admiten patios de luces abiertos a fachada, terrazas entrantes ni soportales en las nuevas actuaciones edificatorias.
- 2. Desde el plano de fachada situado en la alineación exterior, solamente podrán sobresalir los balcones y cierres con las dimensiones que se establecen en la Ordenanza Municipal de la Edificación.
- 3. Estas condiciones podrán alterarse mediante la redacción de un Estudio de Detalle de acuerdo con lo establecido en el artículo 71.

SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 80. Composición y acabado de las fachadas

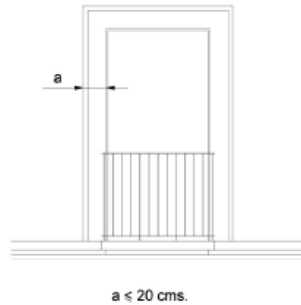
- 1. La composición de las fachadas es libre, tomando como criterio la neutralidad y simplicidad de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. Se tenderá a la esbeltez de los huecos, predominando el macizo sobre el vano.
- 2. Los zócalos, impostas y otros elementos cuya inclusión juzgue necesarios el proyectista deberán ser del mismo material que el resto de la fachada, de piedra u hormigón sobre encofrado continuo pintado. Se prohíben los azulejos, mármoles y granitos pulidos.
- 3. El material a emplear para la formación de la bandeja saliente de los balcones y balconadas puede ser: piedra artificial, hormigón sobre encofrado continuo pintado de igual manera que la fachada, o cerámica sobre entramado metálico. El canto de la bandeja saliente no debe ser superior a la mitad del vuelo.

Los salientes no deben estar cerrados con antepechos de fábrica, ni con celosías de madera u otros materiales formando miradores. Las protecciones de los mismos seguirán modelos tradicionales, entendiéndose por tales los elementos de cerrajería formados por barras verticales de altura no inferior a un (1) metro, separadas con una distancia entre ejes no menor de diez (10) centímetros, ni mayor de catorce (14) centímetros, y rematadas superiormente por una pletina que puede estar a su vez

rematada con un pasamanos; e inferiormente por un perfil a modo de cadena de atado que se debe anclar puntualmente a la losa o bandeja volada. La protección puede estar enriquecida con añadidos metálicos formando una celosía, siempre que su altura no sea superior a veinticinco (25) centímetros.

La pintura de la cerrajería exterior se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado, admitiéndose también el gris plombagina y el negro.

4. Las portadas de acceso principal a los edificios podrán resaltarse con molduras o pilastras con un ancho no superior a treinta (30) centímetros. El saliente cumplirá las condiciones que se señalan en la Ordenanza Municipal de la Edificación.



5. Sólo se podrán disponer molduras en torno a los huecos que tengan la condición de balcón y su realce, con relación al plano de fachada será igual o menor de cinco (5) centímetros y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros.

6. La carpintería exterior puede ser de madera, de perfiles metálicos, de PVC y otros materiales similares. Se prohíben los anodizados o tratamientos análogos.

7. Las persianas se atenderán en cuanto a material y acabado a lo señalado en el punto anterior.

8. Las fachadas, aparte de lo señalado en los puntos anteriores, serán enfoscadas y pintadas preferentemente en blanco o tonos ocres, ateniéndose fundamentalmente al color predominante en el tramo de calle, o a la existencia de edificaciones contiguas catalogadas. Su textura deberá ser lisa, quedando excluidos también todos aquellos acabados cuyo ligante sea de resinas sintéticas.

9. En las obras de nueva edificación se procurará que los tendidos eléctricos o telefónicos en fachada queden ocultos, bien mediante su canalización subterránea por debajo de la acera, o bien mediante molduras en fachada.

Artículo 81. Muestras y Banderines

Solo se admiten en los huecos de planta baja las muestras reguladas en el artículo 81 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, con las siguientes condiciones adicionales:

a) Estarán formadas por letras sueltas.

b) Todos los rótulos de un mismo edificio deberán estar compuestos con letras que, si bien pueden ser diferentes, se situarán a la misma altura.

Artículo 82. Cubiertas

1. La cubierta podrá ser inclinada o bien plana debiendo en este caso rematarse la fachada con alero visto que se prolongará formando tejado, al menos tres (3) metros, desde la línea de fachada. La cubierta inclinada estará acabada, preferentemente, con teja curva cerámica, si bien se admite la teja curva de hormigón de similar forma y color, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc.

2. Se prohíbe el uso de cubiertas ligeras metálicas o de fibrocemento. No obstante, con carácter excepcional y en precario se podrá autorizar su uso cuando no generen un impacto visual negativo en el entorno urbano.

3. Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes a la red de alcantarillado. En planta baja no podrán ser vistas por lo que deberán embeberse en la fachada.

CAPITULO 3. ORDENANZA N° 2 – CASCO TRADICIONAL III

Artículo 83. Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Ordenación Completa, Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, de los núcleos urbanos, de similares características con la zona de Casco Tradicional II pero que presenta una mayor edificabilidad.

2. La morfología de la zona corresponde mayoritariamente a manzana cerrada, con edificación en línea continua sobre la alineación de la calle. La tipología dominante es la de construcción entre medianeras colmatando la parcela.

Artículo 84. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación en la zona se distinguen dos (2) grados que se identifican en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación:

a) Casco Tradicional III en Ejes Comerciales, en la que se prevé un predominio o vocación de implantación de usos terciarios. Se identifica mediante un estilo de línea grafiada en el frente o frentes de la manzana identificada con relleno de color y el código "T-3".

b) Casco Tradicional III, que se corresponde con el resto del ámbito de la Ordenanza de uso residencial, predominante y casi exclusivo. Se identifica con relleno de color y el código "T-3".

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 85. Usos cualificados

1. En ambos grados el uso cualificado en plantas piso es el de Vivienda Libre, salvo en aquellas parcelas grafiadas con el código "P" a continuación del código "T-3" correspondiente a la ordenanza, en las que el uso cualificado es el de Vivienda y Alojamiento Protegido para su destino a viviendas de protección oficial, u otros regímenes de protección pública, a las que hace referencia el artículo 10.1.A)b)de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por aplicación de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

2. En planta baja, son usos cualificados los que se señalan a continuación para cada grado:

a) En Casco Tradicional III en Ejes Comerciales, los usos cualificados son los de Hospedaje, Comercio, Oficinas y Salas de Reunión sin espectáculos.

Se cumplirán en cualquier caso, las condiciones de compatibilidad con el uso residencial, que se establecen en el artículo 99 de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

b) En Casco Tradicional III el uso cualificado es el de Vivienda Libre, salvo en aquellas parcelas grafiadas con el código "P" a continuación del código "T-3" correspondiente a la ordenanza, en las que el uso cualificado es el de Vivienda y Alojamiento Protegido para su destino a viviendas de protección oficial, u otros regímenes de protección pública, a las que hace referencia el artículo 10.1.A)b)de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por aplicación de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Artículo 86. Usos compatibles

1. Además de las condiciones de compatibilidad de actividades que se establecen en los artículos 68 y 99 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, son usos compatibles los que se señalan a continuación para cada grado y, en determinados casos, en situaciones específicas.

2. Casco Tradicional III en Ejes Comerciales:

a) Residencial en planta baja.

b) Industrial: Se admite el uso industrial en Segunda Categoría, en situaciones de planta baja.

c) Terciario:

- Hospedaje en plantas piso.

- Comercio en situación de edificio exclusivo.

- Oficinas en situaciones de planta piso y en edificio exclusivo.

- Salas de Reunión sin espectáculos en situación de edificio exclusivo.

- Salas de Reunión con espectáculos en situaciones de planta baja y en edificio exclusivo.

d) Equipamiento y Servicios públicos: Todos sus usos pormenorizados en situación de planta baja, primera o en edificio exclusivo.

e) Garaje - aparcamiento: en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

3. Casco Tradicional III:

a) Industrial: Se admite el uso industrial en Segunda Categoría, en situaciones de planta baja.

b) Terciario:

- Hospedaje en plantas piso y en edificio exclusivo.

- Comercio en situación de planta baja y en edificio exclusivo.

- Oficinas en situaciones de planta baja y en edificio exclusivo.

- Salas de Reunión sin espectáculos en situación de edificio exclusivo.

c) Equipamiento y Servicios públicos: Se consideran compatibles todos sus usos pormenorizados en situación de planta baja o en edificio exclusivo.

d) Garaje - aparcamiento: en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 87. Condiciones de la parcela

1. No cabrá efectuar parcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:
 - a) Longitud mínima de lindero frontal: seis (6) metros.
 - b) Superficie mínima de parcela: cien (100) metros cuadrados.
 - c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.
2. Las agregaciones del parcelario actual se admiten con las siguientes condiciones:
 - a) El número máximo de parcelas será de tres (3).
 - b) La superficie total resultante de la agregación no podrá superar el doble de la superficie correspondiente a la de parcela de mayor tamaño que se incluya en la agregación. Asimismo, la superficie total resultante no podrá exceder en trescientos (300) metros cuadrados de la parcela de mayor tamaño que se incluya en la agregación.
3. A los efectos del desarrollo de Unidades de Ejecución delimitadas, que son los únicos ámbitos donde se permiten las reparcelaciones, se entiende por parcela mínima la que cumple las condiciones recogidas en el apartado 1 anterior.
4. Se admite la regularización de fincas siempre que de ello no resulte un número diferente de predios, al objeto de mejorar las condiciones edificatorias de las parcelas.

Artículo 88. Posición de la edificación en la parcela y edificabilidad

1. El plano de fachada coincidirá con la alineación oficial exterior señalada en los planos de Ordenación Completa, Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, de los núcleos.
2. No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces o de paso a la parcela colindante, o espacios libres privados.
3. La edificabilidad máxima de la parcela será la resultante de aplicar la altura máxima de la edificación que se fija en el artículo 91, así como las condiciones de ocupación de las plantas baja y piso según se establece a continuación:
 - a) En el grado Casco Tradicional III en Ejes Comerciales, cuando la planta baja está destinada en su totalidad a uso terciario, se calculará con un fondo de quince (15) metros para la planta baja y plantas piso.
En la consideración de planta baja de uso terciario no se incluye la superficie necesaria para el portal y el espacio de acceso hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores del edificio, así como los espacios de acceso de vehículos al garaje.
 - b) En el grado Casco Tradicional III en Ejes Comerciales, cuando la planta baja no se destina en su totalidad a uso terciario, se calculará con un fondo de veinte (20) metros para la planta baja y plantas piso.
 - c) En el grado Casco Tradicional III se calculará con un fondo de veinte (20) metros en planta baja y planta piso.

La edificabilidad resultante por aplicación de lo señalado anteriormente podrá distribuirse libremente en la parcela, cumpliendo las condiciones señaladas en los puntos anteriores de este artículo, sin superar la altura máxima de la edificación que se fija, pudiendo disponerse espacios libres o patios de parcela o de manzana en el interior de la parcela.

4. En ambos grados se admite la ocupación bajo rasante del cien por ciento (100%) de la superficie de la parcela.

Artículo 89. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se determina para cada grado:
 - a) En grado Casco Tradicional III en Ejes Comerciales, la altura máxima en número de plantas se fija en cuatro (4) plantas. La altura mínima se fija en tres (3) plantas.
 - b) En grado Casco Tradicional III, la altura máxima en número de plantas se fija en tres (3) plantas. La altura mínima se fija en dos (2) plantas.
2. La altura máxima de cornisa en unidades métricas se señala a continuación, en función del número de plantas permitido:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA DE CORNISA (en metros)
3 (B+2)	13,20
4 (B+3)	17,20

En cualquier caso la altura de cornisa, así como la de pisos se adoptarán en base a armonizar líneas de cornisa y demás elementos compositivos con los edificios colindantes, debiendo justificarse la solución adoptada en la documentación gráfica del proyecto.

3. Con el objeto de ocultar medianeras de edificios colindantes se admite la construcción de una planta ático, para lo que deberá redactarse un Estudio de Detalle cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) La edificabilidad resultante no podrá superar la que resulte de aplicar las condiciones de posición del edificio en la parcela con la altura de la edificación fijada en los puntos anteriores del presente artículo. En este caso se computara como superficie edificada la destinada a cajas de escaleras, casetas de ascensores y trasteros ubicados en planta ático que se regulan en el artículo 29 de la Ordenanza Municipal de la Edificación.
- b) El plano de fachada de esta planta ático deberá quedar remitido del general del edificio una distancia igual o superior a tres (3) metros, salvo en la medianera correspondiente al edificio existente con mayor altura, al que podrá adosarse con una longitud máxima medida en línea de fachada de cinco (5) metros. El resto del retranqueo de la planta ático no podrá ser ocupado por ningún elemento que forme parte de la estructura del edificio (pilares, jácenas, etc.).
- c) La ocupación de esta planta ático no podrá superar el ochenta por ciento (80%) de la superficie correspondiente a la planta inmediatamente inferior.
- d) La altura total sobre la altura de cornisa no podrá ser superior a tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa, excediendo de esta forma en cincuenta (50) centímetros a la que se determina en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

Artículo 90. Regulación de entrantes y cuerpos salientes en fachada

1. No se admiten patios de luces abiertos a fachada, terrazas entrantes ni soportales en las nuevas actuaciones edificatorias.
2. Desde el plano de fachada situado en la alineación exterior, solamente podrán sobresalir los balcones y cierres con las dimensiones que se establecen en la Ordenanza Municipal de la Edificación.
3. Estas condiciones podrán alterarse mediante la redacción de un Estudio de Detalle de acuerdo con lo establecido en el artículo 71.

SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 91. Composición y acabado de las fachadas

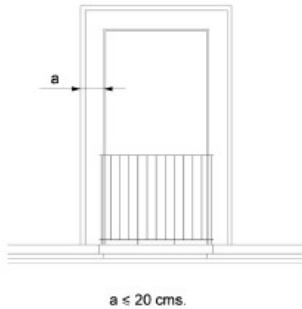
1. La composición de las fachadas es libre, tomando como criterio la neutralidad y simplicidad de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. Se tenderá a la esbeltez de los huecos, predominando el macizo sobre el vano.
2. Los zócalos, impostas y otros elementos cuya inclusión juzgue necesarios el proyectista deberán ser del mismo material que el resto de la fachada, de piedra u hormigón sobre encofrado continuo pintado. Se prohíben los azulejos, mármoles y granitos pulidos.

3. El material a emplear para la formación de la bandeja saliente de los balcones y balconadas puede ser: piedra artificial, hormigón sobre encofrado continuo pintado de igual manera que la fachada, o cerámica sobre entramado metálico. El canto de la bandeja saliente no debe ser superior a la mitad del vuelo.

Los salientes no deben estar cerrados con antepechos de fábrica, ni con celosías de madera u otros materiales formando miradores. Las protecciones de los mismos seguirán modelos tradicionales, entendiéndose por tales los elementos de cerrajería formados por barras verticales de altura no inferior a un (1) metro, separadas con una distancia entre ejes no menor de diez (10) centímetros, ni mayor de catorce (14) centímetros, y rematadas superiormente por una pletina que puede estar a su vez rematada con un pasamanos; e inferiormente por un perfil a modo de cadena de atado que se debe anclar puntualmente a la losa o bandeja volada. La protección puede estar enriquecida con añadidos metálicos formando una celosía, siempre que su altura no sea superior a veinticinco (25) centímetros.

La pintura de la cerrajería exterior se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado, admitiéndose también el gris plombagina y el negro.

4. Las portadas de acceso principal a los edificios podrán resaltarse con molduras o pilastras con un ancho no superior a treinta (30) centímetros. El saliente cumplirá las condiciones que se señalan en la Ordenanza Municipal de la Edificación.



5. Sólo se podrán disponer molduras en torno a los huecos que tengan la condición de balcón y su realce, con relación al plano de fachada será igual o menor de cinco (5) centímetros y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros.

6. La carpintería exterior puede ser de madera, de perfiles metálicos, de PVC y otros materiales similares. Se prohíben los anodizados o tratamientos análogos.

7. Las persianas se atenderán en cuanto a material y acabado a lo señalado en el punto anterior.

8. Las fachadas, aparte de lo señalado en los puntos anteriores, serán enfoscadas y pintadas preferentemente en blanco o tonos ocres, ateniéndose fundamentalmente al color predominante en el tramo de calle, o a la existencia de edificaciones contiguas catalogadas. Su textura deberá ser lisa, quedando excluidos también todos aquellos acabados cuyo ligante sea de resinas sintéticas.

9. En las obras de nueva edificación se procurará que los tendidos eléctricos o telefónicos en fachada queden ocultos, bien mediante su canalización subterránea por debajo de la acera, o bien mediante molduras en fachada.

Artículo 92. Muestras y Banderines

Solo se admiten en los huecos de planta baja las muestras reguladas en el artículo 81 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, con las siguientes condiciones adicionales:

a) Estarán formadas por letras sueltas.

b) Todos los rótulos de un mismo edificio deberán estar compuestos con letras que, si bien pueden ser diferentes, se situarán a la misma altura.

Artículo 93. Cubiertas

1. La cubierta podrá ser inclinada o bien plana debiendo en este caso rematarse la fachada con alero visto que se prolongará formando tejado, al menos tres (3) metros, desde la línea de fachada. La cubierta inclinada estará acabada, preferentemente, con teja curva cerámica, si bien se admite la teja curva de hormigón de similar forma y color, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc.

2. Se prohíbe el uso de cubiertas ligeras metálicas o de fibrocemento. No obstante, con carácter excepcional y en precario se podrá autorizar su uso cuando no generen un impacto visual negativo en el entorno urbano.

3. Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes a la red de alcantarillado. En planta baja no podrán ser vistas por lo que deberán embeberse en la fachada.

CAPITULO 4. ORDENANZA N° 3 – RESIDENCIAL EN ENSANCHE

Artículo 94. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Ordenación Completa, Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación de los núcleos urbanos, con relleno de color y el código "RE".

2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras configurando frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 95. Uso cualificado

El uso cualificado es el de Vivienda Libre, salvo en aquellas parcelas grafiadas con el código "P" a continuación del código "RE" correspondiente a la ordenanza, en las que el uso cualificado es el de Vivienda y Alojamiento Protegido para su destino a viviendas de protección oficial, u otros regímenes de protección pública, a las que hace referencia el artículo 10.1.A)b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por aplicación de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Artículo 96. Usos compatibles, complementarios y alternativos

1. Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Industrial: Se admite el uso industrial en Segunda Categoría, en situación de planta baja.

b) Terciario:

- Hospedaje.
 - Comercio en situaciones de planta baja, primera ligada a la planta baja y en edificio exclusivo.
 - Oficinas en situaciones de planta baja, primera planta o en edificio exclusivo.
 - Salas de Reunión con o sin espectáculos en situaciones de planta baja, primera planta ligada a la planta baja, o en edificio exclusivo.
 - c) Equipamiento y servicios: Todos sus usos pormenorizados en situaciones de planta baja, primera, o en edificio exclusivo.
2. El uso de garaje - aparcamiento es uso complementario obligado en obras de sustitución, nueva planta y reestructuración.
3. En el ámbito de esta ordenanza se consideran usos alternativos siempre que se implanten en edificio exclusivo:
- a) Residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.
 - b) Terciario:
 - Hospedaje
 - Comercio
 - Oficinas
 - Salas de reunión

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 97. Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: seis (6) metros
- b) Superficie mínima de parcela: cien (100) metros cuadrados
- c) La forma de la parcela permitirá inscribirse en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 98. Posición de la edificación en la parcela y edificabilidad

1. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. No obstante, cuando se trate de actuaciones conjuntas en todo el frente de una manzana, la edificación podrá separarse de la alineación exterior con un mínimo de tres (3) metros.

2. La edificación se adosará a los linderos laterales sin dejar medianerías vistas. En cualquier caso, se deberá tener en cuenta la existencia de patios adosados a lindero, o servidumbre previa de luces de la parcela colindante.

Se admite la ocupación bajo rasante de la totalidad de la parcela salvo en los espacios delimitados como libres privados de edificación, identificados con relleno de color y el código "R-L" que no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre y bajo rasante.

3. La edificabilidad máxima de la parcela será la resultante de aplicar la altura máxima de la edificación que se fija en el artículo 99, así como un fondo de veinte (20) metros para la planta baja y plantas piso.

En las unidades de ordenación señaladas con asterisco (*) a continuación del código "RE" o "RE-P", ubicadas en los ámbitos de unidades de ejecución o sectores de suelo urbanizable ordenado, la edificabilidad será la que se establece en las fichas correspondientes de las unidades de ejecución, o sectores de suelo urbanizable ordenado.

Artículo 99. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, será de dos (2), excepto en aquellos frentes de manzanas señalados en la serie de planos de Calificación y Regulación de la Edificación en los que se permite alcanzar tres (3) o cuatro (4) plantas.

Se permiten las edificaciones con una planta menos de la máxima fijada, debiendo acabarse como fachada las posibles medianeras.

2. La altura máxima de cornisa en función del número de plantas es la siguiente:

NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA DE CORNISA (en metros)
2 (B+1)	9,20
3 (B+2)	13,20
4 (B+3)	17,20

3. Con el objeto de ocultar medianeras de edificios colindantes se admite la construcción de una planta ático, para lo que deberá redactarse un Estudio de Detalle cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) La edificabilidad resultante no podrá superar la que resulte de aplicar las condiciones de posición del edificio en la parcela con la altura de la edificación fijada en los puntos anteriores del presente artículo. En este caso se computará como superficie edificada la destinada a cajas de escaleras, casetas de ascensores y trasteros ubicados en planta ático que se regulan en el artículo 29 de la Ordenanza Municipal de la Edificación.
- b) El plano de fachada de esta planta ático deberá quedar remitido del general del edificio una distancia igual o superior a tres (3) metros, salvo en la medianera correspondiente al edificio existente con mayor altura, al que podrá adosarse con una longitud máxima medida en línea de fachada de cinco (5) metros. El resto del retranqueo de la planta ático no podrá ser ocupado por ningún elemento que forme parte de la estructura del edificio (pilares, jácenas, etc.).
- c) La ocupación de esta planta ático no podrá superar el ochenta por ciento (80%) de la superficie correspondiente a la planta inmediatamente inferior.
- d) La altura total sobre la altura de cornisa no podrá ser superior a tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa, excediendo de esta forma en cincuenta (50) centímetros a la que se determina en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

CAPITULO 5. ORDENANZA N° 4 – ACTUACIÓN UNITARIA**Artículo 100. Ámbito y tipología**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Ordenación Completa, Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, de los núcleos urbanos, con relleno de color y código "AU".
2. Corresponden a las ordenaciones unitarias existentes de vivienda plurifamiliar o unifamiliar, en las que se mantienen las condiciones de edificación.

Artículo 101. Obras admitidas

1. Se admiten todas las obras en los edificios del artículo 18 de estas Normas Urbanísticas, sin modificar el carácter unitario del conjunto en sus aspectos formales o compositivos y técnicos.
2. Para autorizar obras de nueva edificación, como consecuencia de la demolición parcial o total de la edificación, tendrá que mantenerse la ocupación, altura y densidad del edificio preexistente, como obra de reconstrucción.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO**Artículo 102. Uso cualificado**

El uso cualificado es el residencial.

Artículo 103. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Terciario:

- Comercio en situaciones de planta baja, o en edificio exclusivo.
- Oficinas en situaciones de planta baja, o en edificio exclusivo.

b) Equipamiento y servicios: Todos sus usos pormenorizados en situaciones de planta baja, o en edificio exclusivo.**c) Garaje - aparcamiento: en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situaciones de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.****SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN****Artículo 104. Edificabilidad**

La edificabilidad correspondiente a cada zona es la existente.

CAPITULO 6. ORDENANZA N° 5 – UNIFAMILIAR ADOSADA**Artículo 105. Ámbito y tipología**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Ordenación Completa, Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, de los núcleos urbanos, con relleno de color y código "UD".
2. Responde a la tipología de edificación unifamiliar adosada.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO**Artículo 106. Uso cualificado**

El uso cualificado es el de Vivienda Libre, salvo en aquellas parcelas grafadas con el código "P" a continuación del código "UD" correspondiente a la ordenanza, en las que el uso cualificado es el de Vivienda y Alojamiento Protegido para su destino a viviendas de protección oficial, u otros regímenes de protección pública, a las que hace referencia el artículo 10.1.A)b)de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por aplicación de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Artículo 107. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Terciario:
 - Comercio en situaciones de planta baja, o en edificio exclusivo.
 - Oficinas en situaciones de planta baja, o en edificio exclusivo.
- b) Equipamiento y servicios: Los usos pormenorizados docente, deportivo, sanitario, social - asistencial, cultural, religioso y público - administrativo.
- c) Garaje - aparcamiento: en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situaciones de planta baja, o plantas inferiores a la baja.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**Artículo 108. Condiciones de la parcela**

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: seis (6) metros
- b) Superficie mínima de parcela: cien (100) metros cuadrados
- c) La forma de la parcela permitirá inscribirse en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 109. Posición de la edificación en la parcela

1. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. No obstante, cuando se trate de actuaciones conjuntas en todo el frente de una manzana, la edificación podrá separarse de la alineación exterior con un mínimo de tres (3) metros.
2. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales o testero, o retranquearse un mínimo de tres (3) metros sin dejar medianeras vistas. En cualquier caso, se deberá tener en cuenta la existencia de patios adosados a lindero, o servidumbre previa de luces de la parcela colindante.
3. Se establece un fondo edificable máximo de veinte (20) metros para las plantas bajo y primera, que no podrá ser superado por ningún cuerpo saliente.
4. Las plantas bajo rasante podrán ocupar el cien por ciento (100%) de la superficie de la parcela.

Artículo 110. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, será de dos (2).
2. La altura máxima de cornisa será de nueve con veinte (9,20) metros.

Artículo 111. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se fija en uno con treinta y cinco (1,35) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

En las unidades de ordenación señaladas con asterisco (*) a continuación del código "UD", ubicadas en el sector de suelo urbanizable ordenado OR-10, la edificabilidad será la que se establece en la ficha correspondiente del sector.

Artículo 112. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas

Se admite la edificación conjunta y agrupada de parcelas cuando se concentre la superficie edificable correspondiente a varias unidades de vivienda, de modo que todas ellas disfruten en común del espacio libre resultante, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) La actuación deberá referirse a una manzana completa.
- b) El número de viviendas resultante no podrá exceder del resultante de aplicar las condiciones de parcela mínima a la manzana, o el número máximo asignado a la manzana por el planeamiento de desarrollo o en la ficha del sector de suelo urbanizable ordenado.
- c) La edificabilidad y ocupación del suelo que resulten del conjunto de la actuación no podrá superar los valores que resulten de aplicar los índices señalados en los artículos 111 y 113. Tampoco se podrá superar la altura máxima de la edificación que se fija en el artículo 112.
- d) El espacio libre común se escriturará en proindiviso y podrá destinarse a uso de jardín, área de juegos o piscina, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Si podrá ser ocupado bajo rasante para uso de aparcamiento enteramente subterráneo cuya cubierta permita su ajardinamiento.

e) En soluciones en hilera que configuren ordenaciones cerradas, el espacio libre interior contará al menos con una conexión con la vía pública de ancho no inferior a cinco (5) metros que permita el acceso de vehículos de extinción de incendios.

f) No podrán formarse hileras de viviendas cuya longitud de fachada a frente de calle sea superior a sesenta (60) metros.

CAPITULO 7. ORDENANZA N° 6 – UNIFAMILIAR AISLADA

Artículo 113. Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Ordenación Completa, Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, de los núcleos urbanos, con relleno de color y código "UA".

2. Responde a la tipología de edificación unifamiliar aislada o adosada a uno de los linderos laterales.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 114. Uso cualificado

El uso cualificado es el de Vivienda Unifamiliar en régimen libre.

Artículo 115. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Terciario:

- Comercio en situaciones de planta baja.
- Oficinas en situaciones de planta baja, o en edificio exclusivo.

b) Equipamiento y servicios: Los usos pormenorizados docente, deportivo, sanitario, social - asistencial, cultural, religioso y público - administrativo.

c) Garaje-aparcamiento: en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situaciones de planta baja, o plantas inferiores a la baja.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 116. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona se distinguen tres (3) grados que se identifican en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, con los códigos 1, 2 y 3 a continuación de la identificación "UA" de la Ordenanza.

Artículo 117. Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal:

- Grado 1º: doce (12) metros
- Grado 2º: quince (15) metros.
- Grado 3º: veinte (20) metros.

b) Superficie mínima de parcela:

- Grado 1º: trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
- Grado 2º: quinientos (500) metros cuadrados.
- Grado 3º: mil (1.000) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribirse en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 118. Posición de la edificación en la parcela

1. En todos los grados la línea de edificación deberá retranquearse de la alineación exterior un mínimo de tres (3) metros.

2. En todos los grados la línea de edificación deberá retranquearse de los linderos laterales y testero un mínimo de tres (3) metros.

No obstante, en el grado 1º se admite que la edificación pueda adosarse a uno de los linderos laterales cuando exista acuerdo entre los propietarios de dos parcelas colindantes para adosarse al lindero lateral limitrofe, en cuyo caso dicho acuerdo se formalizará en contrato público para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 119. Ocupación de la parcela

1. Los coeficientes de ocupación de las plantas sobre rasante se determina para cada grado:

- a) Grados 1º y 2º: cincuenta por ciento (50%).
- b) Grado 3º: veinticinco por ciento (25%).

2. La ocupación de las plantas bajo rasante se determina para cada grado:
- En grado 1º las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.
 - Grado 2º: cincuenta por ciento (50%).
 - Grado 3º: veinticinco por ciento (25%).

Artículo 120. Altura de la edificación

- La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, será de dos (2).
- La altura máxima de cornisa será de siete (7) metros.

Artículo 121. Coeficiente de edificabilidad

- El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se fija para cada grado:
 - Grado 1º: cero con cincuenta (0,50) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, excepto en las manzanas del ámbito conocido como R-8, que están identificadas con el índice 0,545 delimitado entre paréntesis a continuación del código "UA" de la Ordenanza, en la que la edificabilidad máxima será de cero con quinientos cuarenta y cinco (0,545) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
 - Grado 2º: cero con treinta y cinco (0,35) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
 - Grado 3º: cero con veinticinco (0,25) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

En el suelo urbanizable ordenado, el coeficiente de edificabilidad neta aplicable se fija para cada manzana en la ficha correspondiente al sector.

- En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su destino.

Artículo 122. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas

Se admite la edificación conjunta y agrupada de parcelas cuando se concentre la superficie edificable correspondiente a varias unidades de vivienda, de modo que todas ellas disfruten en común del espacio libre resultante, cumpliendo los siguientes requisitos:

- La actuación deberá referirse a una manzana completa.
- El número de viviendas resultante no podrá exceder del resultante de aplicar las condiciones de parcela mínima a la manzana, o el número máximo asignado a la manzana por el planeamiento de desarrollo o en la ficha del sector de suelo urbanizable ordenado.
- La edificabilidad y ocupación del suelo que resulten del conjunto de la actuación no podrán superar los valores que resulten de aplicar los índices señalados en los artículos 118, 119 y 121. Tampoco se podrá superar la altura máxima que se fija en el artículo 120.
- El espacio libre común se escriturará en proindiviso y podrá destinarse a uso de jardín, área de juegos o piscina, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Si podrá ser ocupado bajo rasante para uso de aparcamiento enteramente subterráneo cuya cubierta permita su ajardinamiento.
- A efectos de su inscripción registral cabrá segregar parcelas de superficie inferior a la mínima establecida en el artículo 117, con un mínimo de superficie según se establece para cada grado:
 - Grado 1º: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
 - Grado 2º: trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
 - Grado 3º: seiscientos (600) metros cuadrados.
- En soluciones en hilera que configuren ordenaciones cerradas, el espacio libre interior contará al menos con una conexión con la vía pública de ancho no inferior a cinco (5) metros que permita el acceso de vehículos de extinción de incendios.
- No podrán formarse hileras de viviendas cuya longitud de fachada a frente de calle sea superior a sesenta (60) metros.

CAPITULO 8. ORDENANZA N° 7 - INDUSTRIAL**Artículo 123. Ámbito y tipología**

- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Ordenación Completa, Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, de los núcleos urbanos, con relleno de color y el código "IN".
- Los edificios responderán a la tipología edificatoria de la edificación industrial aislada o adosada.

Artículo 124. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación en la zona se distinguen tres (3) grados que se identifican en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, con los códigos "B", "C" y "D" a continuación del código "IN" correspondiente a la Ordenanza.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO**Artículo 125. Usos cualificados**

Los usos cualificados se determinan para cada grado:

a) Grado D: Industrial en Primera y Segunda Categoría, exceptuando las siguientes actividades de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (C.N.A.E-2009):

- Grupo 01.4 - Producción ganadera.
- Clase 15.11 - Preparación, curtido y acabado de cuero; preparación y teñido de pieles.
- Clase 46.77 - Comercio al por mayor de chatarra y productos de desecho.

b) Grados B y C: Industrial en Primera, Segunda y Tercera Categoría.

Artículo 126. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación para cada grado con las condiciones siguientes:

a) Grado D:

- Residencial: En parcelas de más de cuatrocientos (400) metros cuadrados se admite el uso de vivienda unifamiliar si está adscrita al uso industrial (vivienda de guarda), con un máximo de una (1) vivienda por parcela, debiéndose justificar adecuadamente.
- Terciario: Comercio en la categoría de Local Comercial; Oficinas; y Salas de Reunión sin espectáculos.
- Equipamientos y Servicios Públicos: Se admiten los usos pormenorizados deportivo, sanitario, cultural, religioso, público – administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales.

b) Grados B y C:

- Terciario: Comercio en la categoría de Local Comercial; Oficinas; y Salas de Reunión.
- Equipamientos y Servicios Públicos: Se admiten los usos pormenorizados deportivo, público – administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**Artículo 127. Condiciones de las parcelas**

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal:

- Grado B: veinte (20) metros.
- Grado C: doce (12) metros.
- Grado D: ocho (8) metros.

b) Superficie mínima de parcela:

- Grado B: mil (1.000) metros.
- Grado C: trescientos (300) metros cuadrados
- Grado D: doscientos (200) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

d) En el grado D se establece un tamaño máximo de parcela de cuatrocientos (400) metros cuadrados.

Artículo 128. Posición de la edificación en la parcela

1. La línea frontal de la nueva edificación podrá coincidir con la alineación oficial exterior. En caso de retranqueo éste será como mínimo de tres (3) metros y no se podrán dejar medianeras vistas.

El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y queden ocultos a la vista por pantallas de arbolado.

2. En todos los grados la línea de la nueva edificación podrá adosarse a los linderos laterales y testero. Si la edificación se retranquea de los linderos laterales o testero la separación será como mínimo de tres (3) metros, sin dejar medianeras vistas.

Artículo 129. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (B+1) excepto en el Grado C en el que la altura máxima será de una (1) planta.
2. La altura máxima de cornisa se determina para cada grado:
 - Grados B y C: diez (10) metros.
 - Grado D: ocho (8) metros.

Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

Artículo 130. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta máxima construible por parcela se determina para cada grado:

- a) Grados B y D: un (1,00) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.
- b) Grado C: uno con cero cinco (1,05) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

Artículo 131. Salientes en la alineación oficial exterior

No se admiten vuelos sobre la calle o espacios públicos distintos de los aleros, cornisas, marquesinas, muestras y banderines, con sujeción a las condiciones generales del Capítulo 5 del Título I de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

Artículo 132. Condiciones estéticas

1. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
2. En relación con las cubiertas se determina lo siguiente:
 - a) En el grado D las cubiertas de los edificios serán preferentemente inclinadas. Se recomienda su acabado con teja cerámica o de hormigón.
 - b) En los grados B y C se prohíben los acabados metalizados permitiéndose cualquier otro acabado que no suponga un impacto visual negativo sobre el entorno. Se evitará la formación de grandes planos continuos, pudiendo adoptarse soluciones con bóvedas, dientes de sierra, etc.

CAPÍTULO 9. ORDENANZA N° 8 -TERCIARIO

Artículo 133. Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Ordenación Completa, Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, de los núcleos urbanos, con relleno de color y el código "TE".
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a usos terciarios.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 134. Usos cualificados

Son usos cualificados todos los usos pormenorizados del uso global terciario.

Artículo 135. Usos compatibles

Son usos compatibles los pormenorizados dentro del uso global de Equipamiento y Servicios Públicos.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 136. Condiciones de las parcelas

No se permiten segregaciones en el parcelario actual.

Artículo 137. Posición de la edificación

Las edificaciones deberán retranquearse de los linderos una distancia igual a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cinco (5) metros.

Artículo 138. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación será de tres (baja + 2) plantas, con una altura máxima de cornisa de trece con veinte (13,20) metros.

Artículo 139. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se establece en cero con sesenta y cinco (0,65) metros por metro cuadrado de parcela.

CAPÍTULO 10. ORDENANZA N° 9 - EQUIPAMIENTO y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 140. Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Ordenación Completa, Calificación del Suelo y Regulación de la edificación, de los núcleos urbanos, con relleno de color y el código correspondiente al uso cualificado.

2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 141. Uso cualificado

1. El uso cualificado que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:

E:	Docente
D:	Deportivo
SAN:	Sanitario
SAS:	Social-asistencial
C:	Cultural
RG:	Religioso
PA:	Público-administrativo
SU:	Servicios urbanos
SI:	Servicios infraestructurales

2. En las parcelas calificadas con el código "PO" – equipamiento de uso polivalente podrá disponerse cualquiera de los usos pormenorizados que se señalan en el punto 1 anterior.

Artículo 142. Usos compatibles

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso cualificado señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso cualificado.

2. En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 143. Posición de la edificación

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

- No queden medianeras al descubierto.
- Si las parcelas colindantes están clasificadas como suelo no urbanizable, deberán separarse de los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de tres (3) metros.

Artículo 144. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación, ajustándose en lo posible a las alturas existentes en el entorno.

Artículo 145. Edificabilidad

El proyecto de ejecución que defina la edificación a implantar justificará la edificabilidad, así como el resto de características de la edificación, en función del programa de necesidades al que responda el uso del equipamiento previsto y de las características de las edificaciones existentes en la zona en que se encuentre.

CAPÍTULO 11. ORDENANZA N° 10 - PARQUES Y JARDINES

Artículo 146. Ámbito y clases

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Ordenación Completa, Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, de los núcleos urbanos, con el relleno de color correspondiente. Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

2. Las condiciones que se señalan para los Parques y Jardines serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan General y a los que el planeamiento destine a tales fines. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de la normativa urbanística.

El subsuelo de esta zona puede destinarse a la ejecución de equipamientos y/o aparcamientos públicos promovidos por el Excelentísimo Ayuntamiento de Rute, de acuerdo con lo establecido en el artículo 59 de estas Normas.

Artículo 147. Condiciones de los parques y jardines.

1. Las zonas dedicarán al menos el cuarenta por ciento (40%) de su superficie a zona arbolada y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización.

2. Podrá disponerse edificación permanente solo para uso cultural con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie, sin rebasar los cuatro (4) metros de altura máxima.

También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas de bebidas y similares) y que en ningún caso superarán los diez (10) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.

3. Deberán evitarse las grandes extensiones de praderas de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.

Artículo 148. Acceso a los edificios desde parques y jardines

Desde los parques y jardines se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio y emergencia.

CAPITULO 12. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 149. Áreas de Reparto

1. El Plan General adscribe la totalidad del suelo urbano no consolidado a Áreas de Reparto, integrando una o varias de las Unidades de Ejecución que se delimitan en los planos de Ordenación Completa, Calificación del suelo y Regulación de la Edificación, de los núcleos urbanos.

2. Para cada Área de reparto se establece un aprovechamiento medio, referido al uso y tipología característica del área.

3. Se establecen coeficientes de ponderación de uso - tipología, que son los que se determinan a continuación:

- Vivienda Plurifamiliar Protegida:	0,60
- Vivienda Plurifamiliar Libre:	1,00
- Vivienda Unifamiliar Libre:	2,29

Además, se considera el uso - tipología de industrial adosada que interviene en una única de Área de Reparto, con valor igual a 1.

4. Para cada área o sector se establece un coeficiente de ponderación que en todos los casos se fija en 1.

5. En el cuadro incluido en este artículo se refleja el cálculo del aprovechamiento de las cinco Áreas de Reparto delimitadas, de las que tres se localizan en el núcleo urbano de Rute y dos en el núcleo urbano de Llanos de Don Juan.

a) El Área de Reparto 1 integra las Unidades de Ejecución 13b, 13c, 20 y 21 que corresponden a suelos incluidos en ámbitos de unidades de actuación delimitadas por las Normas Subsidiarias de 1988 en el interior del ámbito de la zona correspondiente al Casco Tradicional en el núcleo urbano de Rute.

Estas Unidades de Ejecución se consideran áreas de reforma interior de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.2.A)b) de la LOUA, en las que se plantea la cesión de suelo para nuevos viarios, o ampliación de los existentes, sin nuevas dotaciones de zona verde o equipamientos, teniendo en cuenta la estructura urbana en la que están enclavadas.

Asimismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, no es necesario fijar la reserva de vivienda protegida por considerar que tienen ordenación pormenorizada fijada en las Normas Subsidiarias de 1988 y, por tanto, con anterioridad al 20 de enero de 2007.

b) El Área de Reparto 2 integra la Unidad de Ejecución 1 que se corresponde con una unidad de actuación delimitada por las Normas Subsidiarias de 1988 en la zona de ensanche exterior a la vía de ronda en el núcleo urbano de Rute.

Esta Unidad de Ejecución se considera un área de reforma interior de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.2.A)b) de la LOUA, en la que se plantea la cesión de suelo para nuevo viario y dotación de zona verde, teniendo en cuenta la estructura urbana en la que está enclavada, cumpliéndose el total de la superficie correspondiente a las dotaciones establecidas en el artículo 17.1 de la LOUA.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, no es necesario fijar la reserva de vivienda protegida por considerar que tiene ordenación pormenorizada fijada en las Normas Subsidiarias de 1988 y, por tanto, con anterioridad al 20 de enero de 2007.

c) El Área de Reparto 3 integra las Unidades de Ejecución 3, 4, 8 y 15 que se integran en el nuevo ensanche establecido por el presente Plan General, y a las que son de aplicación las dotaciones establecidas en el artículo 17.1 de la LOUA, así como la reserva del treinta por ciento (30%) de la edificabilidad residencial para vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.Ab) de la LOUA, cumpliéndose en el conjunto del Área de Reparto los estándares fijados en la LOUA.

ÁREA DE REPARTO			USO GLOBAL	SUPERFICIE S (m²)	ÍNDICE EDIFIC.	ZONA	EDIFICABILIDAD E (m²/techo)	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO Y TOPOLOGÍA P _u	COEFICIENTE PONDERACIÓN ÁREA o SECTOR P _s	E x P _u x P _s (U.A.)	A. AREA o SECTOR (U.A./S)	A. MEDIO (U.A./S total)
AR-1	UE-13b	RUTE-calle CERVANTES	Residencial	2.530,0	1,000	VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	2.530,00	1,00	1,00	2.530,00	1,00000	
	UE-13c	RUTE-calle CERVANTES	Residencial	2.249,0	1,000	VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	2.249,00	1,00	1,00	2.249,00	1,00000	
	UE-20	RUTE-Paseo del Fresno	Residencial	1.601,0	1,000	VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	1.601,00	1,00	1,00	1.601,00	1,00000	
	UE-21	RUTE - calle SALADILLO	Residencial	133,0	1,000	VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	133,0	1,00	1,00	133,0	1,00000	
TOTAL AREA DE REPARTO 1 - CASCO TRADICIONAL				6.513,0	1,000		6.513,00			6.513,00		1,00000
AR-2	UE-1	RUTE-calle AGUARDENTERIA	Residencial	6.940,0	0,800	VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	5.552,00	1,00	1,00	5.552,00	0,80000	
	TOTAL AREA DE REPARTO 2 - 2 ENSANCHE NNSS-88				6.940,0	0,800		5.552,00			5.552,00	
AR-3	UE-3	RUTE-camino de LAS POZAS	Residencial	15.164,0	0,390	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	2.833,25	2,29	1,00	6.488,14		
						VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	1.304,00	1,00	1,00	1.304,00		
						VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	1.774,71	0,60	1,00	1.064,83		
							5.911,96			8.856,97	0,58408	
	UE-4	RUTE-carretera del PANTANO	Residencial	843,0	0,439	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	370,25	2,29	1,00	847,87	1,00578	
						VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	5.476,80	1,00	1,00	5.476,80		
	UE-8	RUTE-EL CABILDO	Residencial	10.331,0	0,757	VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	2.347,97	0,60	1,00	1.408,78		
							7.824,77			6.885,58	0,66650	
UE-15	RUTE-ronda del FRESNO	Residencial	28.254,0	0,757	VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	14.834,40	1,00	1,00	14.834,40			
					VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	6.552,83	0,60	1,00	3.931,70			
TOTAL AREA DE REPARTO 3 - ENSANCHE NUEVO				54.592,0	0,650		35.494,21			35.356,52		0,64765
AR-4	UE-26	LLANOS DE DON JUAN-campo fútbol	Residencial	7.959,0	0,766	VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	6.099,56	1,00	1,00	6.099,56	0,76637	
TOTAL AR-5 LLANOS DE DON JUAN ENSANCHE NN-88				7.959,0	0,766		6.099,56			6.099,56		0,76637
AR-5	UE-32	LLANOS DE DON JUAN-sureste	Residencial	70.890,0	0,264	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	13.114,15	2,29	1,00	30.031,40		
						VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	5.620,35	0,60	1,00	3.372,21		
TOTAL AREA DE REPARTO 5 - LLANOS DE DON JUAN ENSANCHE NUEVO				70.890,0	0,264		18.734,50			33.403,61		0,47120

d) El Área de Reparto 4 integra la Unidad de Ejecución 26 que es un área de reforma interior, cuyo suelo ya estaba incluido en una unidad de actuación delimitada por las Normas Subsidiarias de 1988 en el núcleo urbano de Llanos de Don Juan, con ordenación pormenorizada, por lo que no es exigible la reserva de vivienda protegida.

e) Finalmente, el Área de Reparto 5 integra la Unidad de Ejecución 32 en el núcleo urbano de Llanos de Don Juan, cuyo suelo estaba incluido parcialmente en el ámbito de una unidad de actuación delimitada por las Normas Subsidiarias de 1988. Se establecen unas dotaciones de equipamiento y zonas verdes, así como la reserva del treinta por ciento (30%) de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, que cumplen los estándares fijados en la LOUA.

SECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 150. Definición y delimitación de Unidades de Ejecución

1. El Plan General delimita en suelo urbano no consolidado Unidades de Ejecución que permiten el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.
2. Las Unidades de Ejecución se delimitan en los planos de Ordenación Completa, Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, de los núcleos urbanos, en los que aparecen identificadas con la simbología "UE" seguida del número correspondiente a cada Unidad de Ejecución.
3. El Ayuntamiento podrá delimitar nuevas Unidades de Ejecución mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 de la LOUA.

Artículo 151. Alcance de las determinaciones de las fichas de las Unidades de Ejecución

1. El grado de detalle de las determinaciones del Plan General permite el inicio de la gestión urbanística, sin la previa redacción de planeamiento de desarrollo.
2. Mediante un Estudio de Detalle podrán alterarse las determinaciones del Plan relativas a disposición del volumen y forma de los edificios, posición de las edificaciones, o cambios menores de las alineaciones.
3. La alteración de las determinaciones establecidas para las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plan General se ajustará a lo establecido en el artículo 36 de la LOUA.
4. Cabrá realizar el reajuste de los límites de la Unidad de Ejecución en un margen de más o menos un diez por ciento (10%) de la superficie bruta asignada en la ficha, siempre que dicha alteración responda a una mayor adaptación al soporte físico, o redunde en beneficio de la gestión urbanística.
5. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Ejecución, tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Objetivos: concretan la estrategia del Plan General para el ámbito.

b) Iniciativa de planeamiento: en las Unidades de Ejecución en que se señala iniciativa pública, el planeamiento podrá ser formulado por los particulares, si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para la misma. En las que se señala iniciativa privada la Administración podrá actuar si no se hubieran cumplido las previsiones temporales de su desarrollo.

- c) Programa: Para las Unidades de Ejecución programadas en el primer cuatrienio se establecen los siguientes plazos máximos contados a partir de la entrada en vigor del Plan General:
- Dos (2) años para cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
 - Cuatro (4) años para solicitar licencia municipal de edificación.
- d) El uso global asignado, el característico de la vivienda protegida, así como el área de reparto en la que se incluye son determinaciones vinculantes del Plan General.
- e) Superficie: la dimensión de la superficie bruta es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo ajustarse en el momento de tramitar el instrumento de planeamiento y/o gestión que sea necesario.
- f) Edificabilidad: la superficie edificable que se fija en las fichas de cada Unidad de Ejecución corresponde al techo máximo edificable para usos lucrativos.
- g) Aprovechamiento: El aprovechamiento es determinación vinculante del Plan General.
- h) Cesiones mínimas: las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha tendrán carácter obligatorio y gratuito. El suelo en el que se localice el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento deberá ser urbanizado por los propietarios.

SECCIÓN 2ª: FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

UE Nº	1	DENOMINACIÓN:	Calle AGUARDENTERÍA	PLANO Nº	RU-1-1
OBJETIVOS:	Ordenar el vacío urbano existente en el borde noreste de la barriada Jesús Obrero Localizar un espacio libre en la zona frontal del pabellón polideportivo cubierto.				
GESTIÓN:	ÁREA DE REPARTO		2 - ENSANCHE NNSS-88		
INICIATIVA:	PRIVADA	SISTEMA DE ACTUACIÓN:		Compensación	
PROGRAMA:	1º CUATRIENIO	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:		Proyectos de Reparcelación y de Urbanización	
ORDENACIÓN:	SUPERFICIE BRUTA (en m²):				6.940,0
EDIFICABILIDAD (en m²)	APROVECHAMIENTO		OBJETIVO:	5.552,00	
TOTAL:	5.552,00	SUBJETIVO:		4.996,80	
PLURIFAMILIAR LIBRE	5.552,00	ORDENANZAS DE APLICACIÓN:			
DENSIDAD (Viv/Ha.):	47,6	3 - Residencial en Ensanche y 11 - Parques y Jardines			
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)	0,800	CESIONES:		1.666,90 m² de zonas verdes y el viario grafiado	

UE Nº	3	DENOMINACIÓN:	Camino de LAS POZAS	PLANO Nº	RU-1-1
OBJETIVOS:	Consolidar con uso residencial una zona ocupada en su mayoría por viviendas. Obtener suelo para zona verde en el borde con el suelo no urbanizable				
GESTIÓN:	ÁREA DE REPARTO		3 - ENSANCHE NUEVO		
INICIATIVA:	PRIVADA	SISTEMA DE ACTUACIÓN:		Compensación	
PROGRAMA:	1º CUATRIENIO	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:		Proyectos de Reparcelación y de Urbanización	
ORDENACIÓN:	SUPERFICIE BRUTA (en m²):				15.164,0
EDIFICABILIDAD (en m²)	APROVECHAMIENTO		OBJETIVO:	8.856,97	
TOTAL:	5.911,96	SUBJETIVO:		8.838,87	
UNIFAMILIAR LIBRE	2.833,25	ORDENANZAS DE APLICACIÓN:			
PLURIFAMILIAR LIBRE	1.304,00	3 - Residencial en Ensanche, 6 - Unifamiliar Aislada y 11- Parques y Jardines			
PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	1.774,71	CESIONES:		2.011,80 m² de zonas verdes y el viario grafiado en plano.	
DENSIDAD (Viv/Ha.):	17,1	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)		0,390	

UE Nº	4	DENOMINACIÓN:	Carretera del PANTANO	PLANO Nº	RU-1-2
OBJETIVOS:	Completar vacío urbano en el borde de urbanización.				
GESTIÓN:	ÁREA DE REPARTO		3 - ENSANCHE NUEVO		
INICIATIVA:	PRIVADA	SISTEMA DE ACTUACIÓN:		Compensación	
PROGRAMA:	1º CUATRIENIO	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:		Proyectos de Reparcelación y de Urbanización	
ORDENACIÓN:	SUPERFICIE BRUTA (en m²):				843,0
EDIFICABILIDAD (en m²)	APROVECHAMIENTO		OBJETIVO:	847,87	
TOTAL:	370,25	SUBJETIVO:		491,37	
UNIFAMILIAR LIBRE	370,25	ORDENANZAS DE APLICACIÓN:			
DENSIDAD (Viv/Ha.):	22,0	6 - Unifamiliar Aislada			
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)	0,439	CESIONES:			

UE Nº	8	DENOMINACIÓN:	EL CABILDO	PLANO Nº	RU-1-2
OBJETIVOS:	Completar el borde sur de la ciudad en el barrio del Cabildo. Obtención de zona verde de carácter local para recualificar la zona.				
GESTIÓN:	ÁREA DE REPARTO		3 - ENSANCHE NUEVO		
INICIATIVA:	PRIVADA	SISTEMA DE ACTUACIÓN:		Compensación	
PROGRAMA:	1º CUATRIENIO	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:		Proyectos de Reparcelación y de Urbanización	
ORDENACIÓN:	SUPERFICIE BRUTA (en m²):		10.331,00		
EDIFICABILIDAD (en m²)	APROVECHAMIENTO		OBJETIVO:	6.885,58	
TOTAL:	7.824,77	SUBJETIVO:		6.021,79	
PLURIFAMILIAR LIBRE	5.476,80	ORDENANZAS DE APLICACIÓN:		3 - Residencial en Ensanche y 11 - Parques y Jardines	
PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	2.347,97	CESIONES:		2.348 m² de zonas verdes y el viario grafiado en planos	
DENSIDAD (Viv/Ha.)	47,4	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)		0,757	

UE Nº	13b	DENOMINACIÓN:	Calle CERVANTES	PLANO Nº	RU-1-2
OBJETIVOS:	Completar vacío urbano en la calle Cervantes; Prolongación de la calle Rafael Alberti; y mantenimiento de edificio protegido, posibilitando su rehabilitación.				
GESTIÓN:	ÁREA DE REPARTO		1-CASCO TRADICIONAL		
INICIATIVA:	PRIVADA	SISTEMA DE ACTUACIÓN:		Compensación	
PROGRAMA:	1º CUATRIENIO	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:		Proyectos de Reparcelación y de Urbanización	
ORDENACIÓN:	SUPERFICIE BRUTA (en m²):		2.530,00		
EDIFICABILIDAD (en m²)	APROVECHAMIENTO		OBJETIVO:	2.530,00	
TOTAL:	2.530,00	SUBJETIVO:		2.277,00	
PLURIFAMILIAR LIBRE	2.530,00	ORDENANZAS DE APLICACIÓN:		1 - Casco Tradicional II	
DENSIDAD (Viv/Ha.)	75	CESIONES:		El viario grafiado en planos	
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)	1,000				

UE Nº	13c	DENOMINACIÓN:	Calle CERVANTES	PLANO Nº	RU-1-2
OBJETIVOS:	Completar vacío urbano en la calle Cervantes y prolongación de la calle Rafael Alberti				
GESTIÓN:	ÁREA DE REPARTO		1-CASCO TRADICIONAL		
INICIATIVA:	PRIVADA	SISTEMA DE ACTUACIÓN:		Compensación	
PROGRAMA:	1º CUATRIENIO	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:		Proyectos de Reparcelación y de Urbanización	
ORDENACIÓN:	SUPERFICIE BRUTA (en m²):		2.249,00		
EDIFICABILIDAD (en m²)	APROVECHAMIENTO		OBJETIVO:	2.249,00	
TOTAL:	2.249,00	SUBJETIVO:		2.024,10	
PLURIFAMILIAR LIBRE	2.249,00	ORDENANZAS DE APLICACIÓN:		1 - Casco Tradicional II	
DENSIDAD (Viv/Ha.)	75	CESIONES:		El viario grafiado en planos	
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)	1,000				

UE Nº	15	DENOMINACIÓN:	Ronda del FRESNO	PLANO Nº	RU-1-2
OBJETIVOS:	Ordenar vacío urbano en el este de la ciudad; Conexión de calles Cervantes, Sagasti, Federico García Lorca con la vía de ronda del Fresno				
GESTIÓN: Unidad de ejecución discontinua	ÁREA DE REPARTO		3 - ENSANCHE NUEVO		
INICIATIVA:	PRIVADA	SISTEMA DE ACTUACIÓN:		Compensación	
PROGRAMA:	1º CUATRIENIO	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:		Proyectos de Reparcelación y de Urbanización	
ORDENACIÓN:	SUPERFICIE BRUTA (en m²):		28.254,00		
EDIFICABILIDAD (en m²)	APROVECHAMIENTO		OBJETIVO:	18.766,10	
TOTAL:	21.387,23	SUBJETIVO:		16.468,84	
PLURIFAMILIAR LIBRE	14.834,40	ORDENANZAS DE APLICACIÓN:		3 - Residencial en Ensanche, 10 - Equipamiento y Servicios y 11 - Parques y Jardines	
PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	6.552,83	CESIONES:		1.785 m² de equipamiento, 4.635 m² de zonas verdes y el viario grafiado en planos	
DENSIDAD (Viv/Ha.)	47,4	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)		0,757	

UE N°	20	DENOMINACIÓN:	Paseo del FRESNO	PLANO N°	RU-1-1
OBJETIVOS: Ordenar vacío urbano para la formalización de la fachada oeste del Paseo del Fresno.					
GESTIÓN:		ÁREA DE REPARTO		1-CASCO TRADICIONAL	
INICIATIVA:	PRIVADA	SISTEMA DE ACTUACIÓN:		Compensación	
PROGRAMA:	1er CUATRIENIO	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: Proyectos de Reparcelación y de Urbanización			
ORDENACIÓN:		SUPERFICIE BRUTA (en m²):		1.601,00	
EDIFICABILIDAD (en m²)		APROVECHAMIENTO		OBJETIVO:	1.601,00
TOTAL:	1.601,00			SUBJETIVO:	1.440,90
PLURIFAMILIAR LIBRE	1.601,00	ORDENANZAS DE APLICACIÓN: 1 - Casco Tradicional II			
DENSIDAD (Viv/Ha.)	75				
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)	1,000	CESIONES: El viario grafiado en planos			

UE N°	21	DENOMINACIÓN:	CALLE SALADILLO	PLANO N°	RU-1-1
OBJETIVOS: Conexión de la calle San Francisco Salto o Priego con la calle Saladillo mediante pasaje peatonal					
GESTIÓN:		ÁREA DE REPARTO		1-CASCO TRADICIONAL	
INICIATIVA:	PRIVADA	SISTEMA DE ACTUACIÓN:		Compensación	
PROGRAMA:	1er CUATRIENIO	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: Proyectos de Reparcelación y de Urbanización			
ORDENACIÓN:		SUPERFICIE BRUTA (en m²):		133,00	
EDIFICABILIDAD (en m²)		APROVECHAMIENTO		OBJETIVO:	133,00
TOTAL:	133,00			SUBJETIVO:	119,70
PLURIFAMILIAR LIBRE	133,00	ORDENANZAS DE APLICACIÓN: 1 - Casco Tradicional II			
DENSIDAD (Viv/Ha.)	75				
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)	1,000	CESIONES: Pasaje peatonal con un ancho de 7 metros.			

UE N°	26	DENOMINACIÓN:	LLANOS de DON JUAN-campo de fútbol	PLANO N°	DJ-1
OBJETIVOS: Ordenar vacío urbano y dotación de equipamiento deportivo					
GESTIÓN:		ÁREA DE REPARTO		5-LLANOS DE DON JUAN ENSANCHE NNSS-88	
INICIATIVA:	PRIVADA	SISTEMA DE ACTUACIÓN:		Compensación	
PROGRAMA:	1er CUATRIENIO	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: Proyectos de Reparcelación y de Urbanización			
ORDENACIÓN:		SUPERFICIE BRUTA (en m²):		7.959,00	
EDIFICABILIDAD (en m²)		APROVECHAMIENTO		OBJETIVO:	6.099,56
TOTAL:	6.099,56			SUBJETIVO:	5.489,60
PLURIFAMILIAR LIBRE	6.099,56	ORDENANZAS DE APLICACIÓN: 1 - Casco Tradicional II y 10 - Equipamiento y Servicios			
DENSIDAD (Viv/Ha.)	41,5				
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)	0,766	CESIONES: 1.625,93 m² de equipamiento y el viario grafiado en planos			

UE N°	32	DENOMINACIÓN:	LLANOS DE DON JUAN-sureste	PLANO N°	DJ-1
OBJETIVOS: Ordenar de borde urbano, integrando un desarrollo urbanístico ilegal Obtención de terrenos para colegio y zonas verdes.					
GESTIÓN:		ÁREA DE REPARTO		6 - LLANOS DE DON JUAN - ENSANCHE NUEVO	
INICIATIVA:	PRIVADA	SISTEMA DE ACTUACIÓN:		Compensación	
PROGRAMA:	1er CUATRIENIO	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: Proyectos de Reparcelación y de Urbanización			
ORDENACIÓN:		SUPERFICIE BRUTA (en m²):		70.890,00	
EDIFICABILIDAD (en m²)		APROVECHAMIENTO		OBJETIVO:	33.403,61
TOTAL:	18.734,50			SUBJETIVO:	30.063,25
UNIFAMILIAR LIBRE	13.114,15	ORDENANZAS DE APLICACIÓN: 1 - Casco Tradicional II, 6 - Unifamiliar Aislada, 10 - Equipamiento y Servicios y 11 - Parques y Jardines			
PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	5.620,35	CESIONES: 4.500 m² de equipamiento, 5.693 m² de zonas verdes y el viario grafiado en planos			
DENSIDAD (Viv/Ha.)	15,8	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²) 0,264			

TITULO V. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CAPITULO 1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO INMUEBLE

Artículo 152. Ámbito de aplicación

1. El presente Capítulo establece las determinaciones a que han de sujetarse las actuaciones en las parcelas en las que existen edificios incluidos en algún nivel protección, con independencia de la aplicación de las Normas Generales de edificación y las particulares de cada zona.
2. Las construcciones en lugares inmediatos a edificios protegidos, que puedan alterar las relaciones de éstos con su entorno (modificación de perspectivas tradicionales, etc.), tendrán que adecuar su ordenación a éstos, especialmente en lo que se refiere a altura, disposición de volúmenes y medianeras, tratamiento de cubiertas, composición de fachadas, etc. En estos casos, cualquier solicitud de licencia o información urbanística deberá aportar planos conjuntos con los edificios protegidos colindantes o afectados, de forma que se justifique gráficamente la actuación solicitada. Se considerarán construcciones inmediatas a edificios protegidos en todo caso las edificaciones colindantes o medianeras a las protegidas y, en líneas generales, las edificaciones que afecten a las perspectivas de los edificios protegidos, y en todo caso aquéllas que se encuentren incluidas en un radio de 25 metros a partir del edificio protegido.
3. En los planos de Ordenación Completa "Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación" de los núcleos urbanos, se especifica la ordenanza de aplicación a los bienes inmuebles protegidos y, por tanto, las condiciones de uso aplicables.

Artículo 153. Niveles de protección

1. Los bienes inmuebles protegidos se agrupan en cuatro niveles de protección que se denominan:
 - Protección Integral
 - Protección Estructural
 - Protección Ambiental
 - Elementos protegidos
2. La Protección Integral se aplica a los tres Bienes de Interés Cultural declarados y a otras diez edificaciones y construcciones que constituyen hitos singulares por su valor arquitectónico, por caracterizar su entorno o por configurar la memoria histórica colectiva del municipio.
3. La Protección Estructural se aplica a los edificios que cualifican el entorno en el que se insertan, ya sea urbano o rural, y tienen interés arquitectónico.
4. La Protección Ambiental se aplica a edificios con interés histórico-etnográfico y cuyo interés arquitectónico, cuando lo tienen, se reduce en todo caso a las características de composición de su fachada.
5. Los Elementos Protegidos son pilares, fuentes y otras construcciones que por su interés histórico-etnológico local deben ser conservados.

Artículo 154. Bienes Inmuebles protegidos en el núcleo urbano de Rute

1. Los bienes inmuebles protegidos situados en el núcleo urbano de Rute se localizan en los planos RU-1 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. En las fichas del Catálogo de Bienes Inmuebles Protegidos se recogen para cada inmueble fotografías actualizadas y la descripción de sus características.
2. Los bienes inmuebles situados en el núcleo urbano con protección integral son los siguientes:
 - I-04. Ayuntamiento. c/ Toledo nº 2 esquina c/ Juan Carlos I nº 2.
 - I-05. Iglesia de Santa Catalina. Avenida de la Constitución, 5 esquina c/ Francisco Salto
 - I-06. Iglesia de San Francisco. Plaza de Ntra. Sra. de la Cabeza nº 13
 - I-07. Ermita de la Virgen del Carmen. C/ Toledo nº 29
 - I-08. Ermita de S. Pedro. c/ Lucena esquina c/ Cabra.
 - I-09. Ermita Virgen de la Sangre ó Veracruz. c/ Virgen de la Sangre esquina c/ Barroso
 - I-10. Ermita de San Sebastián - Capilla del Asilo de las Mercedarias. C/ Granada nº 2 esquina c/ Portugueses.
 - I-11. Círculo Recreativo de Rute. c/ Alfonso de Castro nº 28.
 - I-12. Antiguo Hospital Alfonso de Castro. c/ Alfonso de Castro nº 52.
3. Las edificaciones situadas en el núcleo urbano con protección estructural son las que relacionan a continuación, identificados con su dirección postal.
 - E-01. Antiguo Asilo de las Mercedarias c/ Juan Crisóstomo Mangas ó Portugueses nº 1. Incluye el escudo existente en la edificación, réplica actual del primitivo, declarado BIC en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español
 - E-02. Edificio de Vivienda en c/ Toledo nº 4
 - E-03. Edificio de Vivienda en c/ Toledo nº 6

- E-04. Edificio de Vivienda en c/ Toledo nº 8
 - E-05. Edificio de Vivienda en c/ Toledo nº 10
 - E-06. Edificio de Vivienda en c/ Alfonso de Castro nº 31
 - E-07. Edificio de Vivienda en c/ Toledo nº 22
 - E-08. Edificio de Vivienda en c/ Toledo nº 24 "Cámara Agraria Local"
 - E-09. Edificio de Vivienda en c/ Toledo nº 5
 - E-10. Edificio de Vivienda en c/ Toledo nº 7 y 9
 - E-11. Edificio de Vivienda en c/ Portugueses nº 5
 - E-12. Edificio de Vivienda en c/ Portugueses nº 9
 - E-13. Edificio de Vivienda en c/ Portugueses nº 12
 - E-14. Edificio de Vivienda en c/ Juan Carlos I nº 11 esquina c/ Roldán
 - E-15. Edificio de Vivienda en c/ Juan Carlos I nº 13
 - E-17. Edificio de Vivienda en c/ Juan Carlos I nº 34
 - E-18. Edificio de Vivienda en c/ Alfonso de Castro nº 14
 - E-19. Edificio de Vivienda en c/ Alfonso de Castro nº 16
 - E-20. Edificio de Vivienda en c/ Alfonso de Castro nº 26
 - E-21. Edificio de Vivienda en c/ Alfonso de Castro nº 9
 - E-22. Edificio de Vivienda en c/ Alfonso de Castro nº 25
 - E-23. Edificio de Vivienda en c/ Alfonso de Castro nº 27
 - E-24. Edificio de Vivienda en c/ Alfonso de Castro nº 29
 - E-25. Edificio de Vivienda en c/ Alfonso de Castro nº 33
 - E-26. Edificio de Vivienda en c/ Alfonso de Castro nº 35
 - E-27. "Antiguas Escuelas Fernández Tenllado" c/ Francisco Salto, 3
 - E-28. Edificio de Vivienda en c/ Francisco Salto ó c/ Priego nº 22
 - E-29. Edificio de Vivienda en c/ Francisco Salto ó c/ Priego nº 34
 - E-30. Edificio de Vivienda en c/ Francisco Salto ó c/ Priego nº 56
 - E-31. Edificio de Vivienda en c/ Francisco Salto ó c/ Priego nº 92
 - E-32. Edificio de Vivienda en c/ Francisco Salto ó c/ Priego nº 33
 - E-33. Antigua Almazara "Molino Nuevo". c/ Cervantes nº 21
 - E-34. Edificio de Vivienda en c/ Pedro Gómez nº 4
 - E-35. Edificio de Vivienda en c/ Fresno nº 38
 - E-36. Edificio de Vivienda en c/ Ntra. Sra. de la Cabeza nº 3
 - E-37. Cementerio, Cruz del Cementerio y Ermita de la Soledad
4. Las edificaciones situadas en el núcleo urbano con protección ambiental, son las que se relacionan a continuación, identificadas con su dirección postal.
- A-01. Vivienda, c/ Lucena nº 23
 - A-02. Vivienda, c/ Andalucía nº 30
 - A-03. Vivienda, c/ Julio Romero de Torres nº 69
 - A-04. Vivienda, c/ Ntra. Sra. de La Soledad nº 40
 - A-05. Vivienda, c/ Ntra. Sra. de La Soledad nº 76
 - A-06. Fábrica Aguardientes "El Duende S.L.". Paseo del Fresno nº 2,
 - A-07. Fábrica Aguardientes "Hijos de Rafael Reyes S.A.". Paseo del Fresno nº 7 (Anís Machaquito).
5. Los elementos y construcciones protegidos, situados en el núcleo urbano, son los que se relacionan a continuación.
- EL-01. Pilón de la Molina ó Fuente del Moral, ronda de Priego s/n
 - EL-02. Fuente del Cuartel
 - EL-03. Fuente del Paseo del Fresno
 - EL-04. Calera de Caballero o Cortijuelos c/ Los Cortijuelos
 - EL-05. Calera Francisco Tirado. C/Vista Hermosa esquina c/Los Caleros
 - EL-06. Triunfo del Ángel de la Guardia. c/ Priego
- Artículo 155. Bienes inmuebles protegidos en el resto de los núcleos

1. Los inmuebles protegidos situados en el resto de los núcleos del término se localizan en los correspondientes planos de Calificación del Suelo y Regulación de la edificación a escala 1/2.000.

En las fichas del Catálogo de Bienes Inmuebles Protegidos se recoge para cada inmueble fotografías y la descripción de sus características.

2. Los bienes inmuebles situados en el resto de los núcleos a los que se aplica protección integral, estructural o ambiental son los siguientes:

I-13. Iglesia de Nuestra Señora de Gracia. Plaza de Ntra. S^a de Gracia. Zambra

A-08. Ermita de La Hoz. Núcleo rural de Río de la Hoz

A-09. Ermita de San Isidro. Núcleo rural de Las Piedras

A-10. Iglesia de Nuestra Señora del Carmen. Llanos de Don Juan

A-11. Ermita de Nuestra Señora del Sagrado Corazón. Nacimiento

3. Los elementos protegidos, situados en el resto de los núcleos, son los siguientes:

EL-07. Fuente del Duque. Plaza de Ntra. Sra. de Gracia. Aldea de Zambra

EL-08. Fuente en la carretera A-331 (c/Aurelia Muñoz n^o 20). Aldea de Zambra

EL-09. Fuente. Aldea de Nacimiento.

Artículo 156. Bienes inmuebles protegidos en el resto del término

1. Los inmuebles protegidos situados en el resto del término municipal se localizan en la serie de planos T de Ordenación Completa del Suelo No Urbanizable a escala 1/10.000. En las fichas del Catálogo de Bienes Inmuebles Protegidos se recoge para cada inmueble fotografías y la descripción de sus características.

2. Los inmuebles situados en el resto del término a los que se aplica una protección integral son los siguientes:

I-01. Muralla y Castillo de Rute El Viejo. (BIC en base a la disposición adicional 2^a de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz)

I-02. Torre del Canuto (BIC en base a la disposición adicional 2^a de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz)

I-03. Castillo de Zambra (BIC en base a la disposición adicional 2^a de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz)

Conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, los tres BIC tendrán un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta la distancia de doscientos (200) metros. Este entorno podrá ser revisado mediante expediente de modificación de la declaración del Bien de Interés Cultural. Las actuaciones de edificación e instalación que se realicen sobre estos BIC y en sus entornos estarán sometidas a la autorización prevista en la legislación sectorial de aplicación.

3. Los inmuebles situados en el resto del término a los que se les aplica una protección estructural son los siguientes:

E-38. Ermita, Chalet y Casa de visitas del Embalse de Iznájar. Poblado del Embalse de Iznájar.

E-39. Cortijo El Tejar

E-40. Antiguo Restaurante El Molino

E-41. Casa - antiguo Convento de Sta. M^a de Jesús

E-42. Cortijo de la Concepción

E-43. Cortijo Altamirano

E-44. Paraje de la "Presa de Don Alfredo"

E-45. Casería Cuzcuñana

E-46. Cortijo del Vínculo

E-47. Los Cipreses

E-48. La Pintada

E-50. Cortijo La Prensa

E-51. Cortijo La Muralla

E-54. Cortijo de Juan Rueda

E-55. Cortijo de La Toquera

E-56. Cortijo de Las Bonillas

E-57. Cortijo Los Aguilares

E-58. Cortijo de Las Víboras

- E-60. Cortijo de las Capellanías
- E-61. Cortijo San José o de la Veleta
- E-62. Molino de La Higuera ó Rihuela. Cortijo del Higuérón
- E-66. Puente sobre el río Anzur. Carretera A-331, Km. 15
- E-67. Puente sobre el arroyo Golondrinas. Carretera A-331, Km. 23
- E-68. Puente sobre el río de La Hoz. Carretera 334, Km. 25,5
- E-69. Ermita de Granadilla

4. Los elementos y construcciones protegidos situados en el resto del término son los que se relacionan a continuación:

- EI-10. Fuente del Chorrillo
- EI-11. Fuente del Hacho
- EI-12. Fuente de Las Piedras
- EI-13. Fuente de Cañas Bajas
- EI-14. Caleras de Sierra Alta
- EI-15. Cruz de Los Pérez
- EI-16. Lavadero público de Los Pérez

Artículo 157. Condiciones de los tipos de obra

El régimen establecido en la Sección 3ª del Capítulo 1 del Título II para los tipos de obras, se complementa con las siguientes determinaciones:

- a) En obras de restauración los elementos característicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta, o presentase originariamente, el edificio. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.
- b) Las obras de conservación o mantenimiento no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.
- c) Las obras de consolidación o reparación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente, o presentase originariamente, el edificio.
- d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior del edificio.
- e) Las obras de reestructuración no podrán modificar la fachada salvo la eliminación de añadidos posteriores al diseño original.
- f) Las obras exteriores de reforma menor no podrán modificar la fachada y se adecuarán a los materiales originarios.

Artículo 158. Obras permitidas en el nivel de protección integral

- 1. La protección integral implica que en estas edificaciones sólo serán habituales las obras de conservación y restauración.
- 2. Los proyectos de restauración y conservación incluirán un análisis integral de la edificación que justifique el alcance de la intervención, acorde con el máximo respeto a las estructuras y elementos originales de las edificaciones.
- 3. También se admiten las obras de consolidación cuando sea necesario afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados con objeto de asegurar la estabilidad del edificio.
- 4. Siempre que se justifique en función de los usos a que se destine el edificio, cabrá autorizar obras de acondicionamiento con objeto de mejorar sus condiciones de habitabilidad, manteniendo en todo caso las características morfológicas del edificio.
- 5. Cualquier obra a realizar en los Bienes de Interés Cultural y sus entornos de protección deberá ser informada y autorizada por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

Artículo 159. Obras permitidas en el nivel de protección estructural

- 1. Este grado de protección determina el mantenimiento de las edificaciones y sus características morfológicas entendiéndose por tales las fachadas, los espacios generales de acceso (zaguán o paso de acceso, muros conformadores del mismo, patios, caja de escalera), la cubierta, los volúmenes generales, etc.
- 2. Se admiten con carácter general los tipos de obras en los edificios que se establecen en el artículo 18 de las presentes Normas.

Artículo 160. Obras permitidas en el nivel de protección ambiental

- 1. Este grado de protección determina el mantenimiento de la fachada exterior y de los elementos de interés que la componen.
- 2. Se admiten con carácter general los tipos de obras en los edificios que se establecen en el artículo 18 de las presentes Normas. Podrán admitirse las obras de demolición y de sustitución, manteniendo la fachada exterior o reproduciéndola, cuando así lo aconsejen las condiciones constructivas de la edificación en función del alcance de las obras a ejecutar.

3. Cuando un edificio protegido con este nivel tenga una edificabilidad superior a la resultante de la ordenanza aplicable, sólo podrá mantenerse aquella si se conserva la fachada y el resto de elementos de interés que contenga. En otro caso la edificabilidad materializable en caso de sustitución será la correspondiente a la ordenanza aplicable.

Artículo 161. Condiciones aplicables a los elementos protegidos

En los elementos protegidos sólo se permiten obras de restauración y conservación. Deberán conservarse en el emplazamiento actual pero si, por razones justificadas, el Ayuntamiento permitiera su cambio de emplazamiento se reconstruirán de forma que, una vez trasladados, recuperen todas sus características primitivas.

CAPITULO 2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 162. Actividades arqueológicas: definición y tipos

1. Las actividades arqueológicas que se aborden en desarrollo de las determinaciones del presente PGOU estarán sujetas a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, Reglamento de Actividades Arqueológicas distinguiéndose las actividades de excavación arqueológica y las actividades de prospección arqueológica.

2. Se entiende por excavación arqueológica cualquier actuación realizada bajo la dirección de técnico autorizado por el Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales, como la remoción de tierra y el análisis de estructuras, con la metodología adecuada. Una excavación arqueológica puede englobar uno o varios de los tipos definidos en el artículo 3 del Reglamento de Actividades Arqueológicas: excavación arqueológica extensiva, sondeo arqueológico, control arqueológico de movimientos de tierras y análisis arqueológico de estructuras emergentes.

3. Además de las excavaciones arqueológicas señaladas se contempla la prospección arqueológica entendiéndose por tal la exploración superficial y sistemática de un terreno, mediante inspección directa o por métodos geofísicos, realizada por técnico competente y de acuerdo con la metodología arqueológica adecuada dirigida a la detección de vestigios arqueológicos y delimitar su ubicación.

4. Toda la documentación generada por las intervenciones arqueológicas (registro textual, gráfico y fotográfico) se entregará en la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Córdoba como anexo al informe correspondiente.

Artículo 163. Sitios arqueológicos inventariados en el término municipal

1. De acuerdo con los datos facilitados por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura los sitios arqueológicos inventariados en el término municipal son los siguientes:

Y-01. Rute El Viejo. Edad Media. Período islámico: asentamientos, castillos, murallas. Delimitado. (BIC en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español)

Y-06. Isla Mezquita. Edad del Hierro-Iberos y Protohistoria: poblados/ Época romana: ciudades/ Alta Edad Media-Visigodos:necrópolis/ Edad Media. Delimitado.

Y-07. Zambra. Edad Media - Árabes y Época Romana: ciudades. Edad del Hierro: poblados. Delimitado.

Y-08. Castillo de Zambra. Edad Media. Período islámico: castillos. Delimitado. (BIC en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español)

Y-09. Alberca de Zambra. Edad Media y Edad Moderna: albercas.

Y-11. Cueva Negra. Bajo Imperio Romano, Edad Media-Árabe y Neolítico: asentamientos. Delimitado

Y-12. Torre del Canuto. Edad Media: torres defensivas. (BIC en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español)

Y-13. Camorro de la Isla. Edad Media-Árabes: asentamientos. Prehistoria reciente: poblados. Delimitado

Y-48. Las Fraguas. Prehistoria reciente: asentamientos. Delimitado.

Y-49. Sierra Alta. Edad Media.

Y-50. Cercanías del Cortijo de Pablo Linares. Época Romana: asentamientos. Delimitado

Y-51. Los Cipreses. Época Romana: asentamientos. Delimitado

Y-52. Los Bermejales. Edad Media y Época Romana.

Y-53. Cercanías del Cortijo de Pata de Palo. Época Romana y Neolítico: asentamientos. Delimitado

Y-55. Cortijo de la Fuente de la Gitana. Edad Media-Árabes: asentamientos. Delimitado

Y-56. Casilla de Leonardo. Prehistoria reciente y Época Romana: asentamientos. Delimitado

Y-57. La Hoz. Edad Media, Prehistoria reciente y Época Romana.

Y-59. Sanatorio. Edad Media y Prehistoria reciente: asentamientos. Delimitado

Y-60. Cañada de los Almazanes. Edad Media y Prehistoria reciente: asentamientos. Época Romana: poblados. Delimitado

Y-61. Cañada de los Almazanes II. Edad Media y Neolítico: asentamientos. Delimitado

- Y-62. Camino vecinal de La Granja. Edad Media
- Y-63. Camino vecinal de La Granja II. Edad Media y Época Romana: asentamientos. Delimitado
- Y-65. Camino de los Vitorios. Edad de Bronce y Edad Media: asentamientos. Delimitado
- Y-67. Vado. Época Romana: villa. Delimitado
- Y-68. Cañada de los Almazanes III. Época Romana
- Y-69. Cañada de los Almazanes IV. Prehistoria reciente y Época Romana: asentamientos. Delimitado
- Y-70. Cañada de los Almazanes V. Neolítico
- Y-71. Cañada de los Almazanes VI. Edad Media y Época Romana
- Y-72. Cañada de los Almazanes VII. Edad Media, Prehistoria reciente y Época Romana
- Y-73. Cañada de los Almazanes VIII. Época Romana. Delimitado
- Y-74. Cortijo de los Frailes. Época Romana: poblados. Delimitado
- Y-75. Cueva del Becerro. Prehistoria reciente: asentamientos. Delimitado
- Y-76. Fuente de la Gitana. Prehistoria reciente: asentamientos. Delimitado
- Y-77. Cerrillo del Pamplinar. Prehistoria reciente y Época Romana: asentamientos. Delimitado
- Y-78. Cortijillo de la Muralla. Época Romana: asentamientos. Delimitado
- Y-79. Morrón Grande. Época Romana: asentamientos. Delimitado
- Y-80. Los Petronilos. Época Romana: asentamientos. Delimitado
- Y-81. Cerro Higuera. Edad del Hierro, Prehistoria reciente y Época Romana: asentamientos. Delimitado
- Y-82. Viñas de la Mata. Época Romana: villa. Delimitado
- Y-83. La Muralla. Protohistoria: ciudades. Delimitado
- Y-84. Las Capellanías. Edad Media - Árabes, Prehistoria reciente y Época Romana: asentamientos. Delimitado
- Y-85. Granadilla Alta. Época Romana: asentamientos. Delimitado
- Y-86. El Higerón. Época Romana: asentamientos. Delimitado
- Y-87. Mayorazgo. Época Romana: asentamientos. Prehistoria reciente: talleres líticos. Delimitado
- Y-88. Cortijo del Villar. Época Romana: villa. Delimitado
- Y-89. Los Cierzos. Edad del Hierro: torres. Delimitado
- Y-90. Cerro de las Cárceles. Paleolítico Medio: asentamientos. Delimitado
- Y-91. Las Salinas. Edad del Hierro: asentamientos. Delimitado
- Y-92. Cueva del Grajo. Paleolítico Superior: asentamientos. Delimitado
- Y-93. Cortijo de Astorga. Época romana: necrópolis.

2. La localización y delimitación de estos sitios arqueológicos, facilitadas por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, se recogen, con la numeración asignada en el apartado anterior, en la serie de planos T de Ordenación Completa del Suelo No Urbanizable a escala 1/10.000.

3. Ante cualquier solicitud de licencia de obras que pudiera afectar a los sitios arqueológicos inventariados será preceptiva la emisión de informe por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

Artículo 164. Protección de hallazgos arqueológicos casuales

1. La protección de hallazgos arqueológicos casuales, definidos en el artículo 78 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, Decreto 19/1995, de 7 de febrero, se ejercerá de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 3 de julio de Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Los hallazgos arqueológicos casuales deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el museo o institución que designe la Consejería de Cultura.

3. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la limitación del aprovechamiento de éste, en los términos que pudieran establecer los informes arqueológicos que se emitan de acuerdo con el número 3 del artículo 174, sin que ello confiera derecho a indemnización.

TÍTULO VI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

Artículo 165. Definición y categorías

1. Constituyen el suelo urbanizable todos los terrenos que, conforme a la clasificación establecida por el presente Plan, y de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, garantizan el desarrollo de Rute a medio plazo.

2. El Plan General establece tres categorías del suelo urbanizable

- a) Suelo Urbanizable Ordenado
- b) Suelo Urbanizable Sectorizado
- c) Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 166. Condiciones de urbanización

1. La urbanización de los sectores de suelo urbanizable deberá proyectarse y ejecutarse de acuerdo con las especificaciones contenidas en la Ordenanza Municipal de Urbanización.

2. Los nuevos sectores de suelo urbanizable con el uso global industrial, deberán contar con un punto limpio de acuerdo con lo que establece el Informe Previo de Valoración Ambiental del P.G.O.U. en base a lo que determina el artículo 103.2 de la Ley GICA.

Artículo 167. Conformidad de las compañías suministradoras

La documentación de los Planes Parciales y de los Proyectos de Urbanización que desarrollen los Planes Parciales, o los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de abastecimiento de agua potable, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Artículo 168. Definición del suelo urbanizable ordenado

1. Constituyen esta categoría de suelo aquellos terrenos del suelo urbanizable para los que el Plan General establece directamente la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

2. Los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Reparcelación de los sectores de suelo urbanizable ordenado se presentarán en el plazo máximo de seis (6) meses a partir de la entrada en vigor del P.G.O.U.

3. La delimitación de sectores del suelo urbanizable ordenado se recoge en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000 con el código "O", seguida de una letra "R" para los sectores de uso global residencial e "I" para el sector de uso global industrial, junto con un número ordinal correspondiente a cada ámbito.

Artículo 169. Aprovechamiento medio del suelo urbanizable ordenado

1. El suelo urbanizable ordenado se divide en tres áreas de reparto, dos de uso global residencial y otra de uso global industrial.

2. Para cada Área de reparto se establece un aprovechamiento medio, referido al uso y tipología característico del área.

3. Se establecen coeficientes de ponderación de uso - tipología, que son los que se determinan a continuación:

- | | |
|---------------------------------------|------|
| - Vivienda Plurifamiliar Protegida: | 0,60 |
| - Vivienda Plurifamiliar Libre: | 1,00 |
| - Vivienda Unifamiliar Aislada Libre: | 2,29 |
| - Vivienda Unifamiliar Adosada Libre: | 1,50 |

Además, se considera el uso - tipología de industria que interviene en el Área de Reparto de uso global industrial integrada por dos sectores y en el área de reparto de Las Pozas.

4. Para cada área o sector se establece un coeficiente de ponderación que tiene el valor de 1.

5. En el cuadro incluido en este artículo se refleja el cálculo del aprovechamiento de las tres Áreas de Reparto delimitadas en el suelo urbanizable ordenado que se localizan todas ellas en el núcleo urbano de Rute.

- a) El Área de Reparto 1 de uso global residencial integra el sector O-R-1 que corresponde al polígono 3 del sector R1 delimitado en el planeamiento vigente que aún no ha sido desarrollado, ya que el resto del sector se integra en la delimitación del suelo urbano consolidado.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, no es necesario fijar la reserva de vivienda protegida al tener fijada su ordenación pormenorizada en el Plan Parcial del Sector que fue aprobado definitivamente el 5 de abril de 2002, y por tanto con anterioridad al 20 de enero de 2007.

El aprovechamiento medio de esta Área de Reparto 1 es de cero con ochenta y dos mil doscientos cuarenta y cuatro (0,82244) metros cuadrados de residencial en tipología de vivienda plurifamiliar de régimen libre por metro cuadrado de suelo.

b) El Área de Reparto 2 de uso global residencial integra los 5 sectores O-R-2, O-R-3, O-R-4, O-R-5 y O-R-10, así como los sistemas generales adscritos en los bordes oeste y este del núcleo urbano de Rute, así como el sistema general de equipamiento y el viario colindante situado entre la travesía de la carretera y el sector O-R-1. Esta Área de Reparto integra el mínimo del treinta por ciento (30%) de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.A)b) de la LOUA.

El aprovechamiento medio de esta Área de Reparto 2 es de cero con cincuenta y cinco mil cuatrocientos doce (0,55412) metros cuadrados construibles de residencial en tipología de vivienda plurifamiliar de régimen libre por metro cuadrado de suelo.

c) El Área de Reparto 3 de uso global industrial integra el sector O-I-4 delimitado en el borde norte del núcleo urbano de Rute.

El aprovechamiento medio de esta Área de Reparto 3 es de cero con cincuenta y tres mil quinientos noventa y ocho (0,53598) metros cuadrados construibles de industrial por metro cuadrado de suelo.




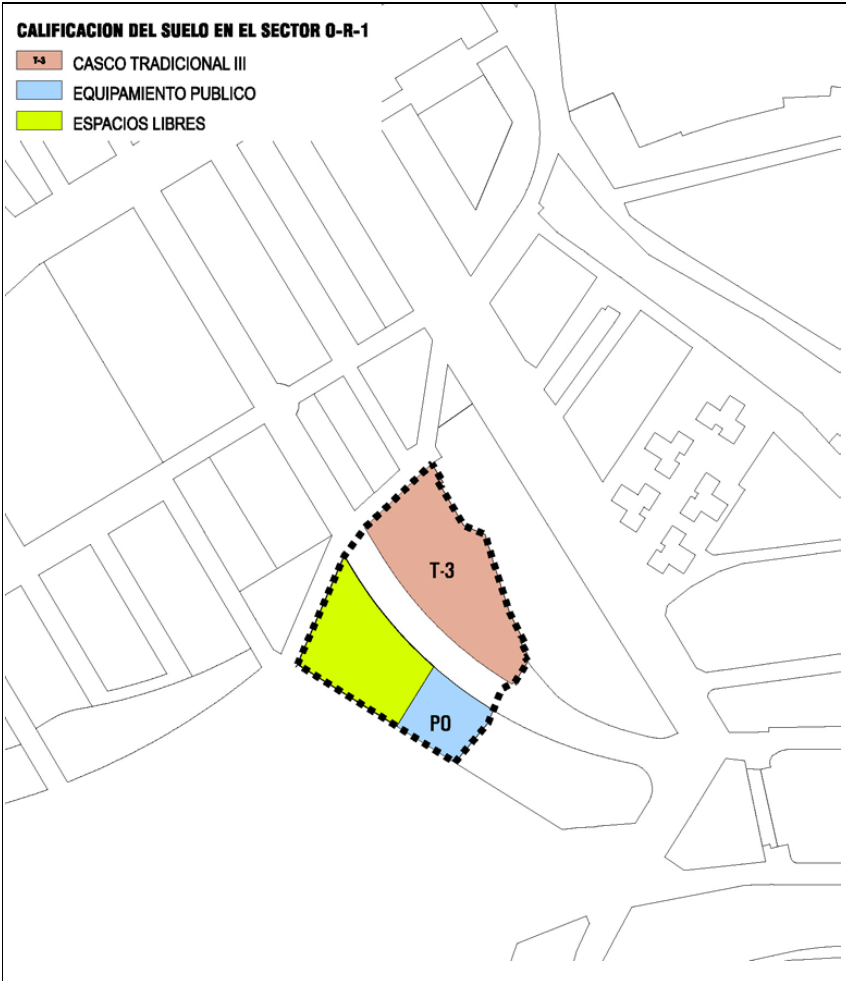
6. La regulación de las áreas de Suelo Urbanizable Ordenado se efectúa en el presente Capítulo mediante una ficha en la que se recoge el cuadro de características y la normativa aplicable a cada una de las unidades de ordenación delimitadas. Se incluye un Anexo para cada sector con el resto de determinaciones que definen su ordenación completa.

SECTOR		USO GLOBAL	SUPERFICIE S (m²)	INDICE EDIFIC.	ZONA	Nº Vdas.	EDIFICABILIDAD E (m²/techo)	COEFICIENTE PONDERACION USO Y TIPOLOGIA P _u	COEFICIENTE PONDERACION SECTOR P _s	E x P _u x P _s (U.A.)	A. AREA o SECTOR (U.A./S)	A. MEDIO (U.A./S total)
O-R-1	PP-R1 polígono 3	Residencial	3.229,98	2,079	VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	48	6.715,84	1,00	1,00	6.715,84	0,82244	
		Sector	8.165,79									
TOTAL AR-1 URBANIZABLE NNSS-88			8.165,79	0,822		48	6.715,84			6.715,84		0,82244
O-R-2	RONDA DEL FRESNO	Residencial	36.450,09	0,420	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA LIBRE	75	15.327,17	2,29	1,00	35.099,21		
			4397,08	1,168	VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	51	5.137,50	0,60	1,00	3.082,50		
Subtotal SECTOR O-R-2			68.904,62	0,297		126	20.464,67			38.181,71		0,55412
O-R-3	CABILDO CASTILLEJOS	Residencial	51.901,46	0,437	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA LIBRE	119	22.656,57	2,29	1,00	51.883,55		
			11.909,57	0,898	VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	84	10.696,00	0,60	1,00	6.417,60		
Subtotal SECTOR O-R-3			105.213,15	0,317		203	33.352,57			58.301,15		0,55412
O-R-4	EL PRADILLO	Residencial	6.664,41	0,437	VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	67	13.519,96	1,00	1,00	13.519,96		
			5.182,22	0,898	VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	119	15.314,81	0,60	1,00	9.188,88		
Subtotal SECTOR O-R-4			28.834,77	1,000		186	28.834,77			22.708,85		0,78755
O-R-5	BORDE NOROESTE RUTE	Residencial	20.316,38	1,879	VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	197	38.181,71	1,00	1,00	38.181,71		
			5.719,10	2,506	VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	150	19.168,41	0,60	1,00	11.501,05		
Subtotal SECTOR O-R-5			72.871,82	0,787		347	57.350,12			49.682,76		0,68178
O-R-10	OESTE Ctra. A-331	Residencial	3.381,04	0,809	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA LIBRE	15	2.734,14	1,50	1,00	4.101,22		
			810,01	1,447	VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	10	1.731,87	0,60	1,00	703,07		
Subtotal SECTOR O-R-10			8.670,11	0,451		25	3.905,92			4.804,28		0,55412
Total SECTORES sin Sistemas Generales			284.494,47			887	143.908,05			173.678,75		0,61048
SG-ZV-1	ZONA VERDE NOROESTE de Rute		19.012,00									
SG-ZV-2	ZONA VERDE ESTE de Rute		5.246,90									
SG-SU-3	EQUIPAMIENTO junto OR-1		4.676,00									
Subtotal SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS			28.934,90									
TOTAL AR-2 URBANIZABLE NUEVO			313.429,37			887	143.908,05			173.678,75		0,55412

SECTOR		USO GLOBAL	SUPERFICIE S (m²)	INDICE EDIFIC.	ZONA	EDIFICABILIDAD E (m²/techo)	COEFICIENTE PONDERACION USO Y TIPOLOGIA P _u	COEFICIENTE PONDERACION SECTOR P _s	E x P _u x P _s (U.A.)	Ap. AREA o SECTOR (U.A./S)	Ap. MEDIO (U.A./S total)
O-I-4	CAMINO DE LAS POZAS	Industrial	119.516,28	1,00886	INDUSTRIAL	120.574,92	1,00	1,00	120.574,92		
		Sector	224.961,61								
TOTAL AR-3 URBANIZABLE ORDENADO INDUSTRIAL			224.961,61	0,53598		120.574,92			120.574,92		0,53598

Artículo 170. Fichas de los sectores de suelo urbanizable ordenado

TALES-UR S.C.P.

CALIFICACION DEL SUELO EN EL SECTOR O-R-1		CUADRO DE CARACTERÍSTICAS		SECTOR O-R-1
	CASCO TRADICIONAL III	SISTEMA DE ACTUACIÓN:		COMPENSACIÓN
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	SUPERFICIES (m ²)		
	ESPACIOS LIBRES	SECTOR	8.165,79	
		CASCO TRADICIONAL III (suelo residencial lucrativo)	3.229,98	
		EQUIPAMIENTO PÚBLICO	1.321,23	
		ESPACIOS LIBRES	2.140,50	
		VIARIO	1.474,08	
		EDIFICABILIDADES (m ² techo)		
<p>Las condiciones de uso y edificación son las establecidas en la Ordenanza 2 - Casco Tradicional III, grado "Casco Tradicional III", Ordenanza 9 - Equipamiento público y Ordenanza 10 - Parques y Jardines.</p>		CASCO TRADICIONAL III (suelo residencial lucrativo)	6.715,84	
		EQUIPAMIENTO PÚBLICO	1.784,00	
		NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	48	
DISTRIBUCIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS				
<p>Este sector se corresponde con el polígono P-3 del Plan Parcial del sector PPR-1 aprobado definitivamente el 5 de abril de 2002.</p>		PROPIETARIOS DE SUELO DEL SECTOR	6.044,26	
		PROPIETARIOS DEL SISTEMA GENERAL EXTERIOR	0,00	
		AYUNTAMIENTO DE RUTE	671,58	
NORMATIVA DE APLICACIÓN				
OBSERVACIONES				



Ayuntamiento de RUTE
Dirección General de Urbanismo



PGOU Plan General de
Ordenación Urbánística

NORMAS URBANÍSTICAS
TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

PÁGINA 79





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RUTE
Ayuntamiento de Rute. Córdoba.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

OR-2

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SUzO / OR-2 RONDA DEL FRESNO

DEFINICIÓN DEL ÁMBITO (*)

Superficie Bruta: 68.904,62 m²s Tipo: SECTOR

RÉGIMEN DE SUELO (*)

Clasificación: URBANIZABLE Categoría: ORDENADO

USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)

Uso: RESIDENCIAL Densidad Máxima: 18,29 viv/Ha
Edificabilidad: 0,2970 m²/m²s Nº Máximo de Viviendas: 126 viv

APROVECHAMIENTO (*)

Área de Reparto: AR-2 "Urbanizable Nuevo" Aprov. Objetivo: 38.181,71 UA
Aprov. Medio A.R. (*): 0,55412 Aprov. Subjetivo: 34.363,54 UA
Aprov. Urbanístico: 20.464,67 m² Aprov. Municipal (10%): 3.818,17 UA
Coef. de Ponderación: RE P*= 0,60 / UA*=2,29 Exceso Aprov. Subjetivo: 0,00 UA

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES (*) Mínimos previstos por la LOUA en función de los aprovechamientos del Sector

Espacios Libres: 6.890,46 m²s (Mínimo Art.17 LOUA)
Equipamientos: 2.455,76 m²s (Mínimo Art.17 LOUA) Aparcamiento en Parc. Lucrat. 103 Plazas (Mínimo Art.17 LOUA)
Aparcamiento Público: 103 Plazas (Mínimo Art.17 LOUA) Reserva Discapitados: 3 Plazas (Mínimo)

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)

% sobre Edificabilidad: 25,10% Nº Máximo de Viviendas: 51 viv

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Dispone de Ordenación Detallada

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: UA* Ordenanza nº 6 UNIFAMILIAR AISLADA (Vivienda Unifamiliar Aislada Libre) Coef. Edif: 0,4205m²/m²s
RE P* Ordenanza nº 3 RESIDENCIAL EN ENSANCHE (Vivienda Plurifamiliar Protegida) Coef. Edif: 1,1684m²/m²s

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

Previsión de Programación:

Inicio del Trámite del Proyecto de Reparcelación:	6 MESES	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Aprobación del Proyecto de Reparcelación:	1 AÑO	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Presentación para tramitación del Proyecto de Urbanización:	6 MESES	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización:	1 AÑO	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Comienzo de Obras de Urbanización:	1 AÑO Y SEIS MESES	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Recepción de Obras de Urbanización:	3 AÑOS	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Solicitud de Licencias de Edificación:	4 AÑOS	Desde la Recepción de la Urbanización
Inicio de Ejecución de Viviendas de Protección:	3 AÑOS	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Fin de Ejecución de Viviendas de Protección:	4 AÑOS	Desde Aprobación Definitiva del PGOU

Previsión de Gestión:

Iniciativa Preferente: PRIVADA
Sistema de Actuación: COMPENSACIÓN

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

Ordenanzas de Aplicación: Las establecidas por la Ordenación Detallada (Ver Anexo de ordenación)
Alineaciones y Rasantes: Las establecidas por la Ordenación Detallada (Ver Anexo de ordenación)
Altura y Número de Plantas: Las establecidas por la Ordenación Detallada (Ver Anexo de ordenación)
Dotaciones y Cesiones: Las establecidas por la Ordenación Detallada (Ver Anexo de ordenación)

PLANO DE SITUACIÓN



- PRECEPTIVOS Y VINCULANTES:**
- En las Unidades de Ordenación RE P* es de aplicación la Ordenanza nº 3 RESIDENCIAL EN ENSANCHE definida en el Capítulo 4 del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U con el uso característico de Vivienda y Alojamiento protegido y con un coeficiente de edificabilidad de 1,1684m²/m²s.
 - En las Unidades de Ordenación UA* es de aplicación la Ordenanza nº 6 UNIFAMILIAR AISLADA definida en el Capítulo 7 del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U con el grado 2º y con un coeficiente de edificabilidad de 0,4205m²/m²s sin superar el número máximo de viviendas fijado.
 - En la Unidad de Ordenación PO es de aplicación la Ordenanza nº 9 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS definida en el Capítulo 10 del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.
 - En las Unidades de Ordenación EL es de aplicación la Ordenanza nº 10 ESPACIOS LIBRES PARQUES Y JARDINES definida en el Capítulo 11 del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

POTESTATIVOS:--

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RUTE
Ayuntamiento de Rute. Córdoba.

OR-3

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SU20 / OR-3 CABILDO CASTILLEJOS

DEFINICIÓN DEL ÁMBITO (*)

Superficie Bruta: 105.213,15 m²s Tipo: SECTOR

RÉGIMEN DE SUELO (*)

Clasificación: URBANIZABLE Categoría: ORDENADO

USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)

Uso: RESIDENCIAL Densidad Máxima: 19,29 viv/Ha
Edificabilidad: 0,3170 m²/m²s Nº Máximo de Viviendas: 203 viv

APROVECHAMIENTO (*)

Área de Reparto:	AR-2 "Urbanizable Nuevo"	Aprov. Objetivo:	58.301,15 UA
Aprov. Medio A.R. (*):	0,55412	Aprov. Subjetivo:	52.471,03 UA
Aprov. Urbanístico:	33.352,57 m ²	Aprov. Municipal (10%):	5.830,11 UA
Coef. de Ponderación:	RE P*= 0,60 / UA*=2,29	Exceso Aprov. Subjetivo:	0,00 UA

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES (*) Mínimos previstos por la LOUA en función de los aprovechamientos del Sector

Espacios Libres:	10.521,32 m ² s (Mínimo Art.17 LOUA)		
Equipamientos:	4.002,31 m ² s (Mínimo Art.17 LOUA)	Aparcamiento en Parc. Lucrat.	167 Plazas (Mínimo Art.17 LOUA)
Aparcamiento Público:	110 Plazas (Exc. Art.17.2 LOUA)	Reserva Discapitados:	4 Plazas (Mínimo)

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)

% sobre Edificabilidad: 32,07% Nº Máximo de Viviendas: 84 viv

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Dispone de Ordenación Detallada

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: UA* Ordenanza nº 6 UNIFAMILIAR AISLADA (Vivienda Unifamiliar Aislada Libre) Coef. Edif: 0,4365m²/m²s
RE P* Ordenanza nº 3 RESIDENCIAL EN ENSANCHE (Vivienda Plurifamiliar Protegida) Coef. Edif: 0,8981m²/m²s

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

Previsión de Programación:

Inicio del Trámite del Proyecto de Reparcelación:	6 MESES	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Aprobación del Proyecto de Reparcelación:	1 AÑO	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Presentación para tramitación del Proyecto de Urbanización:	6 MESES	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización:	1 AÑO	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Comienzo de Obras de Urbanización:	1 AÑO Y SEIS MESES	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Recepción de Obras de Urbanización:	3 AÑOS	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Solicitud de Licencias de Edificación:	4 AÑOS	Desde la Recepción de la Urbanización
Inicio de Ejecución de Viviendas de Protección:	3 AÑOS	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Fin de Ejecución de Viviendas de Protección:	4 AÑOS	Desde Aprobación Definitiva del PGOU

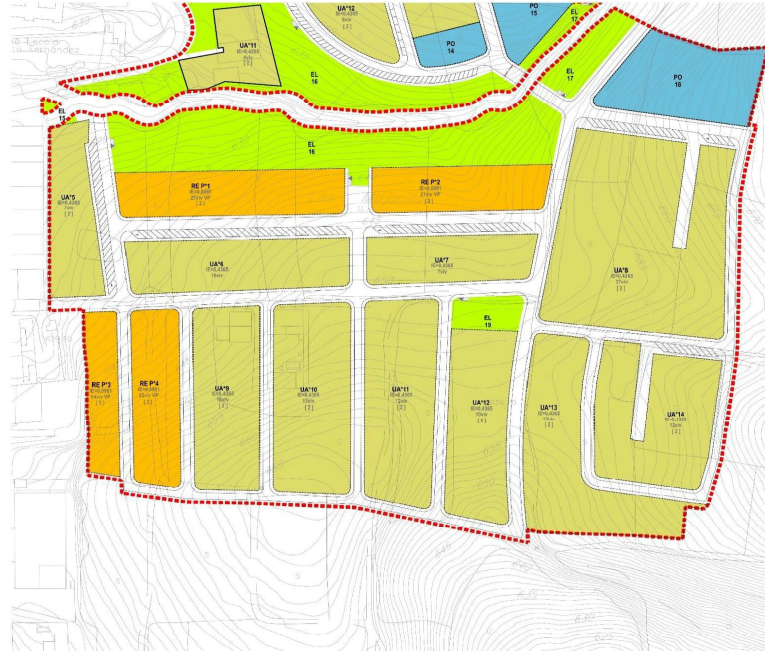
Previsión de Gestión:

Iniciativa Preferente: PRIVADA
Sistema de Actuación: COMPENSACIÓN

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

Ordenanzas de Aplicación:	Las establecidas por la Ordenación Detallada (Ver Anexo de ordenación)
Alineaciones y Rasantes:	Las establecidas por la Ordenación Detallada (Ver Anexo de ordenación)
Altura y Número de Plantas:	Las establecidas por la Ordenación Detallada (Ver Anexo de ordenación)
Dotaciones y Cesiones:	Las establecidas por la Ordenación Detallada (Ver Anexo de ordenación)

PLANO DE SITUACIÓN



PRECEPTIVOS Y VINCULANTES:

- En las Unidades de Ordenación RE P* es de aplicación la Ordenanza nº 3 RESIDENCIAL EN ENSANCHE definida en el Capítulo 4 del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U con el uso característico de Vivienda y Alojamiento protegido y con un coeficiente de edificabilidad de 0,8981m²/m²s.
- En las Unidades de Ordenación UA* es de aplicación la Ordenanza nº 6 UNIFAMILIAR AISLADA definida en el Capítulo 7 del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U con el grado 2º y con un coeficiente de edificabilidad de 0,4365m²/m²s, sin superar el número máximo de viviendas fijado.
- En la Unidad de Ordenación PO es de aplicación la Ordenanza nº 9 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS definida en el Capítulo 10 del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.
- En las Unidades de Ordenación EL es de aplicación la Ordenanza nº 10 ESPACIOS LIBRES PARQUES Y JARDINES definida en el Capítulo 11 del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

POTESTATIVOS:--

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RUTE
Ayuntamiento de Rute. Córdoba.

OR-4

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SUZO / OR-4 EL PRADILLO

DEFINICIÓN DEL ÁMBITO (*)

Superficie Bruta: 28.834,77 m² Tipo: SECTOR

RÉGIMEN DE SUELO (*)

Clasificación: URBANIZABLE Categoría: ORDENADO

USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)

Uso: RESIDENCIAL Densidad Máxima: 64,51 viv/Ha
Edificabilidad: 1,000 m²/m² Nº Máximo de Viviendas: 186 viv

APROVECHAMIENTO (*)

Área de Reparto: AR-2 "Urbanizable Nuevo" Aprob. Objetivo: 22.708,85 UA
Aprov. Medio A.R. (*): 0,55412 Aprov. Subjetivo: 20.437,96 UA
Aprov. Urbanístico: 28.834,77 m² Aprov. Municipal (10%): 2.270,88 UA
Coef. de Ponderación: RE P*= 0,60 / RE*=1,00 Exceso Aprov. Subjetivo: 6.057,72 UA

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES (*) Mínimos previstos por la LOUA en función de los aprovechamientos del Sector

Espacios Libres: 5.190,26 m² (Mínimo Art.17 LOUA)
Equipamientos: 3.460,17 m² (Mínimo Art.17 LOUA) Aparcamiento en Parc. Lucrat. 145 Plazas (Mínimo Art.17 LOUA)
Aparcamiento Público: 145 Plazas (Mínimo Art.17 LOUA) Reserva Discapacitados: 3 Plazas (Mínimo)

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)

% sobre Edificabilidad: 53,11% Nº Máximo de Viviendas: 119 viv

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Dispone de Ordenación Detallada

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: RE* Ordenanza nº 3 RESIDENCIAL EN ENSANCHE (Vivienda Plurifamiliar Libre) Coef. Edif: 2,0287m²/m²
RE P* Ordenanza nº 3 RESIDENCIAL EN ENSANCHE (Vivienda Plurifamiliar Protegida) Coef. Edif: 2,9553 m²/m²

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

Previsión de Programación:

Inicio del Trámite del Proyecto de Reparcelación:	6 MESES	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Aprobación del Proyecto de Reparcelación:	1 AÑO	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Presentación para tramitación del Proyecto de Urbanización:	6 MESES	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización:	1 AÑO	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Comienzo de Obras de Urbanización:	1 AÑO Y SEIS MESES	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Recepción de Obras de Urbanización:	3 AÑOS	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Solicitud de Licencias de Edificación:	4 AÑOS	Desde la Recepción de la Urbanización
Inicio de Ejecución de Viviendas de Protección:	3 AÑOS	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Fin de Ejecución de Viviendas de Protección:	4 AÑOS	Desde Aprobación Definitiva del PGOU

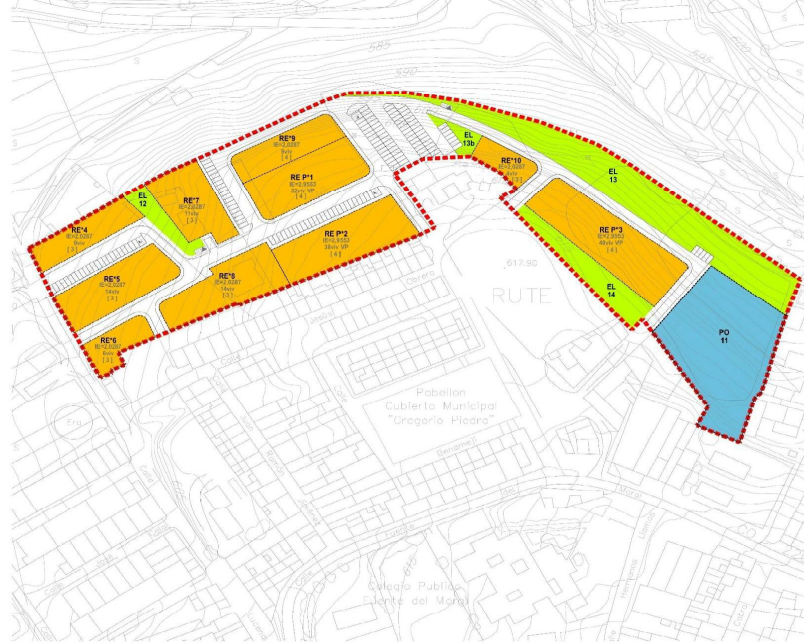
Previsión de Gestión:

Iniciativa Preferente: PRIVADA
Sistema de Actuación: COMPENSACIÓN

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

Ordenanzas de Aplicación: Las establecidas por la Ordenación Detallada (Ver Anexo de ordenación)
Alineaciones y Rasantes: Las establecidas por la Ordenación Detallada (Ver Anexo de ordenación)
Altura y Número de Plantas: Las establecidas por la Ordenación Detallada (Ver Anexo de ordenación)
Dotaciones y Cesiones: Las establecidas por la Ordenación Detallada (Ver Anexo de ordenación)

PLANO DE SITUACIÓN



PRECEPTIVOS Y VINCULANTES:

- En las Unidades de Ordenación RE P* es de aplicación la Ordenanza nº 3 RESIDENCIAL EN ENSANCHE definida en el Capítulo 4 del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U con el uso característico de Vivienda y Alojamiento protegido y con un coeficiente de edificabilidad de 2,9553 m²/m²
- En las Unidades de Ordenación RE * es de aplicación la Ordenanza nº 3 RESIDENCIAL EN ENSANCHE definida en el Capítulo 4 del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U con un coeficiente de edificabilidad de 2,0287m²/m², sin superar el número máximo de viviendas fijado.
- En la Unidad de Ordenación PO es de aplicación la Ordenanza nº 9 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS definida en el Capítulo 10 del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.
- En las Unidades de Ordenación EL es de aplicación la Ordenanza nº 10 ESPACIOS LIBRES PARQUES Y JARDINES definida en el Capítulo 11 del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

POTESTATIVOS:--

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SUZO / OR-5 BORDE NOROESTE RUTE

DEFINICIÓN DEL ÁMBITO (*)

Superficie Bruta: 72.871,82 m²s Tipo: SECTOR

RÉGIMEN DE SUELO (*)

Clasificación: URBANIZABLE Categoría: ORDENADO

USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)

Uso: RESIDENCIAL Densidad Máxima: 47,62 viv/Ha
Edificabilidad: 0,7870 m²v/m²s Nº Máximo de Viviendas: 347 viv

APROVECHAMIENTO (*)

Área de Reparto: AR-2 "Urbanizable Nuevo" Aprov. Objetivo: 49.682,76 UA
Aprov. Medio A.R. (*): 0,55412 Aprov. Subjetivo: 44.714,48 UA
Aprov. Urbanístico: 57.350,12 m² Aprov. Municipal (10%): 4.968,28 UA
Coef. de Ponderación: RE P*= 0,60 / RE*=1,00 Exceso Aprov. Subjetivo: 8.372,45 UA

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES (*) Mínimos previstos por la LOUA en función de los aprovechamientos del Sector

Espacios Libres: 10.323,02 m²s (Mínimo Art.17 LOUA)
Equipamientos: 6.882,01 m²s (Mínimo Art.17 LOUA) Aparcamiento en Parc. Lucrat. 287 Plazas (Mínimo Art.17 LOUA)
Aparcamiento Público: 287 Plazas (Mínimo Art.17 LOUA) Reserva Discapitados: 6 Plazas (Mínimo)

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)

% sobre Edificabilidad: 33,42% Nº Máximo de Viviendas: 150 viv

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Dispone de Ordenación Detallada

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: RE* Ordenanza nº 3 RESIDENCIAL EN ENSANCHE (Vivienda Plurifamiliar Libre) Coef. EdiF: 1,8794m²v/m²s
RE P* Ordenanza nº 3 RESIDENCIAL EN ENSANCHE (Vivienda Plurifamiliar Protegida) Coef. EdiF: 2,5061m²v/m²s

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

Previsión de Programación:

Inicio del Trámite del Proyecto de Reparcelación:	6 MESES	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Aprobación del Proyecto de Reparcelación:	1 AÑO	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Presentación para tramitación del Proyecto de Urbanización:	6 MESES	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización:	1 AÑO	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Comienzo de Obras de Urbanización:	1 AÑO Y SEIS MESES	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Recepción de Obras de Urbanización:	3 AÑOS	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Solicitud de Licencias de Edificación:	4 AÑOS	Desde la Recepción de la Urbanización
Inicio de Ejecución de Viviendas de Protección:	3 AÑOS	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Fin de Ejecución de Viviendas de Protección:	4 AÑOS	Desde Aprobación Definitiva del PGOU

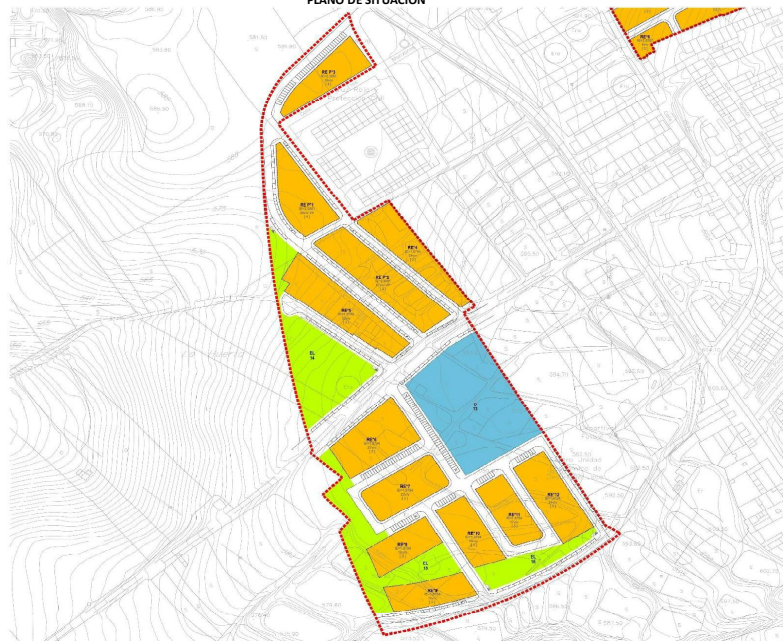
Previsión de Gestión:

Iniciativa Preferente: PRIVADA
Sistema de Actuación: COMPENSACIÓN

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

Ordenanzas de Aplicación: Las establecidas por la Ordenación Detallada (Ver Anexo de ordenación)
Alineaciones y Rasantes: Las establecidas por la Ordenación Detallada (Ver Anexo de ordenación)
Altura y Número de Plantas: Las establecidas por la Ordenación Detallada (Ver Anexo de ordenación)
Dotaciones y Cesiones: Las establecidas por la Ordenación Detallada (Ver Anexo de ordenación)

PLANO DE SITUACIÓN



PRECEPTOS Y VINCULANTES:

- En las Unidades de Ordenación RE P* es de aplicación la Ordenanza nº 3 RESIDENCIAL EN ENSANCHE definida en el Capítulo 4 del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U con el uso característico de Vivienda y Alojamiento protegido y con un coeficiente de edificabilidad de 2,5061m²v/m²s.
- En las Unidades de Ordenación RE* es de aplicación la Ordenanza nº 3 RESIDENCIAL EN ENSANCHE definida en el Capítulo 4 del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U con un coeficiente de edificabilidad de 1,8794m²v/m²s, sin superar el número de viviendas fijado.
- En la Unidad de Ordenación PO es de aplicación la Ordenanza nº 9 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS definida en el Capítulo 10 del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.
- En las Unidades de Ordenación EL es de aplicación la Ordenanza nº 10 ESPACIOS LIBRES PARQUES Y JARDINES definida en el Capítulo 11 del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

POTESTATIVOS:--

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SUzO / OR-10 OESTE Ctra. A-331

DEFINICIÓN DEL ÁMBITO (*)

Superficie Bruta: 8.670,11 m²s Tipo: SECTOR

RÉGIMEN DE SUELO (*)

Clasificación: URBANIZABLE Categoría: ORDENADO

USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)

Uso: RESIDENCIAL Densidad Máxima: 28,83 viv/Ha
Edificabilidad: 0,4505 m²/m²s Nº Máximo de Viviendas: 25 viv

APROVECHAMIENTO (*)

Área de Reparto: AR-2 "Urbanizable Nuevo" Aprop. Objetivo: 4.804,28 UA
Aprop. Medio A.R. (*): 0,55412 Aprop. Subjetivo: 4.323,85 UA
Aprop. Urbanístico: 3.905,92 m² Aprop. Municipal (10%): 480,43 UA
Coef. de Ponderación: RE*=1,00 / UD*=1,50 Exceso Aprop. Subjetivo: -0,03 UA

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES (*) Mínimos previstos por la LOUA en función de los aprovechamientos del Sector

Espacios Libres: 867,01 m²s (Mínimo Art.17 LOUA)
Equipamientos: 468,71 m²s (Mínimo Art.17 LOUA) Aparcamiento en Parc. Lucrat. 20 Plazas (Mínimo Art.17 LOUA)
Aparcamiento Público: 20 Plazas (Mínimo Art.17 LOUA) Reserva Discapitados: 1 Plazas (Mínimo)

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)

% sobre Edificabilidad: 30,00% Nº Máximo de Viviendas: 10 viv

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Dispone de Ordenación Detallada

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: UD* Ordenanza nº 5 UNIFAMILIAR ADOSADA (Vivienda Unifamiliar Adosada Libre) Coef. Edif: 0,8110m²/m²s
RE* Ordenanza nº 3 RESIDENCIAL EN ENSANCHE (Vivienda Plurifamiliar Libre) Coef. Edif: 1,0303m²/m²s

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

Previsión de Programación:		
Inicio del Trámite del Proyecto de Reparcelación:	6 MESES	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Aprobación del Proyecto de Reparcelación:	1 AÑO	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Presentación para tramitación del Proyecto de Urbanización:	6 MESES	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización:	1 AÑO	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Comienzo de Obras de Urbanización:	1 AÑO Y SEIS MESES	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Recepción de Obras de Urbanización:	3 AÑOS	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Solicitud de Licencias de Edificación:	4 AÑOS	Desde la Recepción de la Urbanización
Inicio de Ejecución de Viviendas de Protección:	3 AÑOS	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Fin de Ejecución de Viviendas de Protección:	4 AÑOS	Desde Aprobación Definitiva del PGOU
Previsión de Gestión:		
Iniciativa Preferente:	PRIVADA	
Sistema de Actuación:	COMPENSACIÓN	

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

Ordenanzas de Aplicación: Las establecidas por la Ordenación Detallada (Ver Anexo de ordenación)
Alineaciones y Rasantes: Las establecidas por la Ordenación Detallada (Ver Anexo de ordenación)
Altura y Número de Plantas: Las establecidas por la Ordenación Detallada (Ver Anexo de ordenación)
Dotaciones y Cesiones: Las establecidas por la Ordenación Detallada (Ver Anexo de ordenación)

PLANO DE SITUACIÓN



PRECEPTIVOS Y VINCULANTES:

- En las Unidades de Ordenación RE* es de aplicación la Ordenanza nº 3 RESIDENCIAL EN ENSANCHE definida en el Capítulo 4 del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U con un coeficiente de edificabilidad de 1,0303m²/m²s, sin superar el número de viviendas fijado.
- En las Unidades de Ordenación UD* es de aplicación la Ordenanza nº 5 UNIFAMILIAR ADOSADA definida en el Capítulo 7 del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U con un coeficiente de edificabilidad de 0,8110m²/m²s sin superar el número máximo de viviendas fijado.
- En la Unidad de Ordenación PO es de aplicación la Ordenanza nº 9 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS definida en el Capítulo 10 del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.
- En las Unidades de Ordenación EL es de aplicación la Ordenanza nº 10 ESPACIOS LIBRES PARQUES Y JARDINES definida en el Capítulo 11 del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

POTESTATIVOS:--

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RUTE
Ayuntamiento de Rute. Córdoba.

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

OI-4

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SUZO / OI-4 CAMINO DE LAS POZAS

DEFINICIÓN DEL ÁMBITO (*)

Superficie Bruta: 224.961,61 m²s Tipo: SECTOR

RÉGIMEN DE SUELO (*)

Clasificación: URBANIZABLE Categoría: ORDENADO

USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)

Uso: INDUSTRIAL Densidad Máxima:
Edificabilidad: 0,5360 m²/m²s Nº Máximo de Viviendas:

APROVECHAMIENTO (*)

Área de Reparto:	AR-3 "Urbanizable Ordenado Industrial"	Aprov. Objetivo:	120.574,92 UA
Aprov. Medio A.R. (*):	0,53598	Aprov. Subjetivo:	108.517,43 UA
Aprov. Urbanístico:	120.574,92 m ² t	Aprov. Municipal (10%):	12.057,49 UA
Coef. de Ponderación:	IN=1,00	Exceso Aprov. Subjetivo:	0,00 UA

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES (*) Mínimos previstos por la LOUA en función de los aprovechamientos del Sector

Espacios Libres:	22.496,16 m ² s (Mínimo Art.17 LOUA)		
Equipamientos:	8.998,46 m ² s (Mínimo Art.17 LOUA)	Aparcamiento en Parc. Lucrat:	603 Plazas (Mínimo Art.17 LOUA)
Aparcamiento Público:	603 Plazas (Mínimo Art.17 LOUA)	Reserva Discapacitados:	13 Plazas (Mínimo)

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)

% sobre Edificabilidad: Nº Máximo de Viviendas:

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Dispone de Ordenación Detallada

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: IN-B Ordenanza nº 7 INDUSTRIAL Coef. Edif: de 1,0000 m²/m²s
IN-C Ordenanza nº 7 INDUSTRIAL Coef. Edif: de 1,0519 m²/m²s
IN-D Ordenanza nº 7 INDUSTRIAL Coef. Edif: de 1,0000 m²/m²s

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

Previsión de Programación:

Inicio del Trámite del Proyecto de Reparcelación: 6 MESES Desde Aprobación Definitiva del PGOU

Aprobación del Proyecto de Reparcelación: 1 AÑO Desde Aprobación Definitiva del PGOU

Presentación para tramitación del Proyecto de Urbanización: 6 MESES Desde Aprobación Definitiva del PGOU

Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización: 1 AÑO Desde Aprobación Definitiva del PGOU

Comienzo de Obras de Urbanización: 1 AÑO Y SEIS MESES Desde Aprobación Definitiva del PGOU

Recepción de Obras de Urbanización: 3 AÑOS Desde Aprobación Definitiva del PGOU

Solicitud de Licencias de Edificación: 4 AÑOS Desde la Recepción de la Urbanización

Inicio de Ejecución de Viviendas de Protección:

Fin de Ejecución de Viviendas de Protección:

Previsión de Gestión:

Iniciativa Preferente: PRIVADA

Sistema de Actuación: COMPENSACIÓN

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

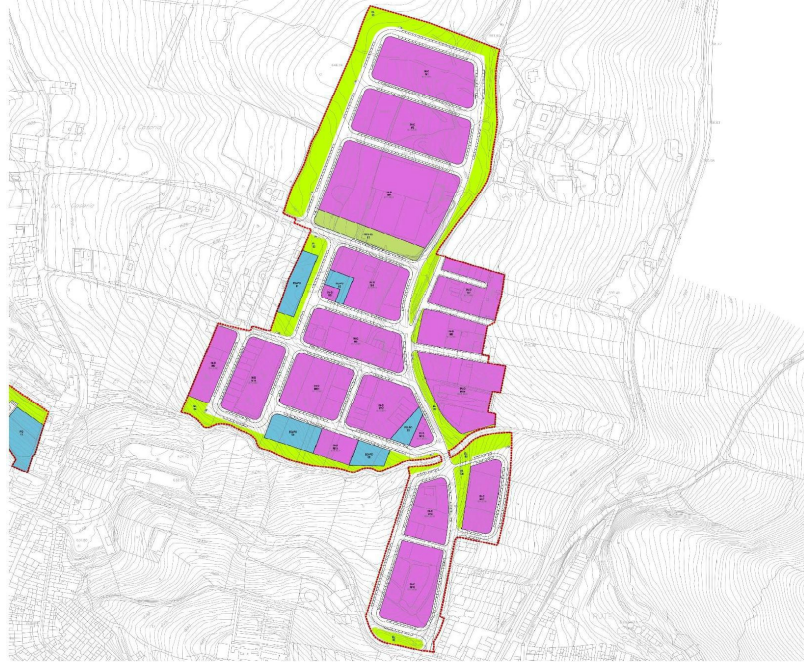
Ordenanzas de Aplicación: Las establecidas por la Ordenación Detallada (Ver Anexo de ordenación)

Alineaciones y Rasantes: Las establecidas por la Ordenación Detallada (Ver Anexo de ordenación)

Altura y Número de Plantas: Las establecidas por la Ordenación Detallada (Ver Anexo de ordenación)

Dotaciones y Cesiones: Las establecidas por la Ordenación Detallada (Ver Anexo de ordenación)

PLANO DE SITUACIÓN



PRECEPTIVOS Y VINCULANTES:

•En las Unidades de Ordenación IN es de aplicación la Ordenanza nº 7 INDUSTRIAL definida en el Capítulo 8 del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U y con un coeficiente de edificabilidad de 1,0519 m²/m²s en Grado C y 1,0000 m²/m²s en Grado B y D

•En la Unidad de Ordenación PO es de aplicación la Ordenanza nº 9 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS definida en el Capítulo 10 del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

•En las Unidades de Ordenación EL es de aplicación la Ordenanza nº 10 ESPACIOS LIBRES PARQUES Y JARDINES definida en el Capítulo 11 del Título IV de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Las viviendas existentes en el sector se atenderán a la legislación urbanística vigente, respecto al régimen de intervención sobre estas, y a las medidas de adecuación ambiental y territorial de dichas edificaciones.

POTESTATIVOS:--

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

CAPITULO 3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 171. Definición del suelo urbanizable sectorizado

1. Constituyen esta categoría de suelo aquellos terrenos del suelo urbanizable más idóneos para absorber las demandas de suelo industrial en los núcleos urbanos de Rute y de Llanos de Don Juan, que se programan en el primer cuatrienio del Programa de Actuación.
2. Los Planes Parciales de los sectores de suelo urbanizable sectorizado se presentarán en el plazo máximo de dos (2) años a partir de la entrada en vigor del P.G.O.U.
3. La delimitación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado se recoge en los planos de Ordenación Completa, Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, a escala 1.2000 con el código "S", seguida de una letra "I" por el uso global industrial, junto con un número ordinal correspondiente a cada ámbito.

Artículo 172. Aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado

1. El suelo urbanizable sectorizado constituye una única Área de Reparto que integra los dos sectores S-I-3 localizado en el núcleo de Rute y S-I-5 localizado en el núcleo urbano de Llanos de Don Juan.
2. Los coeficientes de uso industrial y de sector se fijan en 1, por lo que no existiendo sistemas generales adscritos, el aprovechamiento medio coincide con el coeficiente de edificabilidad que es el mismo en ambos sectores, que es de cero con sesenta y cinco (0,65) metros cuadrados construibles de uso industrial por metros cuadrado de suelo.

SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE S (m ²)	ÍNDICE EDIFIC.	ZONA	EDIFICABILIDAD E (m ² techo)	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO Y TIPOLOGÍA P _u	COEFICIENTE PONDERACIÓN SECTOR P _s	E x P _u x P _s (U.A.)	Ap. ÁREA o SECTOR (U.A./S)	Ap. MEDIO (U.A./S total)
S-I-3	CAMINO DE LAS SALINAS	Industrial	80.150,00	0,650	INDUSTRIAL	52.097,50	1,00	1,00	52.097,50	0,65000
S-I-5	INDUSTRIAL LLANOS DE DON JUAN	Industrial	39.361,00	0,650	INDUSTRIAL	25.584,65	1,00	1,00	25.584,65	0,65000
TOTAL AR-4 URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL			119.511,00			77.682,15			77.682,15	0,65000

Artículo 173. Contenido del Plan Parcial

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión, y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos siguientes.

Artículo 174. Memoria del Plan Parcial

Describirá las características de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- a) Superficie total del sector
- b) Superficie de viario público del Plan Parcial
- c) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria
- d) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria
- e) Superficie edificable (suma de las de las parcelas edificables)
- f) Superficie total edificable
- g) Edificabilidad bruta
- h) Edificabilidad sobre la superficie edificable
- i) Altura máxima edificable sobre y bajo rasante
- j) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje

Artículo 175. Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial

El Plan Parcial expresará, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las Unidades de Ejecución que comprendieran y señalarán para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.

Artículo 176. Estudio económico y financiero del Plan Parcial

El estudio económico y financiero expondrá:

- a) La evaluación de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimiento de tierras; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; red de gas; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación; y obras especiales que hubieran de efectuarse.

b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.

c) La Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la ejecución de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.

Artículo 177. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la legislación urbanística, satisfaciendo, en todo caso, la Ordenanza Municipal de la Edificación y las presentes normas del Plan General.

Artículo 178. Alcance de las determinaciones particulares

1. En las siguientes fichas se establecen las condiciones específicas para el desarrollo de los dos sectores de suelo urbanizable sectorizado.

2. Las superficies con aprovechamiento son indicativas, siendo normativas las que, en el momento de la redacción del Plan Parcial, resulten de la situación real de las parcelas catastrales. El aprovechamiento medio del Área de Reparto son valores fijos, por lo que cualquier cambio justificado en la superficie recogida en la ficha tan sólo supondrá el reajuste de las edificabilidades y del aprovechamiento total del sector.

3. La edificabilidad asignada por el Plan no incluye la superficie edificable correspondiente a las parcelas de equipamiento y servicios públicos que se ceden al Ayuntamiento con motivo del desarrollo de los Planes Parciales. Estas parcelas tendrán un aprovechamiento derivado de la aplicación de las Ordenanzas y la normativa del Plan General, aprovechamiento que es independiente del que resulta del cálculo del aprovechamiento medio.

Artículo 179. Fichas de los sectores de suelo urbanizable sectorizado

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR		-I-3	
DENOMINACIÓN:	CAMINO DE LAS SALINAS	SUPERFICIE (m ²)	0.150,00
CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado	PLANO nº	U-2-3
INICIATIVA	Privada	SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial		
OBJETIVOS:	Posibilitar el desarrollo de nuevo suelo industrial junto al polígono existente para dar cabida a la demanda de suelo industrial.		
USO GLOBAL:	Industrial		
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGÍA y USOS LUCRATIVOS (m ² construidos)			
INDUSTRIAL:	52.097,50		
APROVECHAMIENTOS			
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL Á.R. 4 Urbanizable Sectorizado Industrial	0,65		
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	52.097,50		
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS DE SUELO	46.887,75		
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE RUTE	5.209,75		
INSTRUCCIONES O CONDICIONES PARA SU DESARROLLO			
- La zona verde y el equipamiento se agruparán preferentemente en una única zona en el norte del sector junto al arroyo.			
- Deberá resolver a su costa las conexiones exteriores con los sistemas generales de infraestructura.			

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR		-I-5	
DENOMINACIÓN:	INDUSTRIAL LLANOS DE DON JUAN	SUPERFICIE (m ²)	39.361,00
CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado	PLANO n°	DJ-1
INICIATIVA	Privada	SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial		
OBJETIVOS:	Posibilitar el desarrollo de suelo industrial en el núcleo de Llanos de Don Juan para satisfacer una demanda existente por la cercanía al núcleo de Lucena.		
USO GLOBAL:	Industrial		
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGÍA y USOS LUCRATIVOS (m ² construidos)			
INDUSTRIAL:	25.584,65		
APROVECHAMIENTOS			
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL A.R. 5 Urbanizable Sectorizado Industrial	0,65		
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	25.584,65		
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS DE SUELO	23.026,19		
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE RUTE	2.558,47		
INSTRUCCIONES O CONDICIONES PARA SU DESARROLLO			
- La zona verde y el equipamiento se agruparán preferentemente en una única zona en el este del sector junto al arroyo.			
- Deberá resolver a su costa las conexiones exteriores con los sistemas generales de infraestructura.			

CAPITULO 4. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 180. Régimen urbanístico

1. En tanto no se aprueben Planes de Sectorización los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado estarán sujetos a las limitaciones establecidas para el suelo no urbanizable. Además, deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en el planeamiento, no dificultando las actuaciones que se permitan sobre el mismo la consecución de los objetivos de dicho planeamiento.

2. Aprobado un Plan de Sectorización se estará a las limitaciones, obligaciones y cargas establecidas en el mismo.

Artículo 181. Desarrollo del Suelo urbanizable no sectorizado

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta categoría de suelo, el Ayuntamiento de Rute podrá autorizar la formulación de los correspondientes Planes de Sectorización, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.

2. Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones y documentación señaladas en la legislación urbanística aplicable, así como las determinaciones recogidas para cada ámbito en el presente capítulo.

3. En función del grado de desarrollo del Plan General, el Ayuntamiento de Rute podrá precisar los elementos de infraestructura exteriores al área que el promotor deberá realizar para asegurar las conexiones con los sistemas generales, teniendo en cuenta las determinaciones que se establecen en las fichas de cada ámbito.

4. Los Planes de Sectorización se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la legislación urbanística aplicable.

Artículo 182. Ámbito y condiciones urbanísticas de los Planes de Sectorización

1. Las actuaciones urbanísticas que pueden llevarse a cabo en el suelo urbanizable no sectorizado deberán referirse a cada uno de los ámbitos que se establecen en los planos de Ordenación Completa, Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, a escala 1/2.000 con el código "NS" seguido del número de identificación a cada Ámbito.

2. De acuerdo con los objetivos de la actuación que se indican para cada área, y conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, el Plan General determina en cada caso:

- Los usos incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta.
- Las condiciones para la sectorización de acuerdo con las previsiones de desarrollo del P.G.O.U.
- Los criterios de disposición de los sistemas generales.

3. Cuando el Plan de Sectorización afecte total o parcialmente a zona de dominio público o su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma.

Artículo 183. Fichas de las áreas de suelo urbanizable no sectorizado

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA			NS-R-9
LOCALIZACIÓN:	BORDE NOROESTE del Núcleo de RUTE	SUPERFICIE (m ²)	14.109
CLASE DE SUELO	Urbanizable No Sectorizado	PLANO nº	RU-1-1
USOS INCOMPATIBLES	Industrial		
CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN	Circunstancias sobrevenidas de oportunidad que justifiquen la necesidad de desarrollar estos suelos y siempre que su desarrollo no suponga el incumplimiento de la Norma 45.4.a) del P.O.T.A.		
CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	El Plan de Sectorización incluirá como sistema general de espacios libres en el ámbito una superficie de 5,4 m ² por habitante previsto		

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA			NS-I-1
LOCALIZACIÓN:	BORDE NORTE del Núcleo de RUTE	SUPERFICIE (m ²)	215.287
CLASE DE SUELO	Urbanizable No Sectorizado	PLANO nº	RU-1-1
USOS INCOMPATIBLES	Comercio en la categoría de Grandes superficies comerciales		
CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN	Circunstancias sobrevenidas de oportunidad que justifiquen la necesidad de desarrollar estos suelos y siempre que su desarrollo no suponga el incumplimiento de la Norma 45.4.a) del P.O.T.A.		
CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	El Plan de Sectorización incluirá como sistema general de espacios libres en el ámbito una superficie de 5,4 m ² por habitante previsto		

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA			NS-R-10-b
LOCALIZACIÓN:	ZONA SUR DEL NÚCLEO DE RUTE	SUPERFICIE (m ²)	32.800
CLASE DE SUELO	Urbanizable No Sectorizado	PLANO nº	RU-1-2
USOS INCOMPATIBLES	Industrial		
CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN	Circunstancias sobrevenidas de oportunidad que justifiquen la necesidad de desarrollar estos suelos y siempre que su desarrollo no suponga el incumplimiento de la Norma 45.4.a) del P.O.T.A.		
CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	El Plan de Sectorización incluirá como sistema general de espacios libres en el ámbito una superficie de 5,4 m ² por habitante previsto		

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA			NS-R-2
LOCALIZACIÓN:	ZAMBRA	SUPERFICIE (m ²) neto	47.478
		SUPERFICIE con S.G.	50.667
CLASE DE SUELO	Urbanizable No Sectorizado	PLANO nº	ZA-NC-CE-1-2
USOS INCOMPATIBLES	Industria en 3ª y 4ª categorías, y Comercio en la categoría de Grandes superficies comerciales		
CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN	Circunstancias sobrevenidas de oportunidad que justifiquen la necesidad de desarrollar estos suelos y siempre que su desarrollo no suponga el incumplimiento de la Norma 45.4.a) del P.O.T.A.		
CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	El Plan de Sectorización adscribirá los 3.189 m ² del sistema general de espacios libres localizado al Sur del ámbito, junto al Cementerio		

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PARA EL SUELO URBANIZABLE

En tanto no exista Reglamento que desarrolle la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía las reservas para dotaciones en suelo urbanizable se ajustarán a los estándares mínimos que determina su artículo 17.1.2º, salvo que de la aplicación del Reglamento de Planeamiento de la ley estatal se infiera una dotación mayor.

TÍTULO VII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 184. Ámbito

El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, delimitado en los planos de Ordenación estructural OE-1 y de Ordenación completa T, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente⁵.

Artículo 185. 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 este artículo, a los efectos de determinar el régimen urbanístico de aplicación. Su delimitación se recoge en la serie de planos de Ordenación completa T.

Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

- S.N.U.E.P. Parque Natural de las Sierras Subbéticas
- S.N.U.E.P. Vías Pecuarias.
- S.N.U.E.P. Cauces, riberas, márgenes y Embalse de Iznájar.
- S.N.U.E.P. Infraestructuras territoriales

Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial

- S.N.U.E.P. Corredor ecológico (POTSURCO)
- S.N.U.E.P. Valor ambiental-paisajístico (POTSURCO)
- S.N.U.E.P. Hito paisajístico Cerro de La Higuera (POTSURCO)
- S.N.U.E.P. Riesgo geológico-erosivo (POTSURCO)
- S.N.U.E.P. Zona cautelar de inundaciones (POTSURCO)

Suelo no urbanizable de carácter rural:

- S.N.U. de carácter rural: campiña

Suelo no urbanizable de Hábitat Rural Diseminado

- S.N.U. Hábitat Rural Diseminado

Sistemas generales territoriales. Se identifican tres tipos de sistemas generales:

- a) Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras (SG-CI):
 - SG-CI Carreteras
 - SG-CI Red eléctrica
 - SG-CI Estación Tratamiento de Agua Potable (E.T.A.P.)
 - SG-CI Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.)
 - SG-CI Centro de gestión de Residuos Sólidos Urbanos
 - SG-CI Depósitos de agua
- b) Sistema General de Equipamientos (SG-EQ):
 - SG-EQ Colegio Público Rural Blas Infante
- c) Sistema General de Espacios Libres (SG-EL):
 - SG-EL 1 Área Recreativa El Lanchar
 - SG-EL 2 Área Recreativa El Embalse
 - SG-EL 3 Mirador y Área Recreativa Fuente Alta
 - SG-EL 4 Itinerario fluvial Río Genil
 - SG-EL 5 Itinerario fluvial Molino de La Hoz

Artículo 186. Normativas concurrentes.

1. Quedan sin efecto las determinaciones que, respecto al ámbito del municipio, vienen contenidas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Provincia de Córdoba⁶. No son de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba, al

⁵TRLR, arts. 12 y 13, y LOUA, art. 46.1

⁶Decreto 3/2012. POTSURCO. Disposición derogatoria única

contener el presente Título una regulación detallada y completa que hace innecesaria la aplicación con carácter complementario de dicha normativa.

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

3.- No podrán otorgarse licencias urbanísticas para actuaciones que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos⁷.

Artículo 187. 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 urbanística⁸:

- 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 urbanística⁹. Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles¹⁰, considerada en base a los criterios establecidos en el presente artículo.

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

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

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

- a) Se estimará que concurre la necesidad de implantación en suelo no urbanizable en los siguientes casos:
 - Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, clubes deportivos de actividades al aire libre, etc.)
 - Ausencia de suelo urbano clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del suelo urbanizable destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.
 - Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano.
 - Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no edificada (zonas de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, secado al aire libre, etc.).
- b) Se estimará que no procede la implantación de un uso en una determinada ubicación del suelo no urbanizable en los casos siguientes u otros de naturaleza análoga:
 - La actuación resulte disconforme con las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO).
 - 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.

⁷Decreto 60/2010 RDU, art. 5.2 y 12.3

⁸TRLR art. 13.1 y LOUA art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

⁹LOUA, arts. 42.2 y 3

¹⁰LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

- 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 genere o intensifique 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 191 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 vigente¹¹.

Artículo 188. 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 urbanística¹².

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 sometido¹³.

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 urbanística¹⁴.

Artículo 189. 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 urbanística¹⁵.

2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación¹⁶, el promotor de la actuación deberá pagar la prestación compensatoria en ella establecida, con objeto de gravar las obras o instalaciones no vinculadas a la explotación.

Artículo 190. 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 vigente¹⁷.

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 vigente¹⁸.

Artículo 191. Formación de nuevos asentamientos

1. En el término municipal de Rute no se han identificado asentamientos urbanísticos fuera de los ámbitos delimitados como suelo urbano o urbanizable, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística¹⁹, 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

¹¹TRLR, art. 13.1 y LOUA, art. 57

¹²TRLR, art. 13.1 y LOUA, art. 52.1

¹³TRLR, art. 13.4 y LOUA, art. 50 B.c

¹⁴TRLR, art. 13.3 y LOUA, art. 52.3

¹⁵TRLR, art. 13.3 y LOUA, art. 52.3

¹⁶LOUA, art. 52.4

¹⁷TRLR, art. 13.2 y LOUA, art. 66 (modif. Ley 13/2005, art.25) y art. 68

¹⁸TRLR, art. 17.2 y LOUA, art.67

¹⁹LOUA, art. 52.6.a)

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.

3. 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.

4. 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 192. Edificaciones aisladas existentes.

1. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, bajo el término genérico de edificación se incluye todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

Todas las edificaciones existentes en suelo no urbanizable fuera de los asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado delimitados en el P.G.O.U. se identifican como edificaciones aisladas.

2. Según la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones aisladas se distinguen:

- a) Edificaciones aisladas que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente, pudiendo diferenciarse:
 - Edificaciones construidas con licencia urbanística
 - Edificaciones construidas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones.
- b) Edificaciones aisladas que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente, diferenciando:
 - Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia.
 - Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, construidas con licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.
 - Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales, la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.
- c) Edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. A estos efectos, a las edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística les será de aplicación el régimen urbanístico establecido en el artículo 6 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, y a las que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística, les será de aplicación el establecido en el artículo 7 del citado Decreto.

3. El régimen urbanístico de las edificaciones aisladas es el establecido en la Sección 2ª del Capítulo II del Decreto 2/2012, de 10 de enero, en función de la situación jurídica de las edificaciones aisladas existentes. El procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación es el establecido en la Sección 3ª del citado Decreto, sin perjuicio de que el Ayuntamiento de Rute pudiera aprobar una Ordenanza Municipal para la tramitación del procedimiento de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Artículo 193. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones

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

a) **USOS PERMITIDOS O AUTORIZABLES:** son aquellos que el Plan posibilita implantar en la categoría de suelo correspondiente, ya sea de manera directa (por estar exentos de licencia por legislación sectorial), previa obtención de licencia urbanística, o mediante la aprobación de Proyecto de Actuación o Plan Especial (por constituir Actuaciones de Interés Público)²⁰.

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

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

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

3. Cada uno de estos tipos agrupa una serie de usos constructivos y edificatorios que se enumeran en los artículos correspondientes del Capítulo 2 del presente Título.

Artículo 194. 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 para 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 alguna de las condiciones particulares de implantación o de edificación, siempre que quede asegurado el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos, así como afecciones graves sobre el medio ambiente o la salud de las personas.

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

- a) La superficie de la parcela debe ser superior a la suma de la superficie mínima de parcela exigida por esta normativa para cada uno de los usos. Queda exceptuada de esta regla la combinación de los usos edificación agrícola y vivienda vinculada a fines agrarios.
- b) La ocupación de la parcela será inferior a la ocupación máxima establecida por esta normativa para el uso que permita mayor ocupación.
- c) La distancia entre edificaciones del mismo o distinto uso situadas en la parcela podrá quedar eximida del requisito que imponen estas normas a los efectos de formación de nuevos asentamientos.

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

Artículo 195. 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.

²⁰LOUA, art. 42

- 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 del presente 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) Adoptar las medidas pertinentes para el mantenimiento y mejora de la calidad del paisaje agrario, tales como:
- Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.
 - Las edificaciones, infraestructuras e instalaciones deberán considerar el contexto paisajístico en el que se integran contribuyendo al mantenimiento o mejora de la calidad del paisaje y de sus elementos característicos fundamentales constitutivos.
 - Las actuaciones que puedan generar impacto visual negativo adoptarán, siempre que sea posible, medidas de ocultación o camuflaje para minimizar sus efectos. En este sentido, se procurará que las actuaciones sean proporcionadas a la dimensión y escala del paisaje impidiendo o fraccionando aquellas que por su volumen constituyen una presencia desproporcionada en el mismo.
 - Se ajustarán a los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona.
 - Las edificaciones que por su singularidad y calidad formal presenten características de monumentalización y pasen a constituir un elemento principal del paisaje deberán incorporar un estudio de integración paisajística que formará parte del proyecto de actuación.
 - En los terrenos con pendiente igual o superior al 15% las plataformas no tendrán una superficie mayor de 250 m² para las viviendas agrarias ni de 1.000 m² para las restantes edificaciones. Las edificaciones se construirán con su eje más largo paralelo a las curvas de nivel y no ocuparán un frente de fachada superior a 30 m.
 - Las edificaciones no tendrán las paredes medianeras al descubierto debiendo presentar sus paramentos exteriores y cubiertas acabadas. Para su mayor integración paisajística los colores serán blancos. En caso de optar por otra gama cromática el Proyecto de actuación deberá justificar expresamente, que ésta favorece su integración paisajística en el entorno paisajístico en el que se inserta.
 - Los aljibes, depósitos, albercas o balsas deberán estar integrados en el paisaje. Para ello, la altura de los mismos no podrá rebasar los 2 m de altura en el punto más desfavorable, en su caso. Además, se adoptarán gamas cromáticas que procuren la mayor integración visual de la actuación, así como otras medidas de camuflaje u ocultación, tratamiento de taludes, etc., dispuestas en este artículo.
 - Las edificaciones, construcciones e instalaciones no podrán generar contrastes de forma, color, textura, escala o dominancia espacial o rupturas de línea visual fuertes, que supongan una alteración grave del paisaje.
 - 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. En este sentido, se procurará evitar la localización de las edificaciones e instalaciones en lugares con alta exposición visual, tales como las partes centrales de los fondos de valle y los puntos focales respecto de carreteras y miradores, así como en las zonas de cumbres para que sus siluetas en la línea del horizonte no alteren los perfiles naturales panorámicos del relieve.
 - 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 se podrán realizar edificaciones o instalaciones de cualquier tipo en espacios degradados hasta tanto no se haya efectuado su restauración ambiental y paisajística.
- e) 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. En aquellos taludes en que sea necesaria la construcción de muros de contención, éstos presentarán la menor altura posible, serán realizados en piedra, encachados en piedra o con elementos prefabricados

que favorezcan el recubrimiento por la vegetación en coherencia con el paisaje de su entorno. Se evitará el acabado de hormigón visto o las escolleras, salvo cuando queden ocultos por la edificación o vegetación. Los taludes no rocosos deberán ser cubiertos de vegetación con especies características autóctonas.

– La consolidación y tratamiento de los taludes perimetrales a las explanaciones destinadas a la edificación constituirán las actuaciones prioritarias para la integración topográfica de las implantaciones urbanísticas. Con carácter general los taludes en desmonte serán apantallados por la edificación e instalaciones anexas. Los terraplenes de las explanadas se concretarán en diferentes acabados estéticos que se obtendrán de la combinación diferencial entre los siguientes tratamientos:

- a. Muros y/o estructuras de contención y estabilización de taludes
- b. Cubiertas herbáceas y arbustivas que garanticen el control de las escorrentías y la erosión en los suelos inclinados
- c. Arboleda mediterránea dispersa o en pequeños grupos con el doble objetivo de apoyar las funciones de protección de los taludes y favorecer la integración de la edificación

– 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 196. 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 197. 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 198. Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable.

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

a) Patrimonio arquitectónico: BIC y edificaciones y construcciones de interés histórico, vinculadas mayoritariamente al poblamiento rural tradicional. El régimen de protección e intervención en estos elementos es el establecido en el Capítulo 1 del Título V.

b) Patrimonio arqueológico: yacimientos arqueológicos de interés histórico acreditado. El régimen de protección e intervención en estos elementos es el establecido en el Capítulo 2 del Título V.

2.- El Plan identifica y protege, mediante su localización en la planimetría de ordenación aquellos elementos naturales singulares que son acreedores de protección, conservación, recuperación, puesta en valor, difusión y conocimiento, por contar con especiales valores naturales señalados en el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la provincia de Córdoba:

a) Árboles singulares²¹, cuya localización se detalla en la siguiente tabla:

²¹Decreto 3/2012 POTSURCO, art 67.1

Árbol singular		Coordenadas UTM (ED50)	
		X	Y
AR-1	Lentisco de Las Capellanías I	380474	4141192
AR-2	Lentisco de Las Capellanías II	380506	4141034
AR-3	Encina de Rute	374420	4137336
AR-4	Encina del Acarraero	383875	4133782
AR-5	Madroño del Cortijo de la Fuente de la Gitana	380302	4129732

En torno a ellos se establece una franja perimetral de protección de 25 m en la que se prohíbe la implantación de edificaciones, infraestructuras, instalaciones o construcciones de cualquier tipo. No se permitirán los movimientos de tierra que alteren de manera permanente el perfil o estabilidad del suelo o que produzcan alteración en las condiciones ambientales precisas para la pervivencia del árbol.

b) Divisoria de la Sierra de Rute.

Esta divisoria visual se ubica dentro del Parque Natural de las Sierras Subbéticas. En concreto pertenece a la zona de regulación especial Zona B.

La regulación de sus condiciones de protección y el régimen de autorizaciones para actuaciones que pudieran afectarla corresponde a lo dispuesto en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de las Sierras Subbéticas.

En concordancia con dicho régimen de autorizaciones y manteniendo la prevalencia normativa del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales se señala una zona de protección cautelar de 50 metros a cada lado de la divisoria en donde no se permiten²²:

- i) La construcción de edificaciones, infraestructuras e instalaciones, a excepción de: las vinculadas a los usos agrarios que demuestren de forma justificada que no pueden establecerse en otro lugar, los itinerarios recreativos, las adecuaciones recreativas y los miradores.
- ii) Las edificaciones e instalaciones de ejecución o entretenimiento y servicios de las obras públicas y las infraestructuras aéreas, salvo las que pudieran autorizarse específicamente por la Consejería de Medio Ambiente con el correspondiente procedimiento de prevención ambiental previsto en la ley.
- iii) Los movimientos de tierra que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas o la mejora ambiental del lugar.

Artículo 199. Condiciones para las actuaciones en zonas de riesgo delimitadas en el POTSURCO.

Las actuaciones o proyectos de transformación de usos del suelo en zonas de riesgo alto o muy alto de erosión delimitadas por el POTSURCO –que se grafían en el plano EIA-5 “Riesgos Naturales y Tecnológicos” del Estudio de Impacto Ambiental que forma parte del presente PGOU- deberán definir y/o justificar las medidas a adoptar durante la fase de ejecución de las obras previstas en él²³.

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

Artículo 200. Edificación Agrícola

1.- Definición

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

2.- Usos

- a) Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias, al servicio de la explotación.
- b) Pequeñas cuadras o establos, zahúrdas, porquerizas y gallineros. Instalaciones para el manejo de ganado.
- c) Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores.

²²Decreto 3/2012 POTSURCO, art 65.2

²³Decreto 3/2012 POTSURCO, art 75.3

3.- Implantación

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

a) Parcela mínima:

La parcela mínima edificable será la parcela catastral de rústica existente, siempre que cuente con una superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo

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

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

Se entenderá por "parcela histórica" aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Rute (30 de junio de 1988).

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

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

b) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 m.**4.- Condiciones particulares de la edificación****a) ALTURA: 7 m.****b) SEPARACION A LINDEROS: 10 m.**

c) OCUPACION: La edificación, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta mas del 0,5% de la superficie de la parcela de regadío y del 1% en las de secano.

d) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS

- La cubierta será inclinada y, preferentemente, de teja. En todo caso, el material que se emplee en la cubierta habrá de procurar la máxima integración posible en el entorno en el que se inserte, quedando expresamente prohibidas las cubiertas de materiales reflectantes.
- Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo cara visto.

5.- Tramitación

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 201. Vivienda vinculada a fines agrarios

1.- Definición

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

2.- Usos

Vivienda agraria. Alojamientos para trabajadores temporeros.

3.- Implantación

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

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

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

c. Parcela mínima:

- i. Secano o regadío: 3,5 ha
- ii. Dehesas y terrenos forestales: 10 ha

d. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

4.- Condiciones particulares de la edificación

a) ALTURA: una o dos plantas (7 m.)

b) SEPARACION A LINDEROS: 15m

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

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

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

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

g) CERRAMIENTO DE PARCELA: 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 público²⁴.

Para su autorización el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, la documentación registral, catastral, tributaria, agraria, etc., necesaria para acreditar la naturaleza jurídica de los terrenos, la actividad agraria que se desarrolla sobre ellos, la vinculación de la vivienda a la actividad y la justificación de su necesidad.

Artículo 202. Edificación agropecuaria

1. Definición

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

2. Usos

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

3. Implantación

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

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

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

c) Parcela mínima: 6.000 m².

4. Condiciones particulares de la edificación

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

b) SEPARACIÓN A LINDEROS: 10 m.

c) OCUPACION. las edificaciones no ocuparán en planta más del 25% como máximo de la superficie de la parcela.

5. Tramitación

Las instalaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público²⁵.

Artículo 203. Instalaciones naturalísticas o recreativas

1. Definición

Edificaciones, construcciones, instalaciones o conjuntos integrados de las mismas destinados a posibilitar el esparcimiento al aire libre, a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza o destinadas a actividades recreativas relacionadas con el ocio, esparcimiento y deportivas, que por la gran superficie de espacios libres que requieren hayan de implantarse necesariamente en el medio rural.

²⁴LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43. Decreto 60/2010, art. 17

²⁵LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

2. Usos

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Implantación

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

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

b. Parcela mínima:

- Adecuaciones naturalísticas: No se establece
- Adecuaciones recreativas: No se establece
- Parque rural: 20 ha
- Instalación de ocio: No se establece
- Complejos de ocio: 2 ha

4. Condiciones particulares de la edificación

a. ALTURA:

- Adecuaciones naturalísticas: 1 planta
- Adecuaciones recreativas: 1 planta
- Parque rural: 2 plantas
- Instalación de ocio: 2 plantas
- Complejos de ocio: 2 plantas

b. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 195.

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

d. OCUPACION: 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 público²⁶, 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 204. 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:

a. 1ª categoría: Campamentos de turismo o campings.

b. 2ª categoría: Establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales (edificios/complejos), villas turísticas y balnearios.

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

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

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

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

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

3. Implantación

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

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

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

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

- Parcela mínima²⁷:

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

- Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural (cuarta categoría del apartado 2.1.d del presente artículo), al que serán de aplicación las siguientes parcelas mínimas:

En zonas de cultivos de regadío: 3 ha

En zonas de cultivos de secano: 3,5 ha

En encinares y terrenos forestales: 10 ha

- Para los apartamentos turísticos rurales de la segunda categoría (apartado 2.1.b. de este artículo) en la modalidad "complejos", será de aplicación la siguiente parcela mínima: la resultante de multiplicar la establecida en el apartado 3.d. anterior para cada uso del suelo (para las edificaciones del apartado 2.A.d. de este artículo), por cada uno de los edificios de alojamiento de los que disponga el complejo turístico rural. La edificación de usos comunes puede integrarse en edificio destinado a alojamiento.

²⁶LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

²⁷Decreto 47/2004, de establecimientos hoteleros, art. 37.2.a). Decreto 194/2010, de establecimientos de apartamentos turísticos, art. 18.2.a)

- Establecimientos específicos de restauración: 2 hectáreas.

4. Condiciones particulares de la edificación

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

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

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

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

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

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

d. CONDICIONES ESTETICAS Y PAISAJISTICAS: 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 195. En los apartamentos turísticos, para cada edificación, se dispondrá un área de integración paisajística con un mínimo igual a la superficie ocupada por cada una de ellas. El máximo del conjunto de la instalación será el de la ocupación máxima resultante en la parcela. Su tratamiento será con tratamiento blando y arbolado, a razón de un pie arbóreo por unidad de alojamiento, pudiendo albergar actividades recreativas compatibles en la zona del SNU. Esta condición podrá ser eximida en terrenos forestales, adhesados, o cuando la parcela ya disponga de estos recursos de modo natural, cuando sea valorado que cubren con igual eficacia el objetivo de integración de la edificación anteriormente previsto.

e. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. En la modalidad de apartamentos turísticos “complejos”, el acceso a los distintos inmuebles que lo integren, se debe realizar a través de los caminos existentes, estando expresamente prohibido la apertura de nuevos caminos. Los servicios de agua, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales para los distintos inmuebles que lo componen, serán autónomos e independientes, salvo que existan razones técnicas que aconsejen otra solución.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público²⁸.

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

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

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

c. Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.

d. La prestación de garantía no cesará hasta alcanzar la concesión de licencia de actividad e inscripción de la actuación en el Registro de Actividades Turísticas. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la pérdida de la garantía.

e. En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.

Artículo 205. Edificación Pública

1. Definición

²⁸LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

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

2. Usos

- a. Equipamientos: social, educativo, sanitario, ambiental, etc.
- 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. SEPARACION A LINDEROS: la edificación se separará un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.
- c. CONDICIONES ESTETICAS Y PAISAJISTICAS: 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 195.
- d. OCUPACION: 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 público²⁹, 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 206. 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 esta 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.

²⁹LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

d. Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales o técnicas, como su peligrosidad o incompatibilidad en zonas urbanas.

e. Otras industrias: aquellas no incluidas en ninguno de los otros tipos y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación sectorial o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

3. Implantación

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

a. Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m., salvo la industria energética que será de 4.000 m.

b. Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

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

4. Condiciones particulares de la edificación

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

b. SEPARACION 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 15 metros.

c. OCUPACION. 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 ESTETICAS Y PAISAJISTICAS: 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 195.

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 público³⁰.

Artículo 207. Instalaciones de energías renovables

1. Definición

Instalaciones que producen energía para usos térmicos o eléctricos a partir de fuentes energéticas primarias de carácter renovable.

No se incluyen las instalaciones solares fotovoltaicas sobre cubiertas de edificaciones o construcciones legalmente establecidas, al considerarse que su uso es complementario de la actividad principal y que no concurre el requisito de incidencia en la ordenación urbanística inherente a las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable³¹. Estas instalaciones se tramitarán mediante licencia de reforma o ampliación de la edificación existente, salvo que se encontrara fuera de ordenación.

2. Usos

a. Instalación de biomasa para usos eléctricos o térmicos: aquella en la que el aprovechamiento de la biomasa se utiliza para producir energía eléctrica como uso final o para la producción de energía térmica destinada, entre otros usos, a producir agua caliente, aire caliente y vapor.

b. Instalación solar fotovoltaica: aquella que mediante el efecto fotovoltaico aprovecha la energía solar para producir directamente electricidad.

c. Instalación solar térmica: aquella en la que el aprovechamiento de la energía solar se basa en el efecto fototérmico y se usa para producir vapor destinado a la generación de electricidad y/o calor.

d. Instalación eólica: aquella que aprovecha la energía del viento, fundamentalmente, para la producción de electricidad.

e. Instalación hidráulica: aquella que aprovecha la energía contenida en una masa de agua, sea debida a su altura o a su movimiento, para producir energía eléctrica.

³⁰LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

³¹LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

3. Implantación

Con el objetivo de evitar que esta clase de instalaciones se adosen a núcleos urbanos, coarten futuros desarrollos del núcleo urbano, y/o puedan producir molestias sobre la población, se establecen las siguientes condiciones particulares de implantación:

- a. Distancia mínima de la instalación a los núcleos urbanos:
 - Instalaciones de biomasa: 4.000 m
 - Instalaciones solares y eólicas: 1.000 m.
 - Instalación hidráulica: 500 m.
- b. Distancia mínima a otras edificaciones:
 - Instalaciones de biomasa: 1.000 m
 - Instalaciones solares térmicas: 500 m.
 - Instalación solar fotovoltaica, eólica o hidráulica: 200 m.
- c. Parcela mínima:
 - Instalaciones de biomasa: 30.000 m².
 - Instalaciones solares, eólicas o hidráulicas: 10.000 m².

4. Condiciones particulares de la instalación

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

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

d CONDICIONES ESTETICAS Y PAISAJISTICAS: 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 195.

Los parques solares, las instalaciones de energía termosolar, las instalaciones fotovoltaicas con una superficie de instalación sobre el suelo superior a 2.000 metros cuadrados y las instalaciones de biomasa para usos eléctricos incorporarán un estudio paisajístico que determine sus efectos, incluyendo, como mínimo, las vistas desde los núcleos urbanos y zonas de concentración de población más próximos y desde los puntos más cercanos de las carreteras.

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 público³², modificado por la legislación sectorial específica³³.

Artículo 208. 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.

³²LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

³³Ley 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.

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 (artículo 206).

4. Condiciones particulares de la instalación

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

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa sectorial y ambiental se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

- a. ALTURA: 7 m. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.
- b. SEPARACION A LOS LINDEROS: 10 m. La arista de explanación de los taludes o terraplenes de la explotación deberá mantener esta misma separación.
- c. CONDICIONES ESTETICAS Y PAISAJISTICAS: 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 195.
- d. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: no se establecen requerimientos específicos. No obstante, los caminos de acceso a la explotación no podrán ser asfaltados, de manera que cuando cese la explotación sigan manteniendo su carácter rural.
- e. CESE DE LAS EXPLOTACIONES: una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cubierta vegetal.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público³⁴.

Artículo 209. 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. Desguaces y cementerios de vehículos.
- 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 puntos limpios, 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

³⁴LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

detallado de este aspecto, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa sectorial y ambiental, se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

4. Condiciones particulares de la instalación

En caso de que la instalación cuente con alguna edificación, ésta cumplirá las siguientes condiciones:

- a. ALTURA: 7 m. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.
 - b. SEPARACION A LOS LINDEROS: 10 m. La arista de explanación de los taludes o terraplenes del vertedero deberá mantener esta misma separación.
 - c. CERRAMIENTO DE PARCELA: la parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne, estudiándose las especies más idóneas.
 - d. CONDICIONES ESTETICAS Y PAISAJISTICAS: 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 195.
 - 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 197.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público³⁵.

Artículo 210. Infraestructuras territoriales

1. Definición

Infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o deban servir a una instalación o construcción de interés público.

2. Usos

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

- a. De superficie:
 - carreteras
 - ferrocarriles
 - caminos
 - canales y canalizaciones de riego
- b. Aéreas:
 - líneas eléctricas o de la red de telecomunicaciones
- c. Subterráneas
 - redes de abastecimiento de agua y riego
 - redes de evacuación de aguas residuales y emisarios
 - gasoductos y oleoductos
 - líneas eléctricas o de la red de telecomunicaciones

3. Implantación.

Los nuevos trazados de redes de gas y de productos líquidos derivados del petróleo deberán estar situados a una distancia no inferior a 500 metros de los suelos urbanos y urbanizables sectorizados, con las excepciones y condicionantes establecidos en el POTSURCO³⁶.

4. Condiciones particulares de las infraestructuras

³⁵LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

³⁶Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 89.1

Los proyectos correspondientes a infraestructuras de superficie procurarán su perfecta integración en el entorno, evitando en lo posible grandes movimientos de tierra. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

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

Los nuevos caminos y los existentes que requieran obras de ampliación, no podrán tener anchura superior a 5 metros. Los firmes serán preferentemente de zahorra, evitando los tratamientos asfálticos. Se podrán utilizar firmes de hormigón para vadear la red de drenaje, en curvas de reducido radio de giro y en los tramos con pendientes superiores al 12%.

Los nuevos caminos deberán adaptarse a la topografía del lugar, su trazado dispondrá de drenajes longitudinales y transversales así como de dispositivos de minimización de impactos ambientales, de reducción de acarreo y de protección de cauces y márgenes en las zonas de entrega del agua a la red de drenaje natural.

5. Tramitación.

a. La implantación de infraestructuras y servicios para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística, así como aquellas declaradas de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán consideración de Actuaciones de Interés Público y su ejecución, realización o desarrollo no estará sometido a licencia urbanística³⁷.

b. La ejecución de infraestructuras o servicios públicos incluidos en documentos de planificación sectorial, territorial o urbanísticos vigentes, o con autorización sectorial que comporte efectos y facultades públicas de expropiación de terrenos para su ejecución conforme al trazado incluido en proyecto autorizado, o, como consecuencia del mantenimiento o mejora de las infraestructuras existentes que den servicio a edificaciones y usos conformes con el planeamiento y la legislación urbanística vigente, estarán sometidos a licencia municipal, salvo en los casos dispensados de ello, por la legislación urbanística³⁸. Las actuaciones de mantenimiento o mejora de instalaciones existentes, no podrán habilitar el servicio a nuevos usuarios.

c. Las infraestructuras que pretenden prestar servicio a más de una construcción, edificación o instalación, o tienen carácter territorial, no incluidas en los supuestos anteriores, se considerarán actuaciones de interés público siempre que concurren los requisitos establecidos legalmente³⁹. Su ejecución requerirá la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de actuación o plan especial. Su viabilidad urbanística vendrá condicionada, en su caso, por la de las construcciones, instalaciones o edificaciones a las que den servicio.

d. Las infraestructuras de dotación de servicios a una única explotación o instalación existente, podrán autorizarse mediante preceptiva licencia urbanística, siempre que la edificación o instalación a la que se da servicio resulte conforme con el planeamiento urbanístico de aplicación en función de su uso y de la categoría de suelo en la que se enclava⁴⁰.

Artículo 211. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

1. Definición

Edificación, construcción, obra o instalación vinculada a la ejecución, mantenimiento y servicio de infraestructuras de transportes, comunicaciones o telecomunicaciones.

2. Usos

a. Edificaciones e instalaciones para la conservación del dominio público viario: casetas de peones camineros, centros operativos para la conservación. Edificaciones al servicio de la infraestructura: puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.

b. Edificaciones e instalaciones en áreas de servicio de carreteras (de carácter público).

c. Plantas asfálticas y de hormigón para ejecución o mantenimiento de carreteras, ferrocarriles u otras infraestructuras: sólo las vinculadas directamente a la ejecución de una obra pública -y que por tanto cesan su actividad cuando aquella concluye-, y sólo las plantas dedicadas a mantenimiento cuando sean promovidas por organismos o administraciones públicas. El resto se incluirían dentro del uso "industria" de estas normas.

³⁷LOUA, art. 42.2 y 170.2.a; Disposición Adicional Tercera de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas

³⁸LOUA, art. 52.1.B.e, en relación con los artículos. 169.1.c, y 170.

³⁹LOUA art.42 (modif. Ley 13/2005, art. 27.dos).

⁴⁰Por tratarse de una edificación autorizada urbanísticamente conforme a la legislación urbanística aplicable, o cuyo régimen jurídico habilita la dotación del referido servicio, conforme a lo previsto en el Decreto 2/2012, o en los casos del Art. 52.1.B, todos ellos, en relación con el art. 169.1.c, y 170 de la LOUA.

- d. Infraestructuras ferroviarias: estaciones de ferrocarril y demás edificaciones o instalaciones vinculadas a la red ferroviaria.
- e. Aeropuertos y helipuertos.
- f. Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.
- g. Edificaciones y depósitos vinculados a oleoductos y gasoductos.
- h. Edificaciones vinculadas a la construcción y mantenimiento de embalses, depósitos reguladores de la red de abastecimiento y de riego.
- i. Edificaciones e instalaciones vinculadas a la red general de telecomunicaciones, radio y TV.

3. Implantación

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

No obstante, se estudiarán especial y detalladamente los casos en que se pretenda implantar este tipo de edificaciones en las proximidades de núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, yacimientos arqueológicos, grandes masas forestales o edificaciones habitadas.

4. Condiciones particulares de la edificación

- c) ALTURA: Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.
- d) SEPARACION 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.
- e) 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 195. En los lugares permitidos, las instalaciones de telecomunicaciones utilizarán materiales constructivos y colores y, en su caso, sistemas de camuflaje, que limiten su impacto visual.

En la construcción de infraestructuras de telecomunicaciones se preverá la posibilidad de utilización compartida, procurando el aprovechamiento del dominio público y la minimización de su impacto visual.

5. Tramitación

- a. La implantación de usos directamente vinculados y/o al servicio de infraestructuras para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística, así como aquellas declaradas de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán la consideración de actuaciones de interés público, y su ejecución no estará sujeta a licencia urbanística⁴¹.
- b. La ejecución y el mantenimiento de usos directamente vinculados y/o al servicio de infraestructuras o servicios públicos, incluidos en documentos de planificación sectorial, territorial o urbanísticos vigentes, o con autorización sectorial que comporte efectos y facultades públicas de expropiación de terrenos para su ejecución conforme al trazado incluido en proyecto autorizado, o, como consecuencia del mantenimiento o mejora de las infraestructuras existentes que den servicio a edificaciones y usos conformes con el planeamiento y la legislación urbanística vigente, estarán sometidos a licencia municipal, salvo en los casos dispensados de ello, por la legislación urbanística⁴².
- c. Las actuaciones relacionadas en el presente artículo no incluidas en los supuestos anteriores, que tengan la consideración de actuaciones de interés público requerirán para su implantación la aprobación de plan especial o proyecto de actuación⁴³ y su ejecución, realización o desarrollo, requerirá el otorgamiento de las preceptivas licencias urbanísticas, salvo en los supuestos excepcionados en la Ley.

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

Artículo 212. Suelo no urbanizable de especial protección. Parque Natural de las Sierras Subbéticas (OE)

1.- Se incluyen dentro de esta clase de suelo 3.845,71 ha que integran el Parque Natural de las Sierras Subbéticas, el cual forma parte de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, (declarado en virtud de la Ley 2/1989 por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección).

⁴¹LOUA, art. 42.2 y 170.2.a ; Disposición Adicional Tercera de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas

⁴²LOUA, art. 52.1.B.e, en relación con los artículos. 169.1.c, y 170.

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

Este tipo de suelo aparece grafiado en la serie de planos de Ordenación Completa del suelo no urbanizable T. Incluye las 963,5 Ha del ámbito del Monte Público "Sierra y Lanchar" pertenecientes al municipio de Rute.

2.- Las construcciones o edificaciones destinadas a la gestión del Parque y al desarrollo del uso público en é serán consideradas de interés público.

3.- Cualquier actuación en estos suelos se someterá al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en las legislaciones concurrentes y complementarias de aplicación, especialmente en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierras Subbéticas⁴⁴, así como la legislación ambiental relativa a espacios protegidos⁴⁵, forestal⁴⁶ y patrimonial⁴⁷.

Artículo 213. Suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias (OE)

1. Se incluyen en este tipo de suelo las vías pecuarias del término municipal, conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación⁴⁸.

2. La escala de los planos de ordenación completa del suelo no urbanizable (1:10.000) permite la adecuada representación de la traza de la vía pecuaria. Al no estar deslindadas en su totalidad todas las vías pecuarias del municipio se señalan en la cartografía los tramos deslindados, debiendo considerarse el resto como trazados orientativos. También se representan trazados alternativos de algunos tramos que se deben considerar como propuesta de modificación de trazado justificada por la nueva ordenación territorial que establece el PGOU. Las vías pecuarias existentes en el término municipal, su anchura legal, situación administrativa y su consideración por el POTSURCO⁴⁹ como itinerario de interés recreativo son las siguientes:

VÍAS PECUARIAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL Y ANCHURA MÍNIMA LEGALMENTE ESTABLECIDA		Interés recreativo
Realenga de Loja (nº 1) #	25 metros	SI
Cordel de Encinas Reales (nº 2) #		
Cordel de las Cuevas de San Marcos (nº 3)		SI
Cordel de Priego (nº 4)		
Cordel de Iznájar (nº 5)		SI
Vereda del Pamplinar (nº 6)	20,89 metros	
Vereda de Pedro Lino (nº 7)		
Vereda de Cabrero o Cañada de Cabrero (nº 8) #		SI
Vereda de La Hoz (nº 9)		SI
Vereda de Cabra (nº 10)		
Vereda de Lucena (nº 11) #		SI
Colada de Zambra (nº 12)		
Colada de Paño-Cabezas (nº 13)		
Colada de Fuente Alta (nº 14)		

(#) Vía pecuaria con tramo parcialmente deslindado. Señalado en la cartografía.

3. 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.

4. Les son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación sectorial⁵⁰.

⁴⁴Decreto 4/2004, de 13 de enero por el que se aprueba el PORN y el PRUG del Parque Natural Sierras Subbéticas.

⁴⁵Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y la Biodiversidad; Ley 2/1989, de Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía

⁴⁶Ley 43/2003, de Montes; Ley 2/1992 Forestal de Andalucía; Decreto 208/1997 Reglamento Forestal de Andalucía.

⁴⁷Ley 4/1986 de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y Decreto 276/1987 Reglamento de aplicación de la LPA.

⁴⁸Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, art. 39.1

⁴⁹Decreto 3/2012, art 32 y 34 POTSURCO

⁵⁰Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía

5. El régimen urbanístico del dominio público pecuario persigue la preservación de sus características para el mantenimiento de su integridad y efectividad.
6. Dentro de los terrenos pertenecientes a la red de vías pecuarias se prohíbe cualquier uso edificatorio. En caso de desafectación de cualquier tramo de vías pecuarias, el régimen normativo aplicable será el del tipo de suelo por el que discorra.
7. Los tramos de las vías pecuarias señalados como de interés recreativo forman parte de la red de itinerarios recreativos del POTSURCO y, por tanto estos tramos señalados constituyen elementos integrantes del Sistema Supramunicipal de Espacios Libres del POTSURCO⁵¹. En estos sólo se permitirán actividades de señalización, miradores y, en su caso, adecuaciones recreativas, usos habilitados por la regulación de usos de apartado 8 del presente artículo.
8. El régimen de usos es el siguiente:
 - c) PERMITIDOS O AUTORIZABLES:
 - Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas y adecuaciones recreativas.
 - Infraestructuras territoriales
 - d) PROHIBIDOS
 - Edificación agrícola
 - Vivienda vinculada a fines agrarios
 - Edificación agropecuaria
 - Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto
 - Establecimientos turísticos
 - Edificación pública
 - Industria
 - Instalaciones de energías renovables
 - Instalación extractiva
 - Vertedero
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras

Artículo 214. Suelo no urbanizable de especial protección de cauces, riberas, márgenes y Embalse Iznájar (OE)

1.- Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente⁵², las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:

a. Zona de servidumbre de 5 m. de anchura, de dominio y uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional del órgano competente en materia de aguas.

b. Zona de policía de 100 m. de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar a la autorización del órgano competente en materia de aguas.

2.- El uso y disfrute de estos suelos se someterá al régimen de autorizaciones establecido en la legislación sectorial.

3.- A efectos de aplicación del régimen urbanístico definido en el apartado 4 de este artículo, se establece una banda de 25 m. de anchura a cada lado del cauce medidos a partir del límite del dominio público hidráulico. En los supuestos en que este ámbito de aplicación del régimen urbanístico quede incluido dentro del ámbito del S.N.U.E.P. Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundación, prevalecerá la regulación de usos contenida en este último tipo de suelo especialmente protegido por ser esta más restrictiva (art 220).

4.- El régimen de usos establecido es el siguiente:

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Edificación agrícola

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

⁵¹Decreto 3/2012, art 32 y 34 POTSU

⁵²R.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

- 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. Las hidráulicas (tomas de agua, canales de riego, etc.) se permiten con proyecto autorizado por el Organismo de Cuenca.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: exclusivamente las vinculadas al embalse de Iznájar.

b. PROHIBIDOS

Vivienda vinculada a fines agrarios

Edificación agropecuaria

Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto

Establecimientos turísticos

Edificación pública

Industria

Instalaciones de energías renovables

Instalación extractiva

Vertedero

Infraestructuras territoriales: el resto

Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto

Artículo 215 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 derivadas del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial.

CAPÍTULO 4 CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACION TERRITORIAL

Artículo 216. Suelo no urbanizable de especial protección: Corredor ecológico del río Anzur (OE)

1.- El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba integra dentro del sistema de protección territorial el Corredor ecológico del río Anzur (art. 61.1.c y 64 POTSURCO). El ámbito de dicho corredor dentro del municipio aparece grafiado en los planos de Ordenación completa del suelo no urbanizable T-2 y T-4

2.- La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo cumple la regulación establecida en el artículo 64.2 del POTSURCO, así como la restricción específica en materia de instalaciones de energías renovables incluida en el artículo 90.4 del POTSURCO, y tiene como criterio rector la preservación ambiental y paisajística del corredor.

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

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola: sólo se autorizan las casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, generadores, energía solar y transformadores, etc.

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

- Infraestructuras territoriales: en el caso de infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce del cauce, no trazados paralelos al mismo.

b. PROHIBIDOS:

- Edificación agrícola: el resto

- Vivienda vinculada a fines agrarios

- Edificación agropecuaria

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto

- Establecimientos turísticos

- Edificación pública

- Industria

- Instalaciones de energías renovables

- Instalación extractiva

- Vertedero
- Infraestructuras territoriales: el resto
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras

Artículo 217. Suelo no urbanizable de especial protección por valor ambiental-paisajístico. (OE)

1.- Se integran en este tipo de suelo los siguientes ámbitos señalados en el art 62.1 del POTSURCO:

- Sierra de Cabra Occidental
- Embalse de Iznájar y Entorno
- Maleón Chico

La delimitación de esta categoría de suelo aparece grafiada en la serie de planos de Ordenación completa del suelo no urbanizable T.

2.- La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la finalidad de protección de recursos y la regulación y ordenación de usos enunciados en el POTSURCO⁵³, en concordancia con el modelo territorial que establece el PGOU.

Los suelos correspondientes al SNUEP Embalse de Iznájar y entorno, se encuentran afectados parcialmente por el ámbito de Monte Público "Corona Rústica Embalse de Iznájar".

Cualquier actuación en los suelos afectados por el Monte Público se someterá al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en las legislaciones concurrentes y complementarias de aplicación.

3.- Cualquier edificación, infraestructura o instalación a ubicar en este tipo de suelo debe cumplir estos tres requisitos:

- I-> ser de interés público de acuerdo con lo establecido en el art 187 de estas normas.
- II-> ser compatible ambiental y paisajísticamente con el entorno, y
- III->no existir otra alternativa viable respecto a uso y ubicación.

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

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola
- Infraestructuras territoriales
- Instalaciones naturalísticas o recreativas:
 - adecuaciones naturalísticas
 - adecuaciones recreativas
- Establecimientos turísticos:
 - Alojamientos turísticos de 3ª categoría: alojamientos rurales colectivos
 - Alojamientos turísticos de 4ª categoría: casa rural, cortijo, refugio, en edificaciones legales existentes
 - Establecimientos específicos de restauración
- Edificación pública ligada al servicio o conservación de valores ambientales o paisajísticos

b. PROHIBIDOS:

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

5.- De acuerdo con el artículo 62.3 del POTSURCO, en el entorno del Embalse de Iznájar, en la franja de 100 metros de anchura medida horizontalmente a partir de la cota de máximo nivel normal del embalse, sólo se permitirán los usos ligados a la actividad agraria extensiva, las actividades de restauración del ecosistema natural destinadas a la conservación y mejora de las márgenes de los cauces y a su potenciación como corredores, las actividades recreativas, las instalaciones de apoyo al uso público y al ejercicio de las actividades permitidas compatibles con la protección de los cauces, y las infraestructuras lineales

⁵³Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 62.2

de interés público permitidas por la legislación sectorial que garanticen, en todo caso, la preservación ambiental y paisajística de la franja⁵⁴.

Artículo 218. Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial Hito Paisajístico Cerro de la Higuera. (OE)

1. El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) integra dentro del sistema de protección territorial los hitos paisajísticos y divisorias visuales (art. 61.1.d POTSURCO), los cuales identifica en el plano denominado 'Ordenación de usos y protección de recursos', e induce a su delimitación (art. 65.1) y clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (art. 61.2). En Rute el POTSURCO localiza un (1) hito paisajístico, cuya delimitación se ha grafiado en el plano de ordenación completa del suelo no urbanizable T-4.

2. La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo cumple la regulación establecida en el artículo 65 del POTSURCO, así como la restricción específica en materia de instalaciones de energías renovables incluida en el artículo 90.4 de dicho Plan, y tiene como criterio rector la preservación de la imagen y calidad paisajística de estos ámbitos.

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

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola: deberán demostrar de forma justificada que no pueden establecerse en otro lugar⁵⁵.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas y adecuaciones recreativas.

b. PROHIBIDOS:

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

Artículo 219. Suelo no urbanizable de especial protección por riesgo geológico-erosivo. (OE)

1.- Pertenecen a este tipo de suelo los terrenos del municipio de Rute que se indican en el plano de Riesgos Naturales y Tecnológicos del POTSURCO como zona de riesgo de inestabilidad de laderas, escarpes topográficos y abarrancamientos, de acuerdo con lo que establece en su artículo 75.4.

2.- El PGOU delimita y grafiá estos terrenos en la serie de planos T, de Ordenación completa del suelo no urbanizable.

Estos suelos se encuentran afectados parcialmente por el ámbito de Monte Público "Corona Rústica Embalse de Iznájar".

Cualquier actuación en los suelos afectados por el Monte Público se someterá al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en las legislaciones concurrentes y complementarias de aplicación.

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

a.- PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Adecuaciones naturalísticas
- Infraestructuras territoriales: las de tipo superficial que en su proyecto cuenten con medidas específicas para evitar el riesgo geológico erosivo y además implanten medidas correctoras para garantizar la estabilidad del terreno en el entorno de la zona de implantación de dicha infraestructura.

b.- PROHIBIDOS:

- Edificación agrícola
- Edificación agropecuaria
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto

⁵⁴Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 64.2

⁵⁵Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 65.2

- Establecimientos turísticos
- Edificación pública
- Industria
- Instalaciones de energía renovable
- Instalaciones extractivas
- Vertederos
- Infraestructuras territoriales: el resto.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras

Artículo 220. Suelo no urbanizable de especial protección: Zona cautelar de inundación. (OE)

1.- Pertenecen a este tipo de suelo los terrenos del municipio de Rute que se indican en el plano de Riesgos Naturales y Tecnológicos del POTSURCO como zona cautelar ante riesgo de inundación, de acuerdo con lo que establece en su artículo 78.2.

2.- El PGOU delimita y grafía estos terrenos en la serie de planos T, de ordenación completa del suelo no urbanizable.

Estos suelos se encuentran afectados parcialmente por el ámbito de Monte Público "Corona Rústica Embalse de Iznájar".

Cualquier actuación en los suelos afectados por el Monte Público se someterá al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en las legislaciones concurrentes y complementarias de aplicación.

3.- La regulación del uso del suelo tiene por objeto el aprovechamiento compatible de esos suelos con su condición de potencialmente inundables, por lo que no se permite actuación constructiva o edificatoria en tanto no se efectúe el correspondiente estudio hidrológico de detalle que justifique la no afectación de la misma por esta condición. Dicho estudio hidrológico requiere informe favorable de la administración competente en materia de aguas⁵⁶.

4.- En ausencia de estudio hidrológico informado favorablemente⁵⁷ se aplicarán las siguientes determinaciones en cuanto a la regulación de usos:

a.- PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola: sólo se permiten las casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, generadores, energía solar y transformadores.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: será autorizable el uso de adecuaciones naturalísticas.
- Infraestructuras territoriales: En el caso de las infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce del cauce, no trazados paralelos al mismo.

b.- PROHIBIDOS:

- Edificación agrícola: el resto
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Edificación agropecuaria
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto
- Establecimientos turísticos
- Edificación pública
- Industria
- Instalaciones de energía renovable
- Instalaciones extractivas
- Vertederos
- Infraestructuras territoriales: el resto
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras

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

Artículo 221. Suelo no urbanizable de carácter rural: campiña.

1.- Incluye los terrenos con un aprovechamiento agrícola tradicional, mayoritariamente ocupados por olivar en campiña y también otros cultivos herbáceos y pastizales ralos no incluidos en otras categorías de suelo no urbanizable. Este suelo no se adscribe a ninguna categoría de especial protección, por lo que el régimen de usos es el contemplado de manera genérica en la legislación urbanística.

El ámbito queda delimitado en la serie de planos de Ordenación completa del suelo no urbanizable T.

⁵⁶Decreto 3/2010 POTSURCO, artículo 78.3

⁵⁷Decreto 3/2010 POTSURCO, artículo 78.4

Estos suelos se encuentran afectados parcialmente por el ámbito de Monte Público "Corona Rústica Embalse de Iznájar". Cualquier actuación en los suelos afectados por el Monte Público se someterá al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en las legislaciones concurrentes y complementarias de aplicación.

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

a.- PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Edificación agropecuaria
- Instalaciones naturalísticas o recreativas
- Establecimientos turísticos
- Edificación pública
- Industria
- Instalaciones de energías renovables con las condiciones que se establecen en el número 3 de este artículo
- Instalación extractiva
- Vertedero
- Infraestructuras territoriales

b.- PROHIBIDOS:

- Ninguno

3. Los parques eólicos, las instalaciones de energía termosolar, las instalaciones fotovoltaicas con una superficie de instalación sobre el suelo superiores a 2.000 m² y las instalaciones de biomasa para usos eléctricos incorporarán un estudio paisajístico que determine sus efectos, incluyendo, como mínimo, las vistas desde los núcleos urbanos y zonas de concentración de población más próximos y desde los puntos más cercanos de las carreteras A-331, A-344, A-3226 y A-3227, así como las medidas adoptadas de integración paisajística en el entorno⁵⁸.

CAPÍTULO 6 CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO

Artículo 222. Suelo no urbanizable de Hábitat Rural Diseminado.

1.- La delimitación de este tipo de suelo comprende tres ámbitos diferenciados que se localizan en los parajes de El Nacimiento, Las Piedras y Molino de la Hoz. El patrón de aprovechamiento agrícola observado en dichos ámbitos, con existencia de edificaciones vinculadas al mismo, justifica su delimitación

2.- En este tipo de suelo sólo es posible la implantación de nuevas edificaciones si están vinculadas directamente al aprovechamiento agrario o forestal. Las actuaciones de interés público deberán someterse al régimen de autorización específico de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

3.- En la ordenación de este tipo de suelo se establecen las siguientes determinaciones⁵⁹:

- a) El mantenimiento de la estructura de caminos existente, no permitiéndose ninguna actuación que no sea para mejorar sus condiciones físicas.
- b) Preservación de las condiciones de flora y fauna que existan en el momento de la intervención o actuación.
- c) Garantía de ejecución de las infraestructuras correspondientes a los accesos, suministro de agua, saneamiento, energía y telecomunicaciones, con las consideraciones que defina en cada caso la normativa y planificación sectorial.

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

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola
- Vivienda vinculada a fines agrarios: se permite en parcelas escrituradas y registradas con anterioridad a la fecha de aprobación del presente Plan General, independientemente de su superficie, y se separará a los linderos una distancia igual o superior a cinco (5) metros.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: adecuación naturalista, adecuación recreativa e instalación de ocio.
- Establecimientos turísticos: 1ª categoría, 2ª categoría en modo "edificio", 3ª categoría, 4ª categoría y establecimientos específicos de restauración
- Edificación pública.

⁵⁸Decreto 3/2012, POTSURCO Artº 90.7

⁵⁹Decreto 3/2012 POTSURCO, art 56.3

- Infraestructuras territoriales: las de interés público que resulten compatibles con los valores agrarios y naturales del ámbito y para las que no existe otra alternativa viable de localización
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: edificaciones e instalaciones para la conservación del dominio público viario; edificaciones e instalaciones en áreas de servicio de carreteras (de carácter público) y edificaciones e instalaciones vinculadas a la red general de telecomunicaciones, radio y TV.

b) PROHIBIDOS:

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

CAPÍTULO 7 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES**Artículo 223. Sistemas generales territoriales (OE)**

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

Los sistemas quedan identificados en el plano de Ordenación estructural OE-1 y en la serie de planos de Ordenación completa del suelo no urbanizable T.

2.- Se identifican tres tipos de Sistemas Generales:

a. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS (SG-CI)**CARRETERAS**

- SG-CI Carreteras. Viario de Nivel I del POTSURCO⁶⁰:
A-331, A-344, A-3226 y A-3227
- SG-CI Carreteras. Viario de Nivel II del POTSURCO:
Co-7213, Co-7214, Co-7215, Co-7218, Co-8212 y Co-8213

INFRAESTRUCTURAS

- SG-CI Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.)
- SG-CI Estación de Tratamiento de Agua Potable (E.T.A.P.)
- SG-CI Centro de Gestión de Residuos sólidos urbanos (C.G.R.)
- SG-CI Depósitos de agua

RED ELÉCTRICA**b. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (SG-EQ)**

- SG-EQ Colegio Público Rural Blas Infante

c. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SG-EL)

- SG-EL 1 Área recreativa El Lanchar
- SG-EL 2 Área recreativa El Embalse
- SG-EL 3 Mirador y Área recreativa Fuente Alta
- SG-EL 4 Itinerario fluvial Río Genil
- SG-EL 5 Itinerario fluvial Molino de la Hoz

3.- Para el sistema general de comunicaciones e infraestructuras se estará a lo dispuesto en su propia normativa sectorial, en particular en cuanto a zonas de servidumbre y afección, así como en cuanto a su régimen.

4.- 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.

⁶⁰Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 21

Los elementos SG-EL 1, SG-EL 2 y SG-EL 3 forman parte del Sistema Supramunicipal de Espacios Libres del POTSURCO⁶¹ y en ellos 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.

Los elementos SG-EL 4 y SG-EL 5 forman parte de la red de Itinerarios Recreativos del POTSURCO y, por tanto, forman parte del Sistema Supramunicipal de Espacios Libres del POTSURCO⁶². En ellos sólo se permitirán actividades de señalización, miradores y, en su caso, áreas de adecuación recreativa.

5.- Queda prohibida cualquier edificación o instalación dentro de estos suelos hasta la aprobación del trazado de las infraestructuras, del proyecto de equipamiento o, en su caso, del correspondiente Plan Especial.

Córdoba, 19 de marzo de 2024.- La Delegada, María del Camen Granados García.

⁶¹Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 32 y 36

⁶²Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 32 y 34