SANTA EUFEMIA

ADAPTACIÓN DE PLANEAMIENTO (PGOU) DEL MUNICIPIO DE SANTA EUFEMIA. TEXTO REFUNDIDO. ABRIL 2017

2

NORMAS URBANISTICAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA EUFEMIA. SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.
DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA.

ADAPTACIÓN DE PLANEAMIENTO DE SANTA EUFEMIA A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (LOUA)

PGOU SANTA EUFEMIA

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 1

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y VIGENCIA DEL PLAN 1

Artículo.1. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial 1

Artículo.2. Vigencia del Plan General 1

Artículo.3. Régimen de Innovación del Plan 2

Artículo.4. Revisión del Plan General 2

Artículo.5. Modificaciones del Plan General de Ordenación del Territorio 2

Artículo.6. Contenido documental del Plan 4

Artículo.7. Interpretación del Plan General 4

CAPÍTULO 2. PUBLICIDAD DEL PLAN 6

Artículo.8. Publicidad del Plan 6

CAPÍTULO 3. ORDENACIóN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NúCLEOS URBANOS 8

Artículo.9. Ordenación estructural del municipio 8

Artículo.10. Identificación de la ordenación estructural 8

TÍTULO II. RéGIMEN URBANíSTICO DEL SUELO 9

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO. 9

Artículo.11. La clasificación y las categorías del suelo (OE) 9

Artículo.12. La calificación del suelo. División por usos e intensidades 9

CAPÍTULO 2. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. 10

Artículo.13. Derechos y deberes básicos de los propietarios 10

Artículo.14. Gestión del Plan: áreas de reparto 10

Artículo.15. Expedientes de Alineaciones 10

Artículo.16. Régimen de fuera de ordenación 10

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS 13

Artículo.17. Sistemas generales y sistemas locales 13

Artículo.18. Obtención del suelo para sistemas generales 14

Artículo.19. Obtención del suelo para sistemas locales . 14

Artículo.20. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales 14

CAPÍTULO 4. DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS 15

Artículo.21. Sistema de infraestructuras y servicios 15

Artículo.22. Sistema de espacios libres 15

Artículo.23. Sistema de equipamientos 15

TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL 17

CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN 17

Artículo.24. Disposiciones generales. Orden de prioridades 17

Artículo.25. Instrumentos de ordenación 17

Artículo.26. Sistemas de actuación 17

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE EJECUCIóN 19

Artículo.27. Proyectos Técnicos 19

Artículo.28. Proyectos de urbanización 19

Artículo.29. Proyectos de obras ordinarias de urbanización 20

Artículo.30. Proyectos de edificación o demolición 21
Artículo.31. Proyectos de instalaciones y actividades 21
TÍTULO Iv. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN 22
CAPÍTULO 1. LICENCIAS 22
Artículo.32. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia 22
Artículo.33. Plazos y condiciones particulares de las licencias 22
Artículo.34. Tipos de licencias 23
Artículo.35. Licencias de parcelación 23
Artículo.36. Licencia de demolición 24
Artículo.37. Licencia de movimiento de tierras 24
Artículo.38. Licencia de edificación, obras e instalaciones. 25
Artículo.39. Licencia de obras menores 26
Artículo.40. Licencia de actividad 27
Artículo.41. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada 28
Artículo.42. Licencia de actividad en actuaciones con ejecución de obras 28
Artículo.43. Licencia de ocupación y utilización 29
CAPÍTULO 2. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES 30
Artículo.44. Deber de conservación 30
Artículo.45. Situación legal de ruina urbanística 30
CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. 31
Artículo.46. Protección de la legalidad urbanística 31
Artículo.47. Infracciones urbanísticas 31
TÍTULO V. CONDICIONES DE USO 32
CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES 32
Artículo.48. Ámbito de aplicación 32
Artículo.49. Relación de usos 32
Artículo.50. Clases de usos pormenorizados 33
Artículo.51. Uso residencial 33
Artículo.52. Uso industrial 34
Artículo.53. Uso terciario 35
Artículo.54. Uso dotacional 38
CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL 40
Artículo.55. Definiciones 40
Artículo.56. Condiciones particulares 40
CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO 42
Artículo.57. Reserva de plazas de garaje 42
Artículo.58. Excepciones a la reserva de plazas de garaje 43
Artículo.59. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento 43
TÍTULO VI CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN 45
CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN 45
Artículo.60. Definiciones 45
Artículo.61. Ocupación de parcela 47
Artículo.62. Superficie de techo edificable 47

Artículo.63. Edificabilidad 47
Artículo.64. Densidad de viviendas 48
Artículo.65. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora 48
Artículo.66. Criterios de medición de la altura 48
Artículo.67. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima 49
Artículo.68. Planta baja 50
Artículo.69. Planta sótano 50
Artículo.70. Plantas altas 51
Artículo.71. Patios 51
Artículo.72. Salientes no ocupables 51
Artículo.73. Salientes ocupables 52
Artículo.74. Armonización de las edificaciones 52
Artículo.75. Vallas y medianerías 54
Artículo.76. Cerramientos provisionales 54
CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN 55
Artículo.77. Condiciones generales 55
Artículo.78. Red de abastecimiento de agua 55
Artículo.79. Red de saneamiento 56
Artículo.80. Red de suministro de energía eléctrica 56
Artículo.81. Red de alumbrado público 57
Artículo.82. Red viaria 57
Artículo.83. Áreas libres 58
CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE ELEMENTOS CATALOGADOS 59
Artículo.84. Aplicación 59
Artículo.85. Niveles de intervención sobre los edificios catalogados 59
Artículo.86. Grados de protección en edificaciones catalogadas 60
Artículo.87. Niveles de intervención en espacios catalogados 60
Artículo.88. Documentación técnica de los proyectos de obras sobre edificaciones protegidas. 61
Artículo.89. Condiciones de imagen urbana en edificios catalogados. 62
Artículo.90. Medidas protectoras que eviten contaminación visual en edificios, espacios o conjuntos catalogados. 63
Artículo.91. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas. 64
TÍTULO VII NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO 65
CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES 65
Artículo.92. Zonas del suelo urbano 65
Artículo.93. Desarrollo y ejecución del suelo urbano 65
Artículo.94. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano. 66
CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE RESIDENCIAL CASCO 67
Artículo.95. Delimitación 67
Artículo.96. Uso, densidad y edificabilidad global (OE) 67
Artículo.97. Parcela mínima edificable 67
Artículo.98. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación 68

Artículo.99. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela 68
Artículo.100. Altura máxima edificable 68
Artículo.101. Condiciones de imagen urbana 68
Artículo.102. Regulación de usos pormenorizados 69
CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA EXTENSION URBANA 70
Artículo.103. Definición y delimitación 70
Artículo.104. Uso, densidad y edificabilidad global (OE) 70
Artículo.105. Parcela mínima edificable 70
Artículo.106. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación 70
Artículo.107. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela 71
Artículo.108. Altura máxima edificable 71
Artículo.109. Condiciones de imagen urbana 71
Artículo.110. Regulación de usos pormenorizados 71
CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN AISLADA 73
Artículo.111. Delimitación 73
Artículo.112. Parcela mínima edificable 73
Artículo.113. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela 73
Artículo.114. Altura máxima edificable 73
Artículo.115. Condiciones de imagen urbana 74
Artículo.116. Regulación de usos pormenorizados 74
CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL 75
Artículo.117. Delimitación 75
Artículo.118. Uso, densidad y edificabilidad global (OE) 75
Artículo.119. Parcela mínima edificable 75
Artículo.120. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela 75
Artículo.121. Altura máxima edificable 76
Artículo.122. Condiciones de imagen urbana 76
Artículo.123. Regulación de usos pormenorizados 76
TÍTULO VIII NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 77
CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES 77
Artículo.124. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado. 77
Artículo.125. Unidades de ejecución y sistemas de actuación. 77
Artículo.126. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística. 78
CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 79
Artículo.127. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio. 79
TÍTULO IX NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE 80
CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES 80
Artículo.128. Ámbito 80
Artículo.129. Categorías (OE) 80
Artículo.130. Normativa complementaria y normativas concurrentes. 81
Artículo.131. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable. 82
Artículo.132. Régimen urbanístico. 84

Artículo.133. Garantía y prestación compensatoria. 84
Artículo.134. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones. 84
Artículo.135. Formación de nuevos asentamientos. (OE) 85
Artículo.136. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones 86
Artículo.137. Condiciones generales de implantación 87
Artículo.138. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación 87
Artículo.139. Cierres de finca 89
Artículo.140. Vertidos 89
Artículo.141. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones existentes. 89
Artículo.142. Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable. 90
CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES 92
Artículo.143. Edificación Agrícola 92
Artículo.144. Vivienda vinculada a fines agrarios 93
Artículo.145. Edificación agropecuaria 95
Artículo.146. Instalaciones naturalísticas o recreativas 96
Artículo.147. Establecimientos turísticos 98
Artículo.148. Edificación Pública 100
Artículo.149. Industria 102
Artículo.150. Instalaciones de energías renovables 104
Artículo.151. Instalación extractiva 106
Artículo.152. Vertedero 108
Artículo.153. Infraestructuras territoriales 110
Artículo.154. Edificación vinculada a grandes infraestructuras. 112
CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA 115
Artículo.155. Suelo no urbanizable de especial protección. Zonas Especiales de Conservación (ZEC) “Sierra de Santa Eufemia” (OE) 115
Artículo.156. Suelo no urbanizable de especial protección. Zonas Especiales de Conservación (ZEC) “Río Guadalmez” (OE). 116
Artículo.157. Suelo no urbanizable de especial protección. Zonas Especiales de Conservación (ZEC) “Río Guadamatilla y arroyo del Tamujar” (OE). 118
Artículo.158. Suelo no urbanizable de especial protección: Monte Público (OE). 119
Artículo.159. Suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias (OE) 121
Artículo.160. Suelo no urbanizable de especial protección de Cauces, riberas y márgenes (OE) 123
Artículo.161. Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras territoriales (OE) 124
CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA 125
Artículo.162. Suelo no urbanizable de especial protección: Complejo Serrano Sierra de Santa Eufemia (CS-1). 125
Artículo.163. Suelo no urbanizable de especial protección: Complejo Ribereño Río Guadalmez (RA -1). 126

Artículo.164. Suelo no urbanizable de especial protección de valores ecológico–paisajísticos: Dehesa Singular. 128
CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE CARÁCTER NATURAL O RURAL 130
Artículo.165. Suelo no urbanizable de carácter natural: Dehesa. 130
Artículo.166. Suelo no urbanizable de carácter rural: Cultivos Cerealistas 131
CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES 133
Artículo.167. Sistemas Generales (OE) 133
CAPÍTULO 7. NORMAS PARTICULARES DE ELEMENTOS CATALOGADOS 134
Artículo.168. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas. 134
CAPÍTULO 8. cumplimiento del condicionado del informe de valoración ambiental. 135
Artículo.169. Control y corrección ambiental de las actuaciones derivadas de la ejecución del planeamiento. 135

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y VIGENCIA DEL PLAN

Artículo.1. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial

1. El presente documento constituye el instrumento de ordenación integral del territorio del Municipio de Santa Eufemia, tiene la naturaleza jurídica de Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Santa Eufemia, con el contenido y el alcance atribuidos a dichos instrumentos de planeamiento en la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

   Se formula como adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente con suspensiones el 25 de Junio de 1999 (B.O.P. núm. 176 del 31 de Julio de 1999) y publicadas en el B.O.P. núm 53 del 6 de Marzo de 2000.

   Las deficiencias, que motivaron el acuerdo de aprobación definitiva con suspensiones de 1999, fueron subsanadas, y aprobadas definitivamente el 8 de junio de 2006, con alguna consideración y valoración (B.O.P. núm. 133 del 24 de Julio de 2006). El Texto Refundido fue publicado en el B.O.P. núm. 174 del 25 de Septiembre de 2006.

   Posteriormente se realizó una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales relativa a la subdivisión de la UE-5 en dos, la cual fue aprobada definitivamente el 12 de Julio de 2007 y publicada en el B.O.P. núm. 196 del 26 de Octubre de 2007.

2. Las determinaciones de este Plan General deben entenderse en relación con las disposiciones de la legislación vigente de aplicación, cuyo contenido no se reproduce en la Normativa, incorporándose las referencias legales actuales que corresponden en cada caso mediante llamadas a pie de página.

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

4. El presente Plan General tiene por objeto la consecución de las finalidades de la actividad urbanística establecidas en la legislación urbanística[1], configurando el modelo urbano del municipio mediante la definición de la ordenación estructural y pormenorizada prevista en esta legislación [2].

Artículo.2. Vigencia del Plan General

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

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

1 Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), art. 3
2 LOUA, art. 9

3. La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito subregional comportará los efectos previstos en la legislación urbanística [3]. La entrada en vigor del presente Plan comporta los efectos previstos en la legislación urbanística [4]

Artículo.3. Régimen de Innovación del Plan

La innovación de las determinaciones contenidas en este Plan podrá llevarse afecto mediante su revisión o modificación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística [5], sin perjuicio de la regulación específica establecida en este Plan.

Artículo.4. Revisión del Plan General

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

    a. La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario [6], sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones de las Normas de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.

    b. Cuando circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico incidan sustancialmente sobre la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

    c. Por el agotamiento de las propuestas del Plan.

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

2. La revisión puede ser parcial cuando, justificadamente, se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el Plan, bien de sus determinaciones, siempre que formen parte de un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez [7].

Artículo.5. Modificaciones del Plan General de Ordenación del Territorio

1. Se considera como modificación del Plan General aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en el artículo 4. Revisión del Plan General, de estas Normas Urbanísticas. Deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento, y teniendo idénticos efectos [8].

3 LOUA, art. 9

4 LOUA, art. 34

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

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

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

8 LOUA, art. 36.1

2. Se exceptúan de esta regla general:

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

    b. Las alteraciones y reajustes de la ordenación detallada, realizadas mediante Estudios de Detalle redactados en ejecución de las previsiones de este Plan, expresadas en las fichas de planeamiento [9]

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

    d. La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el Plan, así como la modificación de las ya delimitadas, de los plazos establecidos para el desarrollo y la sustitución de los sistemas de actuación previstos[10]

    e. La delimitación de reservas de suelo para su integración en los Patrimonios Públicos de Suelo, de áreas de tanteo y retracto y de áreas de gestión integrada no previstas expresamente en el Plan[11]

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

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

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

3. Las modificaciones de determinaciones del Plan se ajustarán a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y se tramitarán conforme se prevé en ésta [12].

4. Cuando una innovación del Plan afecte al aprovechamiento medio de una o varias áreas de reparto, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento medio y, por tanto, la necesidad o no de su alteración, así como el cumplimiento del equilibrio en la diferencia de aprovechamiento medio entre áreas de reparto previsto en la legislación urbanística [13].

9 LOUA, arts. 15 y 36.1
10 LOUA, arts 18.1, 88 y 106
11 LOUA, arts 73.1 (modif. Ley 13/2005, art. 24 diez), 79.1 y 144
12 LOUA, arts. 15 y 36.1
13 LOUA, arts. 73.1 (modif. Ley 13/2005, art. 24 diez), 79.1 y 144

Artículo.6. Contenido documental del Plan

En el Plan General están integradas por los siguientes documentos:

a. Memoria General, que contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.

b. Planos de información: del término municipal (I.1) y de cada uno de los núcleos urbanos (I.2).

c. Planos de ordenación estructural: del término municipal y núcleo urbano (O.1 y O2), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística[14].

d. Planos de ordenación completa: del término municipal y núcleo urbano (O.3 y O4), con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación urbanística[15], conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural.

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

f. Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos.

g. Estudio Económico Financiero.

h. Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo.7. Interpretación del Plan General

1. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Los distintos documentos del Plan integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.

3. En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:

   - La memoria sobre la planimetría.
   - La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamientos del suelo.
   - La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión.
   - Las ordenanzas generales sobre las particulares.

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

15 LOUA, art. 10.2.A y B

Por último y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción ó imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales y mayor beneficio social y colectivo.

4. En relación con proyectos que afecten a la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, habrán de ser tenidas en cuenta para las futuras actuaciones las condiciones marcadas en el informe adjunto a este proyecto de fecha 11/01/2010 y con referencia: UCO-1/08-4209.

CAPÍTULO 2. PUBLICIDAD DEL PLAN

Artículo.8. Publicidad del Plan

1. Cualquier persona tiene derecho al acceso y consulta del contenido del Plan, garantizándose dicha publicidad en los términos previstos en la legislación urbanística [16]

   El ejercicio de este derecho, y en particular el conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, se podrá hacer efectivo a través de cualquiera de los siguientes medios:

   a. Consulta directa del Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.

   b. Consultas previas

   c. Informaciones urbanísticas

   d. Cédulas urbanísticas

2. Consultas directas:

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

3. Consultas previas:

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

4. Informaciones urbanísticas:

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

16 RDL 2/2008 Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante TRLS), art 4.c, LOUA, art. 40 y Decreto 2/2004 de Registros Administrativos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, art. 24.

5. Cédulas urbanísticas:

Las informaciones urbanísticas podrán tener contenido de cédula urbanística conforme a lo previsto en la legislación urbanística[17].

17 LOUA, art. 40.4

CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS

Artículo.9. Ordenación estructural del municipio

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística [18], el Plan General determina en el plano de ordenación estructural del municipio así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

Artículo.10. Identificación de la ordenación estructural

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

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

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

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO.

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

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

    a. Suelo Urbano:

    Integrado por el suelo urbano consolidado y el no consolidado, delimitados conforme a los requisitos señalados por la legislación vigente[19].

    b. Suelo No Urbanizable:

    Integrado en este Plan por el suelo de especial protección por legislación específica, el de especial protección por planificación territorial o urbanística y el de carácter natural o rural, delimitados de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación vigente[20].

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

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

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

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

19 LUOA, art. 45
20 LOUA, art. 46

CAPÍTULO 2. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Artículo.13. Derechos y deberes básicos de los propietarios

Los derechos y deberes básicos de los propietarios derivan del conjunto de determinaciones establecidas por el Plan, en correspondencia con lo que se establece en la normativa urbanística vigente[21]

Artículo.14. Gestión del Plan: áreas de reparto

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

    a. En el suelo urbano:

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

2. La delimitación gráfica de las áreas de reparto se establece en los planos de ordenación estructural O2.

Artículo.15. Expedientes de Alineaciones

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

Artículo.16. Régimen de fuera de ordenación

1. Las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de este Plan que resulten disconformes con el mismo, quedarán en situación legal de fuera de ordenación.

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

    a. Las obras, edificaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto a los cuales no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo legalmente previsto para ello[22]

21 TRLS, art. 4 a 20, y LOUA, arts. 48 a 56

22 LOUA, art.185.1

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

2. Se distinguen dos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación[23].

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

Se encuentran en esta situación:

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

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

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

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

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

Se encuentran en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que, aun siendo disconformes con las determinaciones de planeamiento, no se encuentran incluidos en ninguno de los supuestos del apartado anterior.

3. El régimen urbanístico asignado por este Plan sobre actuaciones autorizables en cada una de estas situaciones es el siguiente[24].

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

23 LOUA, Disposición Adicional Primera
24 LOUA, Título VI

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

Se consideran obras de reparación y conservación las incluidas en el nivel de intervención 1 definido en el artículo 85. "Niveles de intervención sobre los edificios catalogados", de estas normas urbanísticas.

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

Podrán autorizarse, además de las relacionadas en el apartado anterior, obras de mejora y reforma, incluidas las de adaptación para ubicación de actividades, conforme a la regulación de usos establecida por el Plan.

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

Se consideran obras de mejora y reforma las incluidas en los niveles de intervención 2, 3 y 4 definidos en el artículo 85. "Niveles de intervención sobre los edificios catalogados", de estas normas urbanísticas.

4. En ningún caso podrán autorizarse obras sobre edificaciones, construcciones o instalaciones existentes que no acrediten el transcurso del plazo establecido para el ejercicio de las potestades de disciplina urbanística legalmente previstas[25], en cuyo caso procederá la apertura del correspondiente expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística[26].

25 LOUA, Disposición Adicional Primera

26 LOUA, Disposición Transitoria Quinta

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS

Artículo.17. Sistemas generales y sistemas locales

1. Sistemas generales (OE):

   Son los conjuntos de elementos de ámbito municipal, con destino dotacional público que, relacionados entre sí, configuran el modelo urbanístico y su estructura territorial, contribuyendo a lograr los objetivos de planeamiento en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras y servicios técnicos, asegurando la racionalidad y coherencia del modelo propuesto y su desarrollo, garantizando en cualquier caso su calidad y funcionalidad.

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

   a. Sistema general de infraestructuras y servicios.

   b. Sistema general de espacios libres.

   c. Sistema general de equipamientos.

2. Sistemas locales:

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

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

   a. Sistema local de espacios libres.

   b. Sistema local de equipamientos y dotaciones.

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

3. Titularidad del suelo:

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

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

Artículo.18. Obtención del suelo para sistemas generales

Los suelos que en ejecución de las previsiones del Plan General deban destinarse a sistemas generales, se obtendrán para el uso y dominio público por los siguientes procedimientos:

a. En Suelo Urbano: Mediante expropiación u ocupación directa[27].

b. En Suelo No Urbanizable: Mediante expropiación conforme a la legislación urbanística vigente [28].

Artículo.19. Obtención del suelo para sistemas locales [29].

1. En Suelo Urbano:

   a. En actuaciones sistemáticas a desarrollar por unidades de ejecución: mediante cesión obligatoria y gratuita.

   b. En actuaciones asistemáticas a desarrollar como actuaciones aisladas: mediante expropiación

Artículo.20. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales[30]

1. El desarrollo de las previsiones del Plan sobre sistemas generales se efectuará mediante Planes Especiales, que podrán referirse a la totalidad o a alguno de sus elementos, así como por proyectos de obra ordinarios.

27 LOUA, arts. 139.1 y 160
28 LOUA, arts. 139.1 y 160
29 LOUA, art. 139,140 y 141
30 LOUA, art. 143.1

CAPÍTULO 4. DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS

Artículo.21. Sistema de infraestructuras y servicios

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

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

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

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

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

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

Artículo.22. Sistema de espacios libres

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

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

Artículo.23. Sistema de equipamientos

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

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

3. Si las características necesarias para la edificación dotacional impidieran ajustar la edificación a la ordenanza la zona en que se ubica, podrá excepcionarse justificadamente su cumplimiento, mediante la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle, siempre que su volumen no afecte a las condiciones de habitabilidad de los predios colindantes y a las condiciones del entorno urbano en el que se implanta.

TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo.24. Disposiciones generales. Orden de prioridades [31]

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

2. Los instrumentos de planeamiento cuya formulación prevea el Plan, estarán sujetos al orden de prioridad y en su caso a los plazos de ejecución definidos en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas. No obstante, podrá adelantarse la formulación de determinados instrumentos de planeamiento, justificada por su interés urbanístico general.

3. En los casos en los que se determine el incumplimiento de las previsiones de los plazos de ejecución por causas no imputables a la Administración actuante, quedará ésta facultada para acordar las medidas previstas en la legislación urbanística, en función del interés urbanístico general.

Artículo.25. Instrumentos de ordenación

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

a. **Planes Especiales**:

   De reforma interior para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística [32]

b. **Estudios de Detalle**:

   Para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o como instrumento para la ordenación pormenorizada de aquellos ámbitos que determine el Plan, de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística [33]

c. **Ordenanzas municipales de edificación y/o urbanización**:

   Para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan, o por formulación conforme a lo previsto en la legislación urbanística [34]

Artículo.26. Sistemas de actuación

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística, dentro de las unidades de ejecución que se delimiten al efecto.

31 LOUA, art. 18.2
32 LOUA, art. 14
33 LOUA, art. 15
34 LOUA, arts. 23 a 25

2. El plan determinará el tipo de iniciativa preferente para la gestión de las actuaciones previstas, distinguiendo entre públicas y privadas conforme a lo previsto en la legislación urbanística aplicable [35]

3. El sistema de actuación queda fijado para cada unidad de ejecución en el momento de su delimitación conforme a lo previsto en dicha normativa [36]

35 LOUA, arts. 86.a

36 LOUA, art. 107.2

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo.27. Proyectos Técnicos

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

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

    a. De urbanización.

    b. De obras ordinarias de urbanización.

    c. De edificación o demolición.

    d. De actividades e instalaciones.

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

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida, en su caso, la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras, salvo los ajustes y desarrollos del mismo que no alteren sustancialmente las condiciones particulares de la licencia.

Artículo.28. Proyectos de urbanización

1. Tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de sectores o unidades de ejecución, en suelo urbano no consolidado o urbanizable, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados a continuación y, en todo caso, la apertura o reforma del viario:

    - Vialidad: explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; canalizaciones para servicios en el subsuelo.

    - Saneamiento: construcción de colectores, acometidas, sumideros y estaciones depuradoras.

    - Suministro de agua: construcción de captaciones, redes de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes de incendios.

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

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

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

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

2. No podrán contener en ningún caso determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o condiciones de edificación, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan. Su documentación se ajustará a la exigida por la legislación urbanística [37]

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

    a. Aprobación inicial.

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

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

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

4. La ejecución de los proyectos de urbanización se ajustará a lo previsto en la legislación urbanística de aplicación [38], y en particular a las siguientes determinaciones:

    a. Antes de concluir las instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público, el promotor de la urbanización lo comunicará al Ayuntamiento para su inspección.

    b. El Ayuntamiento solicitará, en su caso, informes de las compañías responsables del abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y alumbrado público, como requisito previo para la recepción de las obras.

Artículo.29. Proyectos de obras ordinarias de urbanización

1. Se incluyen en este tipo de proyectos aquellos que tienen por objeto aspectos específicos o áreas concretas de urbanización de alguno de los grupos señalados en el artículo anterior, sin contemplar la urbanización integral de su ámbito de actuación [39].

2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido legalmente [40]

37 LOUA, art 98
38LOUA, arts. 153 y 154
39 LOUA, art. 143.1
40 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art.8.e

Artículo.30. Proyectos de edificación o demolición

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

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

3. La documentación de los proyectos de edificación o demolición se ajustará a la exigida en la normativa de aplicación[41], con alcance de proyecto básico a los efectos de solicitud de licencia. En cualquier caso, será suficiente para la definición completa de las obras y su valoración a los efectos de abono de la tasa correspondiente.

Artículo.31. Proyectos de instalaciones y actividades

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

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

41 Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.4 y Anejo 1

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

CAPÍTULO 1. LICENCIAS

Artículo.32. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia

1. Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en la normativa urbanística vigente [42], además los previstos en este Plan.

2. La sujeción a licencia urbanística rige tanto para las personas y entidades privadas como para las Administraciones Públicas distintas de la municipal, así como para las entidades adscritas o dependientes de aquéllas, salvo en las excepciones contempladas en la legislación urbanística[43].

3. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y la normativa de aplicación en materia de Régimen Local [44].

   En lo referente a la obtención de licencias de edificación para usos autorizables en suelo no urbanizable, en la zona de afección de las carreteras, se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera.[45] Igualmente, en los tramos urbanos de la carretera A-3200 – Azuel a Santa Eufemia por Torrecampo y El Guijo, cuya titularidad corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, la concesión de licencias y autorizaciones por parte del Ayuntamiento, se atendrá a lo dispuesto en la Ley de Carreteras de Andalucía.

4. El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística[46], y en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable[47], sin perjuicio de las especificaciones contenidas en este Plan.

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

   En el procedimiento de concesión de licencias se dará cumplimiento a las exigencias de la normativa sectorial, no pudiendo otorgarse la licencia sin la previa emisión de las autorizaciones o informes exigidos por ésta[48]

Artículo.33. Plazos y condiciones particulares de las licencias

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

42 LOUA, art. 169
43 LOUA, art. 170
44 Ley 7/1985, LRBRL, art. 21.1.q)
45 Ley de Carreteras de Andalucía, art. 62
46 LOUA, art. 172
47 Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 9
48 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 5.2, 12.3 y 13.2

La caducidad de las licencias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable [49].

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

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

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

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

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

Artículo.34. Tipos de licencias

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

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

Artículo.35. Licencias de parcelación

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

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

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

49 LOUA, art. 173

b. Proyecto de parcelación suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente, que incluirá planos a escala mínima 1:1.000, de situación, parcelación originaria y resultante, recogiendo el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos. [50]

c. Planos topográficos de parcelación originaria y resultante (escala mínima 1:500), recogiendo el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

d. Escritura pública o certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañándole título o títulos que acrediten el dominio.

Artículo.36. Licencia de demolición

1. Están sujetas a esta licencia las demoliciones de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente, y siempre que no haya sido dictada resolución de rehabilitación o reconstrucción del inmueble, conforme a la legislación urbanística. [51]

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

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

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

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

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

Artículo.37. Licencia de movimiento de tierras

1. Están sujetas a esta licencia las actuaciones de movimiento de tierras, como desbroces, desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que estén incluidas como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado[52].

2. Estas licencias se solicitarán acompañando:

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

50 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art.13.1.c
51 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art.7.g
52 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art.8.b

b. Plano de emplazamiento a escala 1:2000

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

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

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

Artículo.38. Licencia de edificación, obras e instalaciones.

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

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

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

   a. Dos ejemplares del proyecto básico visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable [53], con justificación gráfica y escrita acreditativa del cumplimiento de la normativa urbanística, de las condiciones de protección contra incendios y de accesibilidad.

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

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

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

3. En particular, las actuaciones de ampliación, modificación o reforma de edificaciones existentes, deberán acompañar:

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

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

53 Código Técnico de la Edificación, Parte I, Art. 6.4 y Anejo I

4. La documentación técnica exigida se ajustará a lo dispuesto en el punto 3 del artículo 30." Proyectos de edificación o demolición", de estas Normas.

Artículo.39. Licencia de obras menores

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

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

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

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

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

    e. Reparación, reforma o sustitución de instalaciones interiores.

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

    g. Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en fachadas exteriores e interiores y en medianerías. Reparación de balcones, cornisas y elementos salientes de fachada.

    h. Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en el interior de la edificación.

    i. Reparación o sustitución de cielo rasos.

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

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

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

    m. Instalación de mobiliario urbano en zonas públicas.

    n. Cerramiento de solares y parcelas sin edificar.

    o. Instalación de casetas prefabricadas

2. La solicitud de licencia irá firmada por el propietario e indicará la situación, características y presupuesto de las obras.

3. En el caso de que las características de las obras exijan la adopción de medidas que garanticen la seguridad de los trabajadores o de la vía pública, deberá aportarse la documentación técnica exigida por la normativa de aplicación en estas materias.

Artículo.40. Licencia de actividad

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

2. No están sujetas a esta licencia:

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

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

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

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

    a. Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar.

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

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

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

    a. Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental [54], con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas.

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

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

54 Reglamento de Calificación Ambiental, art 9.1

No obstante, la puesta en marcha de ésta no podrá producirse hasta que el titular presente en el Ayuntamiento certificación del director técnico que acredite el cumplimiento de las condiciones ambientales impuestas en la resolución e incorporadas a la licencia [55].

Artículo.41. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada

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

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

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

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

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

Artículo.42. Licencia de actividad en actuaciones con ejecución de obras

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

2. Conforme a lo establecido en la legislación de régimen local [56], cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuera procedente.

55 Reglamento de Calificación Ambiental, art. 19

56 Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 22.3

Artículo.43. Licencia de ocupación y utilización

1. Están sujetas a esta licencia:

    a. La primera utilización de las edificaciones de nueva planta y de reestructuración total, así como la de aquellos locales en que sea necesaria por haberse producido cambios en su configuración, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

    b. La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

2. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de la licencia de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

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

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

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

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

CAPÍTULO 2. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Artículo.44. Deber de conservación

1. De conformidad con la legislación urbanística [57], los propietarios de los terrenos o construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada momento establecido en el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Las obligaciones mínimas de los propietarios de edificaciones y construcciones respecto a la seguridad, salubridad y ornato público, incluyen:

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

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

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

Artículo.45. Situación legal de ruina urbanística

1. La declaración de la situación legal de ruina urbanística y ruina física inminente de los edificios procederá en los supuestos contemplados en la legislación urbanística aplicable [58].

57 TRLS, art. 9.1, y LOUA, art. 155

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

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

Artículo.46. Protección de la legalidad urbanística

1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:
    a. La intervención preventiva en los actos de uso y edificación del suelo.
    b. La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva [59].
    c. La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos dispuestos en la legislación urbanística aplicable [60].
    d. La sanción de las infracciones urbanísticas.

Artículo.47. Infracciones urbanísticas

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la legislación urbanística[61].

2. La competencia y tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística[62].

59 LOUA, arts. 179 (modif. Ley 13/2005, art. 28 tres) y 180
60 LOUA, arts. 181 a 190 (modif. Ley 13/2005, art. 28)
61 LOUA, arts. 207 a 226
62 LOUA, arts. 195 a 206

TÍTULO V. CONDICIONES DE USO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo.48. Ámbito de aplicación

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

2. El Plan asigna usos globales a las distintas zonas de suelo urbano formando parte de la Ordenación Estructural [63], así como a las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado, dentro de su ordenación pormenorizada [64].

3. El Plan asigna usos pormenorizados a las zonas y parcelas del suelo urbano consolidado[65], determinación integrada en su ordenación pormenorizada. En el resto de suelos sujetos a ordenación detallada, es el planeamiento que establece ésta el que asigna los usos pormenorizados de sus zonas y parcelas [66].

Artículo.49. Relación de usos

1. El Plan distingue los siguientes usos y categorías de uso, regulados en los artículos 51 a 54:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	CATEGORÍAS
RESIDENCIAL	vivienda unifamiliar	1ª(libre) 2ª(protección pública)
	vivienda bifamiliar	
	vivienda plurifamiliar	
INDUSTRIAL	talleres compatibles	
	industria de producción y almacenaje	
	estación de servicio	
TERCIARIO	hotelero	
	comercial	1ª(local comercial)
		2ª(centro comercial)
	relación y espectáculos	1ª(sin actividad musical)
		2ª(con actividad musical)
		3ª (aire libre)
	oficinas	1ª(despachos anexos)
		2ª(local)

63 LOUA, art 10.1.A.d
64 LOUA, art. 10.2.A.b
65 LOUA, art. 10.2.A.a
66 LOUA, arts. 13.3.b

		3ª(edificios exclusivos)
	garaje	1ª(local)
		2ª(edificios exclusivos)
DOTACIONAL	docente	1ª(local)
		2ª(edificios exclusivos)
	deportivo	1ª(local)
		2ª(edificios exclusivos)
	social	1ª(local)
		2ª(edificios exclusivos)
	espacios libres	
	servicios técnicos infraestructuras	

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

Artículo.50. Clases de usos pormenorizados

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

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

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

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

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

e. USO PROHIBIDO o EXCLUYENTE: Es el excluido por el Plan en su planeamiento de desarrollo o por la legislación sectorial de aplicación, en una parcela, área, zona o sector, por su incompatibilidad con el uso característico o con los objetivos de la ordenación.

Artículo.51. Uso residencial

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

   Este uso comprende el siguiente uso pormenorizado:

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

   b. Vivienda bifamiliar: es un caso particular de la unifamiliar que se obtiene por obra nueva, o por adaptación de una unifamiliar preexistente, para servir de vivienda a varios miembros de una misma familia.

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

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

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

   b. Categoría 2ª.- Vivienda de protección pública: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica[67].

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

Artículo.52. Uso industrial

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

2. El uso industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:

   a. Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas. Corresponde a las instalaciones que pueden ubicarse en entornos residenciales por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas.

   b. Industria de producción y almacenamiento. Corresponde a las instalaciones que no son compatibles con las viviendas por sus posibles riesgos o incidencia negativa en el entorno residencial

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

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

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

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

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

67 Ley 13/2005 de Vivienda y Suelo

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

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

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

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

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

5. Condiciones particulares del uso de industria de producción y almacenamiento: Solo se permite su ubicación en zonas de uso global y característico Industrial.

6. Condiciones particulares del uso de estación de servicio:

   a. En suelo urbano solo se permite su implantación en las parcelas calificadas con posterioridad por los órganos competentes.

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

Artículo.53. Uso terciario

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

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

   a. Hotelero. Incluye las actividades de alojamiento temporal, como hoteles, hostales, residencias, así como sus dependencias complementarias.

   b. Comercial:

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

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

c. Relación y espectáculos. Incluye las actividades de desarrollo de la vida social, de relación y recreativas. Se distinguen tres categorías:

- 1ª categoría: Instalaciones sin actividad musical, como bares, cafeterías, tabernas, restaurantes o similares.
- 2ª categoría: Instalaciones con actividad musical, como pubs, discotecas, salas de juegos, locales de espectáculos.
- 3ª categoría: Instalaciones de concurrencia pública al aire libre

d. Oficinas. Se incluyen las actividades terciarias de carácter administrativo, financiero, de información y comunicaciones, así como despachos profesionales Se distinguen tres categorías:

- 1ª categoría: Despachos profesionales anexos a la vivienda.
- 2ª categoría: Locales de oficinas.
- 3ª categoría: Edificios Exclusivos.

e. Garaje. Incluye la actividad de estacionamiento y guarda de vehículos.

Se distinguen dos categorías:

- 1ª categoría: Se desarrolla en cada parcela como uso complementario del uso característico de ésta.
- 2ª categoría: Se ubica en edificios o parcelas exclusivos para este uso.

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

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

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

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

4. Condiciones particulares del uso hotelero. Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación [68], y, complementariamente, la establecida en estas Normas para el uso residencial.

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

5. Condiciones particulares del uso comercial:

    a. Los establecimientos destinados a este uso cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación [69].

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

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

    d. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: desde 100m² hasta 200m², un inodoro y un lavabo; por cada 200m² adicionales o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de los 200m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

6. Condiciones particulares del uso de relación y espectáculos:

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

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

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

7. Condiciones particulares del uso de oficinas:

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

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

69 Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía.

8. Condiciones particulares del uso garaje:

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

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

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

Artículo.54. Uso dotacional

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

2. El uso dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:

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

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

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

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

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

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

    - 1ª categoría: Uso dotacional en locales.

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

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

4. Condiciones generales de ordenación y edificación:

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

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

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

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

    El uso en 1ª Categoría podrá ubicarse en locales con acceso propio desde el exterior, sin comunicación con espacios de diferente uso. El uso en 2ª Categoría se implantará en edificio exclusivo en parcela propia.

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

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

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

Artículo.55. Definiciones

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

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

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

Artículo.56. Condiciones particulares

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

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

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

    - Cocina: 5m²

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

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

    - Baño: 3m²

    - Aseo: 1,50m².

3. Condiciones de iluminación y ventilación: Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación[70].

4. Condiciones de habitabilidad:

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

70 Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3

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

5. Condiciones de distribución y programa funcional:

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

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

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

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

6. Condiciones de accesibilidad:

- Los espacios libres y los recorridos de acceso desde el exterior a todas las viviendas cumplirán las condiciones de la normativa de aplicación [71].

- Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la normativa de edificación[72].

7. Dotación de plazas de garaje:

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

71 DECRETO 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía

72 Código Técnico de la Edificación, Documentos Básicos SUA y SI

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO

Artículo.57. Reserva de plazas de garaje

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

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

3. Uso industrial:

   - En uso pormenorizado de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas se reservará una plaza de aparcamiento por cada 50m² de superficie construida.

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

4. Uso terciario:

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

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

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

5. Uso dotacional:

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

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

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

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

- Parcelas que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 5,00 m.
- Parcelas con frente de fachada inferior a 8 m o superficie inferior a $300m^2$.
- Parcelas incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de las Normas en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección.

Artículo.59. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento

1. Dimensiones.

   Las plazas de garajes tendrán una dimensión mínima de 2,20m de ancho por 4,50m. de largo.

   La superficie mínima de los garajes será de 20 m2 por vehículo, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, salvo en viviendas unifamiliares, en las que se reducirá a 15 m2 por plaza.

2. Accesos.

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

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

3. Rampas.

   Tendrán una anchura mínima de 3,00m. y una pendiente máxima del 20% en tramo recto y 12% en tramo curvo.

   Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de edificación aplicable [73].

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

73 Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SUA, Sección SUA 7

4. Altura libre mínima.

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

5. Cumplimiento de normativa específica.

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

TÍTULO VI CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo.60. Definiciones

1. Parcela.

   Es toda porción de suelo que, a los efectos del Plan, hace posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, y sirve de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas, asegurando la unidad mínima de intervención [74]. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de las Normas.

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

   Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística[75].

   Se entiende como parcela histórica la existente en el momento de la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias.

2. Solar.

   Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable[76] y este Plan, es apta para ser edificada de forma inmediata.

3. Linderos.

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

4. Alineación del vial.

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

5. Alineación de la edificación.

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

74 TRLS, art. 17.1.b
75 LOUA, art. 67
76 LOUA, art. 148.4

6. Retranqueo de la edificación.

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

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

   b. Retranqueo sólo en las plantas bajas de la edificación, conformando soportales.

7. Medianería.

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

8. Separación mínima a linderos.

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

   Su valor queda determinado en las ordenanzas de zona.

9. Rasante del vial.

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

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

10. Ancho del vial.

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

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

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

Artículo.61. Ocupación de parcela

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

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

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

Artículo.62. Superficie de techo edificable

1. Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, conforme a este Plan, tengan la consideración de planta baja y altas.
2. El techo edificable computará de acuerdo con los siguientes criterios:

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

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

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

   d. La superficie construida en sótanos y semisótanos, cuando sean permitidos, no se computará si se destina a garaje, trastero ó almacén.

Artículo.63. Edificabilidad

1. Índice edificabilidad bruta de zona, área o sector.

   Es la relación entre la superficie total de techo edificable y la superficie de la proyección horizontal aplicada a la totalidad del ámbito o sector, expresada en m²t/m²s (metro cuadrado de techo / metro cuadrado de suelo).

2. Índice de edificabilidad neta de parcela.

   Es la relación entre la superficie total de techo edificable y la superficie neta edificable correspondiente a la proyección horizontal del solar o parcela edificable, expresada en m²t/m²s

Artículo.64. Densidad de viviendas

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

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

Artículo.65. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora

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

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

2. El número máximo de plantas autorizado en todo el núcleo urbano es de 2 plantas, permitiéndose construir una planta menos de las autorizadas.

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

Artículo.66. Criterios de medición de la altura

1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial:

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

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

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

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

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

- En el caso de que las alturas máximas reguladoras fueran diferentes para cada frente de vial, se permite prolongar la altura mayor sobre la menor hasta una profundidad de 15m., medida en una paralela desde la alineación del vial de mayor altura. Los paramentos resultantes de la diferencia de altura se tratarán como fachadas en su composición y materiales de acabado.

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

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

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

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

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

3. Excepción: En calles de pendiente pronunciada se exime de la aplicación de los criterios de medición de altura, siempre y cuando la altura esté en consonancia con las edificaciones próximas, no eximiendo del cumplimiento de la altura estipulada, ni de la edificabilidad permitida.

Artículo.67. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima

Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permiten:

a. Los antepechos de fachadas y de patios interiores, con una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes, medida respecto a la cara superior del último forjado. Los antepechos medianeros serán opacos y de una altura comprendida entre 1,80 y 2,00m medida de igual manera.

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

c. En cubiertas planas sólo se permitirán construcciones accesorias, como castilletes de escalera, cuarto de sala de máquinas y trasteros, con una superficie máxima ocupada por estas construcciones del 15% de la superficie total de cubierta. Estas construcciones quedaran retranqueadas un mínimo de 3,00m de la línea de fachada. En el caso de parcelas con poco fondo en las que la escalera deba situarse en fachada, esta se diseñará de forma que castillete quede situado bajo el plano de cubierta inclinada.

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

e. Los elementos de remate exclusivamente decorativos.

Artículo.68. Planta baja

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

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

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

   Excepcionalmente, en calles de pendiente pronunciada podrá eximirse de la aplicación de los criterios de medición de altura, siempre y cuando la altura esté en consonancia con las edificaciones próximas, no eximiendo del cumplimiento de la altura estipulada, ni de la edificabilidad permitida.

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

Artículo.69. Planta sótano

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

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

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

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

Artículo.70. Plantas altas

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

2. Las plantas altas tendrán una altura mínima libre de 2,60m. (medida entre elementos de acabado), con independencia del uso al que se destine. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,20m. en cocinas, pasillos y aseos, y hasta 2.50m. en las restantes piezas.

Artículo.71. Patios

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

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

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

Nº DE PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN	SUPERFICIE MÍNIMA DEL PATIO	DIÁMETRO MÍNIMO DEL CÍRCULO
2 plantas	9,00 m^2	3,00 m

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

5. La superficie de los patios no podrá estar ocupada por aparcamientos, ni por las rampas de acceso al sótano o semisótano si lo hubiere.

6. Se remite al punto 4 del artículo 56. "Condiciones particulares de habitabilidad" para establecer las condiciones de los patios cuando estos suponen elementos para considerar la vivienda exterior.

Artículo.72. Salientes no ocupables

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

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

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

3. En plantas altas (aleros, marquesinas, gárgolas y elementos similares), se regirán por las limitaciones de vuelos de cada ordenanza de zona.
4. Las rejas voladas y molduras se consentirán siempre que se sitúen a una altura superior a 2.50 m de la rasante oficial, regulándose su anchura en las ordenanzas de cada zona como si de un vuelo se tratase.

Artículo.73. Salientes ocupables

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

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

2. Salientes ocupables abiertos son los que poseen su perímetro volado totalmente abierto.

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

   Su regulación se establece en las ordenanzas de zona.

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

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

5. Se prohíben expresamente los cuerpos volados que tengan cerramiento de fábrica en su frente o en los laterales. Sí podrán autorizarse los miradores tradicionales acristalados en su totalidad.

6. La longitud total acumulada de balcones y miradores en cada planta, no podrán ser superior a 2/3 de la longitud de la fachada, y ninguno de ellos podrá separadamente superar los 2.50m.

Artículo.74. Armonización de las edificaciones

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

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

3. Aparte de las condiciones particulares exigidas a las edificaciones inmediatas a los edificios protegidos, y las requeridas a los edificios que se pretendan enclavar en la zona calificada como “Residencial Casco”, con carácter general se exigirán en todo el núcleo urbano las siguientes condiciones:

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

b. En los acabados exteriores se utilizarán, preferentemente, los materiales tradicionales de la zona, tales como el revoco o la piedra natural serrada o abujardada. Se permite también el ladrillo, la piedra artificial o el mármol, siempre que sean en colores acordes con los existentes en la zona.

   Se prohíbe expresamente en todo el término municipal, la utilización como revestimiento de fachadas de aplacados a base de piezas de terrazo, gres, granito pulido o similares.

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

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

e. Quedan prohibidos en fachada todos los elementos de instalaciones que por razones técnicas no tengan que ubicarse necesariamente en la misma, tales como contadores de agua o electricidad. Aquellos que se sitúen en ella deberán colocarse de modo que no alteren la composición arquitectónica.

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

   Se prohíbe el empleo de cubiertas ligeras metálicas o de fibrocemento en edificios residenciales.

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

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

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

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

Artículo.75. Vallas y medianerías

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

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

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

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

Artículo.76. Cerramientos provisionales

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

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

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo.77. Condiciones generales

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

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

Artículo.78. Red de abastecimiento de agua

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

2. Los elementos de la red de distribución se calcularán para la siguiente dotación mínima:

    a. Zonas residenciales: 250 litros por habitante y día, con un caudal punta equivalente al caudal medio multiplicado por el coeficiente 2,5.

    b. Zonas industriales: 4.000 m3/Ha/año. (valor indicativo a adaptar al tipo de actividades)

    c. Parques y jardines: 250 l/m2/año.

3. El diseño de la red garantizará una presión mínima en el punto más desfavorable de 5 m. sobre la altura de la edificación colindante. La presión de trabajo de la red será superior a 2,5 Kg/cm^2 (25 m.c.a.) e inferior a 6 Kg/cm^2 (60 m.c.a.).

4. El diámetro mínimo de la red de distribución será de 90 mm., diseñándose de manera que la velocidad no sea inferior a 0,6 m/s. ni superior a 3 m/s.

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

6. Se preverá como mínimo un hidrante cada 10 hectáreas en zonas de uso residencial, y cada 4 hectáreas en zonas de uso industrial o terciario. La red de abastecimiento de los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos de 1.000 l/min. durante dos horas, con una presión mínima de 10 m.c.a.

7. La red deberá estar separada respecto de los conductos de las demás instalaciones un mínimo de 20cm tanto vertical como horizontalmente. En cualquier caso las conducciones deberán estar por encima de la red de alcantarillado, con una distancia superior a 90 cm. sobre la generatriz superior de la conducción de saneamiento.

Artículo.79. Red de saneamiento

1. La red a ejecutar en las nuevas áreas y sectores será separativa, debiendo discurrir necesariamente por los viales, y preferentemente por los ejes de éstos.

2. La sección mínima de la red será de 300mm de diámetro. La velocidad en la conducción estará comprendida entre 0,6 m/seg y 3,0 m/seg. La pendiente se determinará para garantizar esta velocidad mínima.

3. Se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50m., así como en cambios de alineaciones, de sección o de rasante. Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50m., con una superficie de recogida no superior a 600m²

4. Cuando discurran por calzada o aparcamiento, las conducciones mantendrán una diferencia de cota superior a un metro desde su clave hasta la superficie de calzada, y se protegerán convenientemente.

5. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano.

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

Artículo.80. Red de suministro de energía eléctrica

1. Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación y redes de distribución tendrán carácter público.

2. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 400/230 V. con trazado obligatorio subterráneo. Las redes enterradas estarán siempre 20 cm por encima de la red de abastecimiento de agua, y cumplirán las reglamentaciones técnicas vigentes.

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

Artículo.81. Red de alumbrado público

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

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

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

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

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

Artículo.82. Red viaria

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

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

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

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

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

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

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

5. Para garantizar las adecuadas condiciones de accesibilidad peatonal y permitir la implantación de infraestructuras, se establece una anchura mínima de acerado de 1,80 m, salvo en aquellos casos en los que se dispongan alcorques o elementos puntuales en zonas urbanas consolidadas, en los que esta anchura no será inferior a 1,50 m.

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

Artículo.83. Áreas libres

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

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

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

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo.84. Aplicación

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

Artículo.85. Niveles de intervención sobre los edificios catalogados

A continuación se desarrollan los diversos niveles de protección. Los colores asignados serán representados en la definición gráfica correspondiente a cada uno de los bienes catalogados:

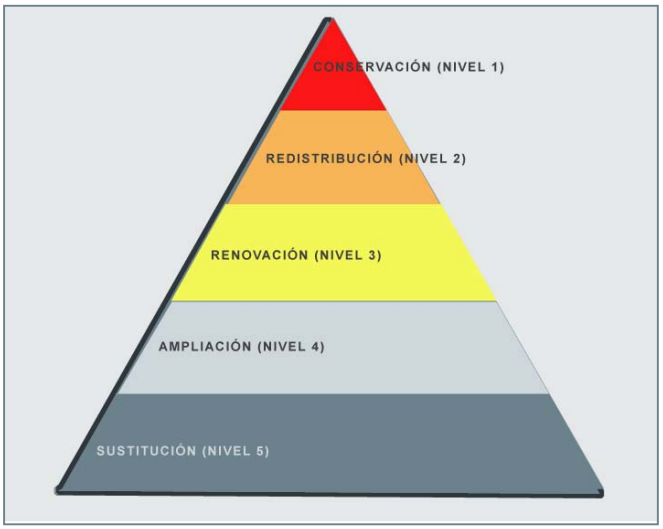
- **Conservación (nivel 1):** nivel de intervención que se aplica a los elementos o cuerpos de la edificación existente sobre la que se autorizan obras de mantenimiento, consolidación y restauración, que no modifica sus características originales esenciales, y que van destinadas a garantizar las condiciones necesarias de seguridad estructural, uso y funcionamiento.
  Este nivel se aplica así mismo a los espacios libres de la parcela que deben ser preservados de edificación por su relación estructurante con los elementos o cuerpos protegidos de la parcela.

- **Redistribución (nivel 2):** nivel de intervención que se aplica a los cuerpos edificantes existentes sobre los que se autorizan obras de reforma que pueden afectar al número y disposición de sus estancias, sin modificar volumen construido o disposición de crujías, forjados o cubiertas.
  Este nivel de intervención permite la redistribución de huecos de fachadas exteriores e interiores del cuerpo construido, manteniendo la proporción de los existentes y la relación hueco/macizo, con objeto de adecuarlos a la nueva disposición de las estancias.

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

- **Ampliación (nivel 4):** nivel de intervención que se aplica a los cuerpos edificantes existentes que pueden ser ampliados por remonte de plantas adicionales sobre las existentes, así como los ámbitos de parcela que delimitan sobre los que pueden ejecutarse obras de nueva planta.
  La ampliación de la edificación existente por los nuevos cuerpos construidos no significará superación de la edificabilidad establecida en el Plan, y guardará una adecuada relación con los elementos y cuerpos protegidos.
  En el caso de remonte, la ficha de Catálogo señalará el nivel de intervención sobre las plantas existentes en el cuerpo que remonta

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



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

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

Artículo.86. Grados de protección en edificaciones catalogadas

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

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

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

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

Artículo.87. Niveles de intervención en espacios catalogados

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

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

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

- **Conservación de la implantación (nivel 2):** nivel de intervención que se aplica a los elementos y zonas del espacio urbano sobre los que se autorizan actuaciones parciales de adaptación de su ordenación, tratamiento, jardinería, mobiliario o infraestructura, manteniendo las restantes características morfológicas del espacio urbano protegido.
  La ficha de Catálogo identificará explícitamente las actuaciones parciales de adaptación necesarias para la coherencia y funcionalidad del espacio protegido.

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

Artículo.88. Documentación técnica de los proyectos de obras sobre edificaciones protegidas.

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

Memoria

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

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

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

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

Planos de estado actual del edificio

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

Planos de propuesta

Referidos a la totalidad de las plantas y alzados (recogiendo las fachadas del tramo de calle o calles donde se ubique el edificio).

Artículo.89. Condiciones de imagen urbana en edificios catalogados.

1. La fachada de las edificaciones con algún grado de protección se ajustará a las siguientes condiciones:

   a. Composición de conjunto de huecos de proporción vertical. En planta baja prevalecerá la proporción existente.

   b. Predominio del macizo sobre el hueco. Para la ejecución de dinteles y jambas de todos los huecos de fachada se recomienda el uso de piedra granítica, bien sea mediante aplacado bien de la manera tradicional de ejecución.

   c. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 72. "Salientes no ocupables" y artículo 73. "Salientes ocupables", de las Normas Urbanísticas, la disposición de carpinterías y cerrajerías en cerramiento de fachada se llevará a cabo de la siguiente forma:

      - En planta baja se prohibirán las carpinterías y cerrajería voladas del plano de fachada.

      - En planta primera se prohibirán las carpinterías y cerrajerías voladas en el plano de fachada exceptuándose aquellas cerrajerías dispuestas a modo de barandillas en salientes ocupables, balcones.

      - Las hojas de las puertas de éstos serán de giro vertical y apertura hacia el interior.

2. Los materiales de acabado en fachada serán acordes con las tradiciones en el Casco Histórico, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

   a. Los paramentos de fachada serán enfoscados y pintados en blanco, con aspecto y textura acorde con la imagen urbana del municipio. Pueden utilizarse materiales pétreos u otros de tratamiento y textura análogos en zócalos, cornisas, recercados y elementos de la composición. Queda prohibido el empleo de material cerámico como revestimiento de los paramentos de fachada.

   b. La carpintería de la puerta principal ha de ser de madera barnizada o pintada. El resto de carpintería será de madera o metálica, barnizada o pintada, quedando prohibidos los elementos sin tratamiento. Las rejas serán de hierro con tratamiento similar al tradicional.

   c. La resolución de tejados y azoteas se ajustará a los modelos tradicionales, utilizando materiales cerámicos y prohibiéndose otros acabados (láminas asfálticas auto protegidas, cubiertas de fibrocemento, remates prefabricados de chimeneas de ventilación…).

Artículo.90. Medidas protectoras que eviten contaminación visual en edificios, espacios o conjuntos catalogados.

1. En virtud del cumplimiento del artículo 19 de LHPA, en lo referido al establecimiento de medidas que eviten la contaminación visual o perceptiva de los bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA) se establecen los siguientes elementos de control:

   a. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 109. "Condiciones de imagen urbana", de las presentes normas sólo son autorizables rótulos de locales comerciales en planta baja, en las siguientes situaciones:

      - Colocados sobre el plano de fachada encima de los huecos y en una longitud no superior a éstos.

      - De banderola, con un vuelo máximo de 50cm, a una altura mínima de 3 metros, y con un número no superior a dos unidades en cada local.

      Debiendo resolverse con materiales metálicos o madera, quedando expresamente prohibidos los materiales plásticos.

   b. Salvo en aquellos casos en que resulte necesario para el cumplimiento de objetivos de la presente Normativa, debe conservarse el arbolado existente. Solo será autorizable su sustitución por ejemplares de la misma especie.

   c. El mobiliario urbano se dispondrá de forma que no entorpezca al tráfico peatonal. Las señales indicadoras, papeleras, báculos de iluminación se situarán adosadas al plano de fachada salvo en aquellos casos en los que la anchura del espacio permita un paso libre mínimo de 90cm. Entre el elemento y la fachada, debiendo seguir los siguientes criterios de implantación:

      - Identificadores de calle, en azulejo o placa de mármol, tomados a las fachadas situadas en los principales puntos de acceso.

      - Señalizaciones de direcciones de interés e identificadores de edificios catalogados, adosados a fachada.

      - Papeleras, en ubicación que diste menos de 100m. de las más próximas.

      - No autorizable, a menos que no sea posible resolver su demanda, situándolos a una distancia no mayor de 100m de cualquier bien catalogado los siguientes elementos de mobiliario urbano:

        - Cabinas telefónicas.

        - Contenedores de residuos sólidos urbanos.

- No son autorizables

  - Cualquier otra construcción de carácter permanente o temporal, no recogida en los apartados anteriores que por su altura, volumetría o distancia pueda perturbar la percepción del Bien protegido.

2. Todo lo establecido en el apartado anterior se hará extensivo a cualquier edificación, espacio o conjunto que sin estar inscrito en el CGPHA esté incorporado al Catálogo de Bienes y Espacios protegidos anexo a la presente normativa.

3. Se recomienda debido a las específicas cualidades del paisaje urbano del Casco tener especial cautela con la contaminación visual, especialmente en los espacios, conjuntos o bienes y en los entornos de los monumentos y bienes catalogados, evitando para ello la profusión de instalaciones y mobiliario, así como atender a su cuidada colocación

Artículo.91. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas.

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

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

3. En virtud de la disposición adicional 4ª de la Ley 14/2007 del 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, se establece como entorno de protección el constituido por aquellas parcelas y espacios que circunden una distancia de 50 m desde los restos del recinto amurallado.

4. Para la solicitud de licencia de construcciones inmediatas a edificaciones protegidas, deberán justificarse su implantación, condiciones volumétricas, estéticas y similares ante los servicios técnicos municipales y presentarse planos conjuntos con la totalidad de los edificios protegidos colindantes, de forma que se justifique la actuación.

TÍTULO VII NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo.92. Zonas del suelo urbano

1. Las "zonas" son ámbitos continuos que incluyen las parcelas lucrativas y las dotaciones. El Plan distingue las siguientes zonas en suelo urbano, en función de sus características específicas de uso, tipología e intensidad edificatoria:

    a. Residencial Casco

    b. Extensión Urbana

    c. Industrial

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

2. Las zonas de ordenanzas son ámbitos discontinuos que no incluyen dichas dotaciones. Éstas se delimitan en los planos de completa O.4, correspondiendo a las siguientes:

    a. Residencial Casco

    b. Extensión Urbana

    c. Edificación Aislada

    d. Industrial

Artículo.93. Desarrollo y ejecución del suelo urbano

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se realizará:

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

b. Mediante actuaciones asistemáticas para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística [77] y por el Plan en sus fichas de planeamiento y gestión. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación.

77 LOUA, art. 139.1.b

Artículo.94. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano.

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

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE RESIDENCIAL CASCO

Artículo.95. Delimitación

Corresponde esta zona de ordenanza con las manzanas representadas en el plano de ordenación completa O.4, caracterizada por tener su edificación coincidente con la alineación del vial, ocupar completamente el frente de la parcela y adosarse directamente a las edificaciones colindantes.

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

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

- Uso global: Residencial casco
- Densidad global: 61 viv/ha
- Edificabilidad global: 1,136 m²t/ m²s

La densidad y edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona conforme se recoge en el plano de ordenación estructural O.2

Artículo.97. Parcela mínima edificable

1. Parcela mínima: será de 75m², remitiéndose al apartado 3 de este artículo, o en su caso la parcela histórica.
2. Condiciones de agregación de parcelas: la agregación de varias parcelas catastrales para construir una sola unidad sólo será utilizada, previa solicitud, cuando se cumplan las siguientes condiciones:
    a. Que el número de parcelas agregadas no sea mayor de 3.
    b. Que la superficie resultante no supere ni en más del doble, ni en más de 300m², a la mayor de las parcelas que intervengan en la agregación.
3. Condiciones de segregación de parcelas. Podrá autorizarse la segregación de una parcela catastral en varias, previa solicitud, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes reúnan las siguientes características:
    a. Longitud mínima de fachada: 6m.
    b. Fondo mínimo de parcela: 10m.
    c. Superficie mínima de parcela: 75m².

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

Los parámetros de fachada se mantendrán en las alineaciones marcadas, prohibiéndose los retranqueos totales ó parciales de las plantas bajas y los patios abiertos a fachada, debiéndose construir al menos la primera crujía.

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

1. Condiciones de ocupación: la ocupación máxima de una parcela catastral será la equivalente a la superficie de la misma que diste hasta 20m de la línea de fachada. Tendrá que dejarse libre de edificación una parte equivalente a la superficie del solar que se sitúe a una distancia mayor de 20m de la alineación de la vía pública a la que dé frente de parcela. Dicha superficie no ocupable tendrá a todos los efectos la consideración de patio.

   Excepcionalmente, la ocupación de una parcela catastral podrá autorizarse hasta el 100% en planta baja, cuando dicha planta se destine exclusivamente a usos no residenciales, siempre que estos usos no tengan carácter exclusivo.

2. Condiciones de edificabilidad: la edificabilidad máxima de la parcela será la resultante de la aplicación de la normativa general de altura y de ocupación máxima de parcela.

   Excepcionalmente, cuando se trate de edificios existentes excedidos en edificabilidad para los que se solicite obras de consolidación, reforma ó distribución, que no supongan una modificación estructural básica ni en aumento de la superficie construida, la edificabilidad máxima permitida será la superficie existente en la actualidad.

Artículo.100. Altura máxima edificable

1. Número máximo de plantas: el número máximo de plantas permitido en todo el núcleo urbano es de 2 plantas.

2. Altura máxima edificable: la altura máxima de edificación será de 6.5m. cuando se trate de intervenciones que no cuenten con edificaciones próximas a las que tomar como referencia.

   Cuando se trate de actuaciones en parcelas que cuenten con edificaciones próximas, la altura máxima permitida deberá estar en consonancia con la de dichas edificaciones, debiéndose justificar adecuadamente la solución adoptada en la documentación gráfica del proyecto presentado.

Artículo.101. Condiciones de imagen urbana

1. Salientes ocupables: el vuelo máximo permitido de balcones, miradores, marquesinas y similares será, de acuerdo con la anchura de la calle, el siguiente:

   - En calles de menos de 9m: 0,35m máximo
   - En calles de más de 9m: 0,50m máximo

2. Condiciones de composición y materiales de fachada: los huecos se diseñarán de acuerdo con la composición general de la fachada, por lo que teniendo en cuenta las particulares características del residencial casco, se recomienda el empleo de proporciones verticales y alargadas, y el predominio del macizo sobre el hueco, así como de la aplicación de criterios compositivos que tengan en cuenta la lógica y la coherencia de las formas tradicionales. Se prohíbe el empleo de vallas publicitarias en todo el ámbito de la zona de ordenanza de núcleo tradicional, sólo excepcionalmente se permitirá su colocación sobre cerramientos de solares o en edificios de nueva planta en construcción. Cuando la Administración estime que un determinado proyecto de edificación perjudica objetivamente alguno de los valores característicos del residencial casco digno de ser reservado, podrá denegar la licencia solicitada mediante acuerdo motivado.

Artículo.102. Regulación de usos pormenorizados

1. Uso característico:

    - Residencial unifamiliar y bifamiliar

2. Uso complementario:

    - Garaje

3. Uso compatible:

    - Industrial: talleres y pequeñas industrias compatibles
    - Comercial
    - Oficinas
    - De relación y espectáculos
    - Deportivo

4. Uso alternativo:

    - Hotelero
    - Docente
    - Social

5. Usos prohibidos

    - Todos los demás

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA EXTENSION URBANA

Artículo.103. Definición y delimitación

Corresponde esta zona de ordenanza con las manzanas representadas en el plano de ordenación completa O4, caracterizada por ser zonas de más reciente construcción, llevadas a cabo fundamentalmente a base de edificaciones entre medianeras.

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

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

- Uso global: residencial
- Densidad global: 69 viv/ha
- Edificabilidad global: 0,99 m²t/ m²s

La densidad y edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia ordenanza, conforme se recoge en el plano de ordenación estructural O.2.

Artículo.105. Parcela mínima edificable

1. Parcela mínima: será de 80m², remitiéndose al apartado 3 de este artículo, o en su caso la parcela histórica.

2. Condiciones de agregación de parcelas: podrá autorizarse la agregación de parcelas sin ninguna limitación.

3. Condiciones de segregación de parcelas: podrá autorizarse la segregación de una parcela catastral en varias, previa solicitud, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes reúnan las siguientes características:

   - Longitud mínima de fachada: 6m.
   - Fondo mínimo de parcela: 12m.
   - Superficie mínima de parcela: 80m².

Artículo.106. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

1. Los parámetros de fachada se mantendrán en las alineaciones marcadas, prohibiéndose los retranqueos totales o parciales de las plantas bajas y los patios abiertos a fachada, debiéndose construir al menos la primera crujía.

2. Sólo cuando se garantice una alineación continua en todo el frente de manzana, podrá autorizarse un retranqueo frontal para la implantación del tipo “edificio con jardín delantero”.

Artículo.107. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

1. Condiciones de ocupación: será de aplicación íntegra lo establecido al respecto en las Ordenanzas de “Residencial Casco”.

2. Condiciones de edificabilidad: será de aplicación íntegra lo establecido al respecto en las Ordenanzas de “Residencial Casco”.

Artículo.108. Altura máxima edificable

Número máximo de plantas y Altura máxima edificable: Será de aplicación íntegra lo establecido al respecto en las Ordenanzas de “Residencial Casco”.

Artículo.109. Condiciones de imagen urbana

1. Salientes ocupables. El vuelo máximo de balcones, viseras y miradores, estará relacionado con la anchura de la calle de la manera siguiente: en calles de menos de 12m.: 0,50m. máximo y en calles de más de 12m.: 0,80m. máximo.

2. Condiciones de composición y materiales de fachada: además de las condiciones generales de adaptación al ambiente urbano exigidas en las ordenanzas generales de edificación de las presentes Normas, los huecos se deberán diseñar de acuerdo con la composición general de la fachada, recomendándose el empleo de proporciones verticales y alargadas y el predominio del macizo sobre el hueco.

Artículo.110. Regulación de usos pormenorizados

1. Uso característico:

    - Residencial unifamiliar y bifamiliar

2. Uso complementario:

    - Garaje

3. Uso compatible:

    - Industrial: talleres y pequeñas industrias compatibles
    - Comercial
    - Oficinas
    - De relación y espectáculos

4. Uso alternativo:

    - Hotelero
    - Docente
    - Social
    - Garaje
    - Deportivo

5. Usos prohibidos:

    - Todos los demás.

CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN AISLADA

Artículo.111. Delimitación

Las presentes ordenanzas son de aplicación a las edificaciones del núcleo de Santa Quiteria, dentro de la SUNCO/7, con tipología de edificación exenta respecto de los linderos de la parcela.

El ámbito de la zona de ordenanza de "Edificación aislada" es el que aparece delimitado en los planos de ordenación O4.2 de la presente Adaptación.

Artículo.112. Parcela mínima edificable

1. Parcela mínima edificable: será de 450m², remitiéndose al apartado 3 de este artículo.

2. Condiciones de agregación de parcelas: podrá autorizarse la agregación de parcelas sin ninguna limitación.

3. Condiciones de segregación de parcelas: podrá autorizarse la segregación de una parcela catastral en varias, previa solicitud, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes reúnan las siguientes características:

   - Longitud mínima de fachada: 15m.
   - Fondo mínimo de parcela: 30m.
   - Superficie mínima de parcela: 450m².

Artículo.113. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

1. Condiciones de ocupación: la ocupación máxima de la parcela será del 30% de la superficie de la misma. El resto no podrá ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento salvo aquellos usos "en superficie que no comporten edificación".

   Las edificaciones se separarán una distancia mínima de 5m de los linderos que den frente a una vía pública y de 3m en los restantes casos.

2. Condiciones de edificabilidad: la edificabilidad máxima de la parcela será la resultante de la aplicación de la normativa general de altura y de ocupación máxima de parcela.

Artículo.114. Altura máxima edificable

1. Número máximo de plantas: el número máximo de plantas permitido es de 2 plantas.

2. Altura máxima edificable: la altura máxima de edificación será de 6,5 m.

Artículo.115. Condiciones de imagen urbana

1. Salientes no ocupables: las jambas de portadas y huecos, rejas voladas y molduras, podrán sobresalir un máximo de 30 cm. del perímetro definido por la separación de linderos.

2. Salientes ocupables: el vuelo máximo de marquesinas y viseras será inferior a 1m., desde el parámetro definido por la separación a linderos. En el caso de balcones y miradores, el vuelo máximo permitido deberá ser inferior a 1m., medido desde el perímetro definido por la separación al lindero que de frente a una vía pública.

3. Condiciones de composición y materiales de fachada: el cerramiento obligado de la parcela deberá ser ligero y transparente, pudiéndose resolver con valla opaca hasta 1.00m. de altura y no rebasando en ningún caso la altura total de 2.10 m. sobre la rasante. El proyecto de vallado se presentará conjuntamente con el proyecto de edificación.

Artículo.116. Regulación de usos pormenorizados

1. Uso característico:

    - Residencial unifamiliar

2. Usos compatibles:

    - Comercial
    - Oficinas
    - De relación y espectáculos

3. Usos alternativos:

    - Hotelero
    - Docente
    - Social
    - Deportivo
    - Garaje

4. Usos prohibidos:

    - Todos los demás

CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL

Artículo.117. Delimitación

Las presentes ordenanzas son de aplicación a las manzanas del núcleo de Santa Quiteria, dentro de la antigua UE-5a.

El ámbito de la zona de ordenanza "Industrial" es la que aparece delimitada en los planos de ordenación O4.2 de la presente Adaptación.

Artículo.118. Uso, densidad y edificabilidad global (OE)

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

- Uso global: Industrial
- Edificabilidad global: 0,67 m²t/ m²s

La edificabilidad global se ha determinado en el ámbito de la propia zona, conforme se recoge en el plano de ordenación estructural O.2.

Artículo.119. Parcela mínima edificable

1. Parcela mínima edificable: será de 300m², remitiéndose al apartado 3 de este articulo.

2. Condiciones de agregación de parcelas: podrá autorizarse la agregación de parcelas sin ninguna limitación.

3. Condiciones de segregación de parcelas: podrá autorizarse la segregación de una parcela catastral en varias, previa solicitud, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes reúnan las siguientes características:

   - Longitud mínima de fachada: 10m.
   - Superficie mínima de parcela: 300m²

Artículo.120. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

Condiciones de ocupación: La ocupación máxima de parcela será de un 80% de la superficie de la misma.

Condiciones de edificabilidad: la edificabilidad máxima será de 1 m²t/ m²s.

Artículo.121. Altura máxima edificable

No se fija altura máxima, debiendo la misma justificarse por el propio propietario en razón de la naturaleza de la actividad industrial.

Artículo.122. Condiciones de imagen urbana

Para la regulación de las condiciones que deben cumplir los cerramientos, salientes y vuelos, se estará a lo señalado al respecto por la zona de ordenanzas Edificación Aislada".

Artículo.123. Regulación de usos pormenorizados

1. Uso característico:

    - Industrial en sus tres usos pormenorizados

2. Uso complementario:

    - Garaje

3. Usos prohibidos:

    - Todos los demás

En todo caso, los usos permitidos quedarán regulados por la normativa ambiental que le sea de aplicación.

Se prohíbe expresamente el uso residencial, salvo que esté al servicio directo de la actividad principal y no sea incompatible con la misma.

TÍTULO VIII NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo.124. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.

1. El suelo urbano no consolidado se desarrolla en los ámbitos de ordenación que se identifican y delimitan en el plano de ordenación completa O.4, con los objetivos, criterios de ordenación y/o determinaciones de gestión que se recogen en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas.

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

a.	**En las áreas de reforma interior establecidas por el Plan para las que no se establece la ordenación detallada:** Previa aprobación del planeamiento de desarrollo que corresponda, en función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.
b.	**En las áreas de reforma interior establecidas por el Plan para las que se establece la ordenación detallada:** En función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

3. En estas áreas de reforma interior, y para su desarrollo, serán de aplicación las Normas Particulares Residencial Casco, Extensión Urbana, Edificación Aislada y Zona Industrial del Título anterior según vengan aquellas calificadas en los Planos O4.1 y O4.2 Ordenación Completa del Núcleo Urbano.

Artículo.125. Unidades de ejecución y sistemas de actuación.

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

2. Las áreas de reforma interior se ejecutarán por el sistema de actuación determinado al momento de delimitación de la unidad de ejecución, conforme a la iniciativa pública o privada definida en la ficha de planeamiento y gestión, sin perjuicio de las facultades de la Administración en caso de incumplimiento de plazos[78].

78 LOUA, art. 110

Artículo.126. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.

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

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

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo.127. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio.

1. El Plan delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado áreas de reparto de cargas y beneficios, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en unidades de aprovechamiento por m² de suelo, así como los factores de ponderación del resto de usos y tipologías en relación con aquél. Es decir, existen nueve áreas de reparto que se corresponden con cada una de las áreas de reforma interior existentes en el suelo urbano no consolidado.

2. En las actuaciones, que denominamos como suelo urbano no consolidado ordenado donde se encuadran aquellos suelos respecto a los que existe aprobado definitivamente algún planeamiento de desarrollo, a falta de algo de desarrollo y de las cesiones correspondientes en el momento de la redacción de este Documento, se delimitan las siguientes áreas de reparto:

DENOMINACIÓN	DELIMITACIÓN	TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	APROVECHAMIENTO MEDIO
SUNCO/ARI/3/03	3.787,75	Extensión Urbana	1,2124
SUNCO/ARI/6/06	14.421,77	Residencial Casco	0,74
SUNCO/ARI/7/07	18.238,76	Unifamiliar Aislada	0,46
SUNCO/ARI/8/08	4.878,92	Residencial Casco	0,52
SUNCO/ARI/9/09	9.699,04	Extensión Urbana	0,6316

3. En el resto de actuaciones se delimitan las siguientes áreas de reparto:

DENOMINACIÓN	DELIMITACIÓN	TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	APROVECHAMIENTO MEDIO
SUNC/ARI/1/01	8.711,74	Residencial casco	0,8935
SUNC/ARI/2/02	6.653,28	Residencial casco	0,8211
SUNC/ARI/4/04	4.177,45	Extensión urbana	0,5431
SUNC/ARI/5/05	4.534,79	Extensión urbana	0,5259

En estas áreas, se establecen como coeficientes de ponderación de cada uno de los usos y tipologías, la unidad.

TÍTULO IX NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo.128. Ámbito

El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, delimitado en los planos de ordenación estructural O1 y ordenación completa O3, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente. [79].

Artículo.129. Categorías (OE)

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

1. **Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica**:

    a. S.N.U.E.P. Zona Especial de Conservación “Sierra de Santa Eufemia”.

    b. S.N.U.E.P. Zona Especial de Conservación “Río Guadalmez”.

    c. S.N.U.E.P. Zona Especial de Conservación “Río Guadamatilla y arroyo del Tamujar”.

    d. S.N.U.E.P. Montes Públicos

    e. S.N.U.E.P. de Vías Pecuarias.

    f. S.N.U.E.P. Cauces, riberas y márgenes.

    g. S.N.U.E.P. de Infraestructuras Territoriales.

2. **Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística**:

    a. S.N.U.E.P. Complejo serrano Sierra de Santa Eufemia

    b. S.N.U.E.P. Complejo ribereño Río Guadalmez

    c. S.N.U.E.P. Dehesa singular

79 TRLs, arts 12 y 13, y LOUA, art 46.1

3. **Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:**

   a. S.N.U. de carácter natural: Dehesas

   b. S.N.U. de carácter rural: Cultivos cerealistas

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

   a. Sistema General de Infraestructuras y Servicios (SG-IS):

      - SG-IS Carreteras
      - SG-IS Depósitos de agua
      - SG-IS Red eléctrica
      - SG-IS Abastecimiento
      - SG-IS Saneamiento
      - SG-IS Punto Limpio

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

      - SG-EQ Cementerio
      - SG-EQ Campo de fútbol municipal

Artículo.130. Normativa complementaria y normativas concurrentes.

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

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

No podrán otorgarse licencias urbanísticas para actuaciones que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos.[80]

80 Decreto 60/2010 RDUA, art. 5.2 y 12.3

Artículo.131. 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 concurran los requisitos establecidos en la legislación urbanística[81].

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

2. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística [82]. Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles [83] 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 concurra alguno de los siguientes supuestos u otros de naturaleza análoga:

   - La utilidad pública o el interés social vienen determinados por la normativa sectorial.
   - Se trata de un equipamiento necesario para el municipio.
   - La actividad puede considerarse de carácter estratégico.
   - Se generan efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.
   - 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.)

81 TRLS, art 13.1 y LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

82 LOUA, arts. 42.2 y 3

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

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

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

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

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

- La actuación resulte disconforme con las determinaciones de un Plan de Ordenación del Territorio Subregional.

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

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

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

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

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

5. Se considerará que concurre el requisito de posibilidad de inducción de nuevos asentamientos en base a lo establecido en el artículo 135 "Formación de nuevos asentamientos", de las presentes Normas.

6. Se considerará la compatibilidad con el régimen urbanístico cuando se cumplan las normas que le sean de aplicación, así como las normas de aplicación directa de la legislación vigente [84].

84 TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 57

Artículo.132. Régimen urbanístico.

1. Suelo no urbanizable no adscrito a ninguna categoría de especial protección:

   Son autorizables los actos precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de los terrenos, así como las edificaciones e instalaciones y actuaciones de interés público determinadas en la legislación urbanística. [85].

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

   Sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el presente Plan General o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido[86].

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

   Sólo se podrán llevar a cabo construcciones, obras o instalaciones de naturaleza provisional contempladas en la legislación urbanística[87].

Artículo.133. Garantía y prestación compensatoria.

1. Para materializar los actos de obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario deberá asegurar la prestación de garantía en los términos previstos en la legislación urbanística. [88].

2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación [89] 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.134. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones.

1. Quedan prohibidas en suelo no urbanizable las segregaciones o divisiones de terrenos que constituyan parcelaciones urbanísticas conforme a lo establecido en la legislación vigente [90].

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.

85 TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 52.1
86 TRLS, art 13.4 y LOUA, art. 50 B.c.
87 TRLS, art 13.3.a LOUA, art. 52.3
88 LOUA, art. 52.4
89 LOUA, art. 52.4
90 TRLS, art 13.2 y LOUA, art. 66 (modif. Ley 13/2005, art.25) y art. 68

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 no necesidad para las segregaciones o divisiones de naturaleza rústica que no tengan finalidad urbanística.

4. Son indivisibles los terrenos y fincas que reúnen las condiciones dimensionales y de afectación establecidas a estos efectos por la legislación vigente. [91].

Artículo.135. Formación de nuevos asentamientos. (OE)

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística [92] se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

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

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

   b. Cuando exista edificación en un radio de 100 m. o bien un número igual o superior a 3 en un radio de 200m.

   c. Se vincula a la edificación una superficie de terreno menor a la señalada como mínima para su uso.

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

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

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

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

91 TRLS, art. 17.2 y LOUA, art.67
92 LOUA, art. 52.6.a)

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.136. 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) [93]

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

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

   - Edificación agrícola.
   - 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 la ficha correspondiente incluida en el Capítulo 2 del presente Título.

93 LOUA, art. 42

Artículo.137. Condiciones generales de implantación

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

    a. Las condiciones generales del presente Capítulo.

    b. Las condiciones particulares asignadas al tipo correspondiente en el Capítulo 2 del presente Título.

    c. Las condiciones particulares de uso definidas a cada categoría de suelo no urbanizable en los capítulos 3 a 5 del presente Título.

    d. Las impuestas en la legislación específica o normativa sectorial aplicable.

2. Excepcionalmente, justificado por el tipo de edificación o instalación y las condiciones de la parcela, podrá eximirse de la aplicación de las condiciones particulares de implantación o de edificación, separación a linderos y ocupación, siempre que quede asegurado el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos, así como afecciones graves sobre el medio ambiente o la salud de las personas.

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.138. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación

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

a. Ser adecuadas y proporcionadas al uso que se vinculen.

b. Tener el carácter de aisladas.

- Deberán retranquearse la distancia mínima a linderos establecida en las condiciones particulares asignadas al uso correspondiente en el capítulo 2 de este Título, y en su defecto, una distancia mínima vez y media su altura de los linderos de la finca y de otras edificaciones.

c. No tener más de dos plantas o 7m, salvo prescripción expresa distinta de las presentes Normas.

d. Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, aplicando las condiciones siguientes:

- Se ajustarán a los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona.

- Todos sus paramentos exteriores y cubiertas deberán quedar totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan en mayor medida la integración en el paisaje.

- No utilizar tipologías o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

e. Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos o inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos, aplicando las siguientes medidas:

- No ubicarse en lugares sensibles por limitar el campo visual en miradores naturales, malograr perspectivas o panorámicas de calidad, en especial, las referentes a las inmediaciones de los núcleos urbanos, elementos singulares o zonas de calidad paisajística. En caso de que la ubicación prevista fuera susceptible de producir alguno de los efectos anteriormente mencionados, el Proyecto de Actuación o Plan Especial deberá contener un análisis de la incidencia paisajística de la actuación, así como las medidas para evitar la afección y lograr la mayor integración posible. En caso de que no fuera posible aminorar el impacto visual de una actuación en un lugar de gran fragilidad paisajística, el Ayuntamiento podrá desestimar la solicitud de autorización de uso.

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

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

- No afectar a masas arbóreas o de matorrales.

- Sólo podrán autorizarse los movimientos de tierra necesarios para la edificación, prohibiéndose los que alteren la topografía natural del terreno.

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

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

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

- En aquellas obras que conlleve la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, que afecten a una superficie mayor de 2.500m² o a un volumen mayor de 5000m³, deberá aportarse, conjuntamente con la solicitud de licencia municipal, estudio que garantice la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo.

Artículo.139. 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, previa licencia municipal.

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.140. 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 que pueda afectar tanto a aguas superficiales como subterráneas. Para obtener la licencia se justificará el tratamiento

Artículo.141. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones existentes.

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

a. La parcela mínima será la parcela catastral existente al momento de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias aprobadas con fecha de Junio de 1999.

b. La edificación existente deberá ser conforme con la ordenación urbanística vigente. En caso de edificaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación no le será de aplicación este artículo sino el régimen establecido en el artículo 16. "Régimen de fuera de ordenación".

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

d. La ampliación de la superficie construida sólo será posible hasta ocupar el máximo del porcentaje establecido para cada uso o tipo de edificación contemplado en estas Normas sobre la parcela a la que se vincula.

Artículo.142. Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable.

1. El Plan identifica y protege mediante su identificación en la planimetría de ordenación y, excepto en el caso de bienes no emergentes, inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos aquellos elementos naturales o 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 e ingenieril:** Edificios, construcciones, obras y jardines, de alto valor histórico, o que sean representativos de su clase o de una época, o que representen logros en arquitectura, ingeniería o diseño; puentes y otras obras de ingenieros, arquitectos o constructores famosos; fortificaciones; grupos de construcciones cuyo valor supere al de las estructuras aisladamente consideradas, etc. Así mismo se englobaría lo que se denomina habitualmente como patrimonio industrial, es decir, conjunto de bienes vinculados a la actividad productiva, tecnológica, fabril y de ingeniería, en cuanto son exponentes de la historia social, técnica y económica de Andalucía.

      - Ermita de Santa Eufemia
      - Ermita de Ntra. Sra. de las Cruces
      - Minas Viejas
      - Castillo de Miramontes
      - Castillo del Vioque
      - Castillo de la Nava
      - Cortijo de la Vera
      - Cortijo de Vallehermoso
      - Cortijo de Justiciano Bejarano
      - Cortijo de las Lomas
      - Cortijo de la Majada de la Moza
      - Cortijo de la Majada de la Sierra

   b. **Patrimonio etnológico:** En este grupo estarían incluidos parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculadas a formas de vida, cultura, ritos, tradiciones, actividades y modos de producción que constituyen ejemplos destacados de las señas de identidad de una población local, provincial o regional.

      Dentro de este grupo cabe reseñar, elementos vinculados al agua como norias, fuentes, pilares, abrevaderos y pozos. Además éstos, los tipos más frecuentes suelen ser lugares donde se realizan celebraciones de toda la comunidad local, romerías por ejemplo

(ermitas y su entorno)

- Fuente del Pilar.
- Fuente de la Ronda Norte.
- Fuente Nueva y Fuente del Pocito.

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

- La Atalaya.

d. **Patrimonio natural.** Dentro de este grupo se distinguen dos tipos:

- Recursos naturales singulares. Lugares de acción geológica poco común: grutas, dunas, cascadas; áreas de niveles geomorfológicos; yacimientos de fósiles; lugares de interés biogeográfico; lugares que acogen a especies vegetales y animales raras o en peligro de extinción; lugares de paso y parada en las migraciones de aves; ecosistemas raros o valiosos. Por ser relativamente habituales en los municipios, cabe destacar dentro de este grupo a los árboles y arboledas singulares. También las grutas y simas podrían entrar dentro de este grupo.

- Enebral del Castillo de Miramontes
- Piruétano de la Sierra de Santa Eufemia
- Eucalipto rojo del paraje de Aragón.

- Recursos científico educativos: lugares que pueden servir como ejemplo de procesos naturales actuales o del pasado; áreas que pueden ser ejemplo de distribución de especies; zonas de especial concentración de aves, áreas de interés estratigráfico; presencia de cortes tipo, de unidades litográficas... No se identifica ningún elemento.

e. **Patrimonio Histórico:** Lo constituyen lugares, construcciones, estructuras, objetos o manifestaciones de la actividad humana que representen aspectos de la historia nacional, provincial o local; lugares donde ocurrieron sucesos históricos relevantes, aún cuando no quede huella de ellos; lugares, edificios, árboles, relacionados con personalidades importantes. No se identifica ningún elemento.

2. Estos elementos quedan identificados y localizados en el plano de ordenación completa O3.

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

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

Artículo.143. 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) o maquinaria ligera.

3. Implantación

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

a. Parcela mínima:

- Secano o regadío: 2,5 hectáreas.
- Dehesa y terrenos forestales: 10 hectáreas.

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

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

Se entenderá por “parcela histórica” aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se adaptan (Junio de 1999).

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

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

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

4. Condiciones particulares de la edificación

a. ALTURA: 7 m.

b. SEPARACIÓN A LINDEROS: 10 m.

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

d. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS

- La cubierta será inclinada y de teja. Excepcionalmente y de manera justificada, si no se empleara este material en la cubierta, el nuevo que se utilice 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 visto.

5. Tramitación

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo.144. Vivienda vinculada a fines agrarios

1. Definición

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

2. Usos

Vivienda agraria. Alojamientos para trabajadores temporeros.

3. Implantación

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

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

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

c. Parcela mínima:

- Secano o regadío: 3 ha
- Dehesas y terrenos forestales: 10 ha

d. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

4. Condiciones particulares de la edificación

a. ALTURA: 1 o 2 plantas (7,00 m.)

b. OCUPACIÓN: la ocupación máxima del terreno será del 0.5%.

c. SEPARACIÓN A LINDEROS: 10 m

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

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

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

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

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación para las actuaciones de interés público[94].

Para su autorización el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento correspondiente, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, la documentación registral, catastral, tributaria, agraria, etc., necesaria para acreditar la naturaleza jurídica de los terrenos, la actividad agraria que se desarrolla sobre ellos, la vinculación de la vivienda a la actividad y la justificación de su necesidad.

Artículo.145. 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

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. Instalaciones destinadas a actividades piscícolas. 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 m^2

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

4. Condiciones particulares de la edificación

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

b. SEPARACIÓN A LINDEROS: 10 m.

c. OCUPACIÓN. Las edificaciones no ocuparán en planta más del 25% como máximo de la superficie de la parcela.

5. Tramitación

Las edificaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público[95]

Artículo.146. Instalaciones naturalísticas o recreativas

1. Definición

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

2. Usos

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

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

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

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

95 LOUA, art. 169.4, 170.2.b Y 170.3

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, apartamentos turísticos rurales u hostales, éstos deberán cumplir, además, las normas relativas al uso de establecimientos turísticos.

3. Implantación

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

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

b. Parcela mínima:

   - Adecuaciones naturalísticas: No se establece
   - Adecuaciones recreativas: No se establece
   - Parque rural: 20 ha
   - Instalación de ocio: No se establece
   - Complejos de ocio: 2 ha

4. Condiciones particulares de la edificación

a. ALTURA:

   - Adecuaciones naturalísticas: 1 planta
   - Adecuaciones recreativas: 1 planta
   - Parque rural: 2 plantas o 7m
   - Instalación de ocio. 2 plantas o 7m
   - Complejos de ocio: 2 plantas o 7m

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 138. "Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación".

c. SEPARACIÓN A LINDEROS: las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

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

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

e. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

5. Tramitación

La implantación de los usos contemplados en el presente artículo se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público [96], 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.147. 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.

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

2. Usos

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

- 1ª categoría: Campamentos de turismo o campings.
- 2ª categoría: Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos rurales, complejos turísticos, villas turísticas y balnearios.
- 3ª categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.
- 4ª categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, agro-turismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.

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

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

3. Implantación

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

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

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

c. Parcela mínima [97]:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural:
  - Secano o regadío: 3 ha
  - Dehesas y terrenos forestales: 10 ha
- Establecimientos específicos de restauración: 2 hectáreas.

4. Condiciones particulares de la edificación

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

97 Decreto 47/2004, de establecimientos hoteleros, art. 37.2.a). Decreto 194/2010, de establecimientos de apartamentos turísticos, art. 18.2.a)

plantas en casos de rehabilitación de edificios para este uso.

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

c. OCUPACIÓN: las edificaciones ocuparán en planta el 5% como máximo de la superficie de la parcela.

d. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 138. "Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación".

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

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público[98], debiendo cumplir además los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

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

b. El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial.

c. Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.

d. La prestación de garantía no cesará hasta alcanzar la concesión de licencia de actividad e inscripción de la actuación en el Registro de Actividades Turísticas. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la pérdida de la garantía.

Artículo.148. Edificación Pública

1. Definición

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

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

2. Usos

a. Equipamiento social, educativo, sanitario, ambiental, religioso.

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 parcela mínima.

4. Condiciones particulares de la edificación

a. ALTURA: la edificación tendrá un máximo de 2 plantas (7 m). Excepcionalmente el órgano competente podrá autorizar 3 plantas en razón de las necesidades específicas, valorando que no produzca impacto negativo.

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

c. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 138. "Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación".

d. OCUPACIÓN: la ocupación máxima de la parcela será del 35% como máximo de la superficie de la parcela.

e. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas por la legislación sectorial. No obstante, el tratamiento de las aguas residuales se realizará mediante depuradora o, en su defecto, fosa séptica, según los casos. Concretamente, toda actividad con capacidad para, o que pueda concentrar habitualmente 100 o más personas, deberá disponer de depuradora.

5. Tramitación

La implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público [99], 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.149. Industria

1. Definición

Edificación o instalación destinada a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos, que puede incluir instalaciones de envasado, almacenamiento y distribución, y que por su naturaleza y/o dimensiones es incompatible y/o no tiene cabida en suelo urbano.

2. Usos

a. **Gran industria:** industrias y almacenes de carácter aislado, que por su naturaleza o actividad necesitan de una gran superficie de implantación. Tendrán ésta consideración aquellas industrias con superficie en planta edificada superior a los 10.000 m² o aquellas que vinculen una superficie transformada superior 15.000 m².

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

c. **Industria energética:** aquella destinada a la producción de energía eléctrica a partir de distintos recursos y tecnologías. Incluye centrales térmicas convencionales o de ciclo combinado (gas natural y combustible fósil). No incluye las instalaciones que producen energía eléctrica o térmica a partir de energías renovables, que se regulan en el artículo siguiente.

d. Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales o técnicas como 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.

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

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. Gran industria 2.000 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 25.000m².

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

c. OCUPACIÓN. La edificación no superará en planta el 30% de la superficie de la parcela, con excepción del uso gran industria, para el que se establece una ocupación máxima del 40%.

d. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 138. "Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación".

e. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Aquellas actividades potencialmente contaminadoras de las aguas subterráneas o superficiales deberán someter las aguas residuales que generen a un tratamiento depurador adecuado previamente a su vertido a cualquier cauce público.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público[100].

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá especificar o justificar, en su caso, a cuál de los usos regulados en el presente artículo pertenece la actividad y aportar

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

información sobre el tipo de actividad, materias primas utilizadas, procedencia de la materia prima, productos, procesos de producción, volumen de producción, tráfico inducido e itinerarios previstos, número de empleos directos e indirectos, mercado que se pretende cubrir y residuos o emisiones generados por la actividad.

Artículo.150. Instalaciones de energías renovables

1. Definición

Instalaciones que producen energía para usos térmicos o eléctricos a partir de fuentes energéticas primarias de carácter renovable.

No se incluyen las instalaciones solares fotovoltaicas sobre cubiertas de edificaciones o construcciones legalmente establecidas, al considerarse que no concurre el requisito e incidencia en la ordenación urbanística inherente a las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable[101]. La tramitación de estas instalaciones se realizará por el procedimiento de autorización de la nueva construcción o, en caso de que se emplace sobre edificaciones preexistentes, mediante la licencia de ampliación del uso autorizado, al considerarse como un uso complementario de la actividad principal.

2. Usos

a. **Instalación de biomasa para usos eléctricos o térmicos:** aquella en la que el aprovechamiento de la biomasa se utiliza para producir energía eléctrica como uso final o para la producción de energía térmica destinada, entre otros usos, a producir agua caliente, aire caliente y vapor.

b. **Instalación solar fotovoltaica:** aquella que mediante el efecto fotovoltaico aprovecha la energía solar para producir directamente electricidad.

c. **Instalación solar térmica:** aquella en la que el aprovechamiento de la energía solar se basa en el efecto fototérmico y se usa para producir vapor destinado a la generación de electricidad y/o calor.

d. **Instalación eólica:** aquella que aprovecha la energía del viento, fundamentalmente, para la producción de electricidad.

e. **Instalación hidráulica:** aquella que aprovecha la energía contenida en una masa de agua, sea debida a su altura o a su movimiento, para producir energía eléctrica.

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

c. OCUPACIÓN.

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

d. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy

visibles, se estudiará cuidadosamente su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 138. "Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación".

e. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Las infraestructuras asociadas o necesarias para el funcionamiento de la instalación deberán ser autorizadas simultáneamente a las de la instalación principal.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público[102], modificado por la legislación sectorial específica[103].

Artículo.151. Instalación extractiva

1. Definición

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

2. Usos

a. Minas a cielo abierto

b. Minas subterráneas

c. Canteras

d. Graveras

3. Implantación

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

No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación

102 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43 (151.2) Ley 2/2007, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, art.12; y Decreto 50/2008, por el que se regulan los procedimientos administrativos referidos a las instalaciones de energía solar fotovoltáica emplazadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 11.

103 Ley 2/2007, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, art. 12; y Decreto 50/2008, por el que se regulan los procedimientos administrativos referidos a las instalaciones de energía solar fotovoltáica emplazadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, art.11.

extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo de industria (art. 148. "Industria")

4. Condiciones particulares de la instalación

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

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa sectorial y ambiental se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

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

a. ALTURA: 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 ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 138. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.

d. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: no se establecen requerimientos específicos. No obstante, los caminos de acceso a la explotación no podrán ser asfaltados, de manera que cuando cese la explotación sigan manteniendo su carácter rural.

E. CESE DE LAS EXPLOTACIONES: una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cubierta vegetal

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público[104].

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá aportar datos pormenorizados relativos al tipo y vida útil de la explotación, extensión superficial del recurso a explotar, objeto

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

de la actividad, producción anual estimada, número y tipología de empleos directos e indirectos totales y locales. Igualmente deberá reflejar, e itinerarios (con especial atención a las zonas urbanas, en su caso) y flujos de tráfico generados por la actividad, así como la intensidad de los mismos prevista.

Artículo.152. Vertedero

1. Definición

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

2. Usos

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

b. Vertederos de escombros y restos de obras.

c. Vertederos de chatarras.

d. Cementerios de coches.

e. Balsas de alpechín.

f. Plantas de reciclado o compostaje de residuos.

g. Puntos limpios.

3. Implantación

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

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

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

c. Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.

d. Parcela mínima. No se establece

En el caso de vertederos de tierras, escombros y restos de obra, desguaces o cementerios de vehículos y puntos limpios se podrán atenuar estas condiciones de implantación, siempre que no tengan efectos nocivos sobre la imagen urbana y, viceversa, no sean visibles desde el núcleo urbano, o cuando tengan como objetivo modificaciones concretas e intencionadas de la topografía o aprovechamiento de cavidades preexistentes (canteras, graveras...).

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores, desechos volátiles o polvo a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por el órgano competente un estudio detallado de este aspecto, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa sectorial y ambiental, se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

4. Condiciones particulares de la instalación

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

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

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

c. CERRAMIENTO DE PARCELA: la parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne, estudiándose las especies más idóneas.

d. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 138. "Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación".

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 139. "Vertidos"

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público [105]

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá aportar datos pormenorizados relativos al tipo y vida útil del vertedero, número y tipología de empleos directos e indirectos totales y locales. Igualmente deberá reflejar los itinerarios (con especial atención a las zonas urbanas, en su caso) y flujos de tráfico generados por la actividad, así como la intensidad de los mismos prevista.

Artículo.153. Infraestructuras territoriales

1. Definición

Infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o deban servir a una instalación o construcción de interés público.

2. Usos

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

a. De superficie:

- Caminos
- Canales

b. Aéreas:

- Redes 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
- Redes eléctricas o de la red de telecomunicaciones

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

3. Implantación.

Dada la singularidad espacial de los usos de infraestructuras, no se establecen condiciones específicas de implantación.

4. Condiciones particulares de las infraestructuras

Los proyectos correspondientes a infraestructuras de superficie procurarán su perfecta integración en el entorno, evitando en lo posible grandes movimientos de tierra. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

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

5. Tramitación

Se distinguen los siguientes supuestos:

a. La implantación de infraestructuras y servicios para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística, así como aquellas declaradas de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán consideración de Actuaciones de Interés Público y su ejecución, realización o desarrollo no estará sometido a licencia urbanística [106].

b. La ejecución de infraestructuras o servicios públicos incluidos en documentos de planificación sectorial, territorial o urbanísticos vigentes, o con autorización sectorial que comporte efectos y facultades públicas de expropiación de terrenos para su ejecución conforme al trazado incluido en proyecto autorizado, o, como consecuencia del mantenimiento o mejora de las infraestructuras existentes que den servicio a edificaciones y usos conformes con el planeamiento y la legislación urbanística vigente, estarán sometidos a licencia municipal, salvo en los casos dispensados de ello, por la legislación urbanística [107]. 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 concurran los requisitos establecidos legalmente[108]. Su ejecución requerirá la tramitación y aprobación del

---

106 LOUA, art. 42.2 y 170.2,a; Disposición Adicional Tercera de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas

107 LOUA, art.. 52.1.B.e, en relación con los artículos. 169.1.c, y 170.

108 *LOUA art.42 (modif. Ley 13/2005, art. 27.dos).*

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 de servicio resulte conforme con el planeamiento urbanístico de aplicación en función de su uso y de la categoría de suelo en la que se enclava [109].

Artículo.154. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

1. Definición

Edificación, construcción, obra o instalación vinculada a la ejecución, mantenimiento y servicio de infraestructuras de transportes, comunicaciones o telecomunicaciones.

2. Usos

a. Edificaciones e instalaciones para la conservación del dominio público viario: casetas de peones camineros, centros operativos para la conservación. Edificaciones al servicio de la infraestructura: puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.

b. Edificaciones e instalaciones en áreas de servicio de carreteras (de carácter público).

c. Plantas asfálticas y de hormigón para ejecución o mantenimiento de carreteras, ferrocarriles u otras infraestructuras: sólo las vinculadas directamente a la ejecución de una obra pública y que por tanto cesan su actividad cuando aquella concluye-, y sólo las plantas dedicadas a mantenimiento cuando sean promovidas por organismos o administraciones públicas. El resto se incluirían dentro del uso “industria” de estas normas.

d. Infraestructuras ferroviarias: estaciones de ferrocarril y demás edificaciones o instalaciones vinculadas a la red ferroviaria.

e. Aeropuertos y helipuertos.

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

g. Edificaciones y depósitos vinculados a oleoductos y gasoductos.

h. Edificaciones vinculadas a la construcción y mantenimiento de embalses, depósitos

109 Por tratarse de una edificación autorizada urbanísticamente conforme a la legislación urbanística aplicable, o cuyo régimen jurídico habilita la dotación del referido servicio, conforme a lo previsto en el Decreto 2/2012, o en los casos del Art. 52.1.B, todos ellos, en relación con el art. 169.1.c, y 170 de la LOUA.

reguladores de la red de abastecimiento y de riego.

i. Edificaciones e instalaciones vinculadas a la red general de telecomunicaciones, radio y TV

3. Implantación

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

4. Condiciones particulares de la edificación

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

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

c. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 138. "Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación".

5. Tramitación

Se distinguen los siguientes supuestos:

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 urbanística[110].

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 urbanística [111].

110 LOUA, art. 42.2 y 170.2,a ; Disposición Adicional Tercera de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas

111 LOUA, art.. 52.1.B.e, en relación con los artículos. 169.1.c, y 170.

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 Actuación[112] y su ejecución, realización o desarrollo, requerirá el otorgamiento de las preceptivas licencias urbanísticas, salvo en los supuestos excepcionados en la Ley.

112 LOUA art.42 (modif. Ley 13/2005, art. 27.dos).

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

Artículo.155. Suelo no urbanizable de especial protección. Zonas Especiales de Conservación (ZEC) "Sierra de Santa Eufemia" (OE)

1. Las aproximadamente 10.651 hectáreas que integran esta categoría de suelo, que ocupa toda la mitad norte del municipio de Santa Eufemia, se corresponden con el ámbito de la Zona Especial de Conservación (ZEC) Sierra de Santa Eufemia (ES6130003), que está incluida en la Lista de Lugares de Importancia Comunitaria de la Región Mediterránea desde que la Unión Europea aprobó la Decisión de la Comisión del 16 de julio de 2006 conforme a la Directiva 92/43/CEE del Consejo, y catalogado como espacio protegido Red Natura 2000 en virtud de la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Este espacio fue declarado ZEC por el Decreto 1/2015 (BOJA nº 52, de 16 de marzo de 2015). Su ámbito aparece grafiado en el plano de ordenación completa del suelo no urbanizable 03.

2. Este espacio protegido alberga la nada despreciable cifra de 8 hábitats de interés comunitario, y se considera importante para la conservación de especies de interés comunitario como el águila real (Aquila chrysaetos), águila perdicera (*Hieraaetus fasciatus*), nutria (*Lutra lutra*), y lince ibérico (*Linx pardinus*). Se trata, pues, de un área de acreditados valores naturalísticos, pero también de indudables valores paisajísticos, destacando las espectaculares vistas que es posible obtener desde sus cimas.

3. Est~~a~~ ZEC incluye parte del Complejo Serrano Sierra de Santa Eufemia (CS-1 del PEPMF.C), de ahí que se haya armonizado la regulación de los usos contenida en este artículo con la de la Norma 37 del PEPMF.C. Desde el Plan se pretende la preservación de la calidad ambiental de este espacio protegido, pero sin restringir en exceso el régimen urbanístico, ya que ocupa una gran extensión dentro del término.

4. La ejecución de los usos permitidos o autorizables que se enumeran a continuación se someterá al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en las legislaciones concurrentes y complementarias de aplicación, entre las que cabe reseñar por su incidencia en el ámbito de afección de este artículo, la legislación ambiental relativa a espacios protegidos[113], forestal[114] y patrimonial[115].

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

   a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

      - Edificación agrícola

      - Vivienda vinculada a fines agrarios

113 Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y la Biodiversidad

114 Ley 43/2003, de Montes; Ley 2/1992 Forestal de Andalucía; Decreto 208/1997 Reglamento Forestal de Andalucía

115 Ley 4/1986 de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y Decreto 276/1987 Reglamento de aplicación de la LPA

- Instalación agropecuaria
- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, adecuaciones recreativas.
- Establecimientos turísticos
- Instalación extractiva
- Infraestructuras territoriales
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Edificación pública: las vinculadas a la gestión y puesta en valor de las cualidades de la ZEC

b. PROHIBIDOS:

- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto
- Edificación pública: el resto
- Industria
- Instalaciones de energías renovables
- Vertedero

Artículo.156. Suelo no urbanizable de especial protección. Zonas Especiales de Conservación (ZEC) "Río Guadalmez" (OE).

1. Amplia franja de terrenos localizada en el borde norte del municipio, correspondiente al ámbito de la Zona Especial de Conservación (ZEC) Río Guadalmez (ES6130004), incluido en la Lista de Lugares de Importancia Comunitaria de la Región Mediterránea desde que la Unión Europea aprobó la Decisión de la Comisión del 16 de julio de 2006 conforme a la Directiva 92/43/CEE del Consejo, y catalogado como espacio protegido Red Natura 2000 en virtud de la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Este espacio fue declarado ZEC por el Decreto 1/2015 (BOJA nº 52, de 16 de marzo de 2015). Su ámbito aparece grafiado en el plano de ordenación completa del suelo no urbanizable 03.

2. Este espacio protegido, fronterizo con la provincia de Ciudad Real, y que tiene continuidad a lo largo de todo el recorrido del Guadalmez por la provincia de Córdoba, alberga 9 Hábitats de Interés Comunitario y se considera importante para la conservación de especies faunísticas de interés comunitario tales como el lince (*Linx pardinus*), lobo (*Canis lupus*), nutria (*Lutra lutra*), sapillo moteado ibérico *(Pelodytes ibericus*) o comizo (*Barbus comiza*). Sin embargo, tan o más importante es el hecho de que constituye un corredor ecológico que puede servir de pasillo natural entre la Sierra de Santa Eufemia (también declarada ZEC) y el Parque Natural de la Sierra de Cardeña – Montoro.

3. Por las razones expuestas en el apartado anterior, el objeto que persigue el planeamiento en este tipo de suelo es la preservación, en la mayor medida posible, de la interferencia antrópica provocada por construcciones, edificaciones o instalaciones no vinculadas a las actividades agrarias susceptibles de producirse en la zona, para no malograr su funcionalidad como hábitat y corredor ecológico. Asimismo, el régimen de usos que se enumera en el punto siguiente es compatible con el que establecía el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la provincia de Córdoba (PEPMF.C) para el Complejo Ribereño de Interés Ambiental RA-1 "Río Guadalmez", espacio protegido que delimitaba el cauce y riberas del río, y que queda subsumido dentro de la ZEC.

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

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas y adecuaciones recreativas.
- Establecimientos turísticos: sólo en edificación preexistente
- Infraestructuras territoriales
- Edificación pública: las vinculadas a la gestión y puesta en valor de las cualidades de la ZEC

b. PROHIBIDOS:

- Instalación agropecuaria[116]
- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto
- Establecimientos turísticos: el resto
- Edificación pública: el resto
- Industria
- Instalaciones de energías renovables
- Instalación extractiva
- Vertedero
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras

[116] Ya estaba prohibido en el Complejo Ribereño RA-1 incluido dentro de la ZEC

Artículo.157. Suelo no urbanizable de especial protección. Zonas Especiales de Conservación (ZEC) "Río Guadamatilla y arroyo del Tamujar" (OE).

1. El ámbito espacial de esta categoría de suelo se corresponde con el ámbito de la Zona Especial de Conservación (ZEC) "Río Guadamatilla y arroyo del Tamujar" (ES6130010), si bien por término municipal de Santa Eufemia sólo discurre el arroyo del Tamujar. Este espacio está incluido en la Lista de Lugares de Importancia Comunitaria de la Región Mediterránea desde que la Unión Europea aprobó la Decisión de la Comisión del 16 de julio de 2006 conforme a la Directiva 92/43/CEE del Consejo, y catalogado como espacio protegido Red Natura 2000 en virtud de la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Este espacio fue declarado ZEC por el Decreto 111/2015 (BOJA nº 86, de 7 de mayo de 2015). Su ámbito aparece grafiado en el plano de ordenación completa del suelo no urbanizable O3.

2. Este espacio protegido alberga 3 Hábitats de Interés Comunitario, y es importante para la conservación de una planta denominada *Marsilea bastardae*, de dos mamíferos: nutria (*Lutra lutra*, y lince ibérico (*Linx pardinus*), y de un pez denominado comizo (*Barbus comiza)*.

3. La finalidad perseguida por el PGOU en este tipo de suelo debe ser la conservación de los hábitats protegidos, así como impedir la alteración de la calidad de las aguas. Dado que, además se trata de un ámbito muy restringido al cauce y riberas del arroyo, desde el Plan se apuesta por la prohibición de cualquier uso edificatorio en esta zona.

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

   a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

      - Instalaciones naturalistas o recreativas: sólo será autorizable el uso adecuaciones naturalísticas.

      - Infraestructuras territoriales: Sólo aquellas que ineludiblemente deban discurrir por este ámbito y sólo se permite el cruce del cauce, no trazados paralelos al mismo.

   b. PROHIBIDOS:

      - Edificación agrícola

      - Vivienda vinculada a fines agrarios

      - Instalación agropecuaria

      - Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto

      - Establecimientos turísticos

      - Edificación pública

      - Industria

- Instalaciones de energías renovables
- Instalación extractiva
- Vertedero
- Infraestructuras territoriales: el resto
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras

Artículo.158. Suelo no urbanizable de especial protección: Monte Público (OE).

1. Se incluyen en este tipo de suelo los terrenos forestales incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía y que no están incluidos en el ámbito de espacios naturales protegidos (REMPA, Red Natura 2.000); Concretamente, se trata de dos montes públicos, que son los siguientes:

NOMBRE DE MONTE PÚBLICO	CÓDIGO DE LA JUNTA	PROPIEDAD
Sierra y Anejos o Los Baldíos	CO-10,083-AY	Ayuntamiento
Los Accesos	CO-7',006-AY	Ayuntamiento

Datos obtenidos de Informe de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía de fecha 07/02/2011

Buena parte de estos montes se incluye (a efectos urbanísticos) en la categoría de suelo no urbanizable de especial protección Zona Especial de Conservación (ZEC) “Sierra de Santa Eufemia”, por legislación específica, sin perjuicio de que todos los terrenos pertenecientes al dominio público forestal estén sujetos a las mismas limitaciones establecidas por su legislación sectorial.

2. El carácter demanial de estos terrenos se encuentra sancionado por la Ley 43/2003, de Montes. El ámbito de esta zona, así como el perímetro del ámbito del dominio público forestal incluido en ZEC, aparecen grafiados en el plano de ordenación completa del suelo no urbanizable O3.

3. Los montes públicos son terrenos forestales demaniales que cumplen funciones ecológicas, protectoras, de producción y paisajísticas, debiendo ser objeto de protección su cubierta vegetal, la fauna silvestre, su biodiversidad, la conservación de sus suelos, su papel en la regulación del régimen hidrológico, etc.

4. El uso y disfrute de estos suelos se someterá al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en la legislación forestal[117], patrimonial[118] y demás legislaciones concurrentes en su caso, siempre de forma compatible con el uso forestal, la preservación de su funcionalidad (ecológica, productiva, paisajística, etc.). El PGOU pretende que en los montes públicos de titularidad o representación municipal sea viable seguir desarrollando el uso turístico, siempre dentro del marco del desarrollo sostenible y con las limitaciones impuestas por la legislación sectorial aplicable (forestal, patrimonial, turística, etc.).

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

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de “adecuaciones naturalistas”, “adecuaciones recreativas” y “parque rural”.
- Establecimientos turísticos. Serán autorizables siempre que la titularidad del monte público corresponda al municipio.
- Infraestructuras territoriales

b. PROHIBIDOS:

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

117 Ley 43/2003, de Montes; Ley 2/1992 Forestal de Andalucía; Decreto 208/1997 Reglamento Forestal de Andalucía.

118 Ley 4/1986 de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y Decreto 276/1987 Reglamento de aplicación de la LPA.

Artículo.159. Suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias (OE)

1. Se incluyen en este tipo de suelo las vías pecuarias del término municipal, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación[119].

2. En estos suelos sólo están permitidos, aparte del uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias.

3. Le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación sectorial[120].

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

VÍA PECUARIA	ANCHURA LEGAL
N° 1 - Vereda de Córdoba a Almadén	20,89 metros
N° 2 - Colada de El Guijo a Santa Eufemia	13,37 metros.
N° 3 - Colada a Los Pedroches	13,37 metros.
N° 4 - Colada del Pozo de La Nava	13,37 metros.
N° 5 - Colada de Basenteros o Rayuelos	8 metros
N° 6 - Colada del Peñón del Horcón	8 metros.
N° 7 - Colada de los Dolientes	8 metros
N° 8 - Colada del Olivar de Canelo	8 metros
N° 9 - Colada de la Pedriza Honda	8 metros

119 Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 39.1

120 Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía

N° 10 - Colada del Collado del Castillo	8 metros
N° 11 - Colada del Calvario o Palomar	8 metros
N° 12 - Colada del Chorrillo	8 metros
N° 13 - Colada de los Callejones	8 metros
N° 14 - Colada de las Cobatillas	8 metros
N° 15 - Colada de la Capellanía	8 metros
N° 16 - Colada de la Cuesta de la Gallina	8 metros
N° 17 - Colada del Pozo de Saavedra	8 metros
N° 18 – Vereda de Hinojosa a Alcudia	20,89 metros
N° 19 – Descansadero de la Era de la Nava	

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

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

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

b. PROHIBIDOS

- Edificación agrícola
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Edificación agropecuaria
- Vertedero
- Instalación extractiva
- Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto
- Establecimientos turísticos

- Edificación pública
- Industria
- Instalaciones de energías renovables
- Vivienda vinculada a fines agrarios

Artículo.160. Suelo no urbanizable de especial protección de Cauces, riberas y márgenes (OE)

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente[121]. las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:

   a. Zona de servidumbre de 5 m. de anchura, de dominio y uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional del órgano competente en materia de aguas.

   b. Zona de policía de 100 m. de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar a la autorización del órgano competente en materia de aguas.

2. El uso y disfrute de estos suelos se someterá al régimen de autorizaciones establecido en la legislación sectorial. A efectos de aplicación del régimen urbanístico definido en el apartado 3 de este artículo, se establece una banda de 50 m. de anchura a cada lado del cauce del Río Guadalmez, el Arroyo Cigüeñelas y el Arroyo del Tamujar (medidos a partir del límite del dominio público hidráulico), y de 25 m de anchura en el resto de cauces.

3. El régimen de usos establecido es el siguiente:

   a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

      - Edificación agrícola
      - Edificación vinculada a grandes infraestructuras: exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico.
      - Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de ”adecuaciones naturalísticas” y “adecuaciones recreativas”

121 R.D.L. 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modif. por R.D. 30.10.92 del Dominio Público Hidráulico y por R.D. 606/2003); Decreto 189/2002 Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

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

b. PROHIBIDOS

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

Artículo.161. Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras territoriales (OE)

1. Integra las infraestructuras de comunicaciones, transporte energético o equipamientos técnicos que, por razón de la preservación de su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial a que están sometidas limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.

2. El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el correspondiente a la categoría y tipo de suelo en el que se inserten, pero con los condicionantes y/o limitaciones derivados del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial.

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

Artículo.162. Suelo no urbanizable de especial protección: Complejo Serrano Sierra de Santa Eufemia (CS-1).

1. Se corresponde con el ámbito de del "Complejo Serrano Sierra de Santa Eufemia (CS-1) que queda fuera de la delimitación de la Zona Especial de Conservación (ZEC) Sierra de Santa Eufemia. Dicha zona protegida por el PEPMF.C se ubica al noreste del núcleo poblacional de Santa Eufemia, a unos 500 metros del mismo. Su ámbito dentro del municipio aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

   Este espacio queda sometido a *protección especial compatible* en el Plan Especial, debido a su importante vocación forestal, cumplen una función ambiental equilibradora, destacando a su vez por sus considerables valores paisajísticos. Debido a la cercanía con el núcleo poblacional se encuentra en ocasiones salpicado por algunas explotaciones agrarias y zonas adehesadas, erigiéndose como una zona transitoria entre la campiña y el inicio de la serranía.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo cumple la regulación establecida en la Norma 37 del PEPMF.C, y tiene como criterio rector la preservación de la calidad ambiental de este espacio, destacando por su conservación, mantenimiento y gran conjunto de valores naturales que sobresalen del entorno a modo de enclave paisajístico.

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

   a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

      - Edificación agrícola
      - Edificación agropecuaria
      - Vertedero: sólo serán autorizables los tipos ""vertederos, plantas de reciclaje y plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos", "vertederos de escombros y restos de obras" y "puntos limpios"
      - Instalaciones extractivas
      - Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas, adecuaciones recreativas y Parque rural, siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno.
      - Establecimientos turísticos
      - Edificación pública: equipamiento social, sanitario, religioso.

- Industria: Sólo es autorizable el tipo "industria vinculada al medio rural"
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Infraestructuras territoriales
- Vivienda vinculada a fines agrarios[122].

b. PROHIBIDOS:

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

Artículo.163. Suelo no urbanizable de especial protección: Complejo Ribereño Río Guadalmez (RA -1).

1. Se corresponde con el ámbito de del "Complejo Ribereño Río Guadalmez (RA-1) que queda fuera de la delimitación del Lugar de Importancia Comunitaria Río Guadalmez. La zona se ubica en la zona norte del arroyo de la Cigüeñela, cerca de la desembocadura en el río Guadalmez. Su ámbito dentro del municipio aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

   Este espacio sometido a *protección especial compatible* en el Plan Especial se caracteriza por formar parte del último tramo arroyo de la Cigüeñela, hacia la desembocadura en el río Guadalmez. El arroyo presenta un ancho destacable, en un ámbito de dehesas, salpicado por algunas zonas de densa vegetación y vocación forestal. Hay que destacar, del mismo modo, el interés piscícola de esta zona.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo cumple la regulación establecida en la Norma 40 del PEPMF.C, y tiene como criterio rector la preservación de la calidad ambiental de este espacio, que por su carácter lineal y la sensibilidad del ecosistema fluvial presenta escasa capacidad de acogida para actividades urbanas.

[122] Con las limitaciones establecidas en la Norma 37.3.h del PEPMF.C

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

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas, adecuaciones recreativas.
- Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de establecimientos turísticos en edificación preexistente.
- Edificación pública: sólo equipamientos públicos educativos vinculados al medio
- Instalación extractiva: sólo el uso graveras
- Infraestructuras territoriales. Infraestructuras de superficie, aéreas y subterráneas. Sólo se permite el cruce del cauce, no trazados paralelos al mismo.

b. PROHIBIDOS:

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

Artículo.164. Suelo no urbanizable de especial protección de valores ecológico–paisajísticos: Dehesa Singular.

1. Constituyen esta clase de suelo una zona situada en la parte suroeste del municipio, con entidad superficial y singularidades suficientes para ser individualizados como unidad ambiental del resto de la zona de dehesa. El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

   Los suelos que integran este tipo se caracterizan por su singularidad paisajística, debido a la densidad que presenta la zona de dehesa, y a un relieve de mayor entidad respecto al que exhibe el resto de la campiña del municipio. Geológicamente la zona destaca respecto a otras del municipio siendo la única en la que se observan materiales plutónicos, representados por formaciones graníticas.

   El objetivo del Plan es reconocer la vocación ganadera (ganadería extensiva) de estos suelos, abriendo la posibilidad de implantación de otras actividades, como las deportivas o de naturaleza al aire libre, las científico-didácticas vinculadas con el conocimiento del medio, o las actuaciones integradas de turismo rural activo, preservando sus valores naturales respecto a los del resto de las zonas adehesadas del municipio.

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

   a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

      - Edificación agrícola
      - Edificación agropecuaria
      - Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas y adecuaciones recreativas.
      - Establecimientos turísticos: sólo serán autorizables los usos denominados “otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural” y los “establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural”, estos últimos, pero siempre que se realicen sobre edificaciones legales preexistentes.
      - Industria: sólo es autorizable el tipo "industria vinculada al medio rural"
      - Vivienda vinculada a fines agrarios
      - Infraestructuras territoriales

b. PROHIBIDOS:

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

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

Artículo.165. Suelo no urbanizable de carácter natural: Dehesa.

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos ocupados por dehesas de encinar, paisaje característico de Sierra Morena, emblemático de Los Pedroches, que ha sido identificado por el POTA como paisaje agrario singular. El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

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

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

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo persigue la preservación de este paisaje agrario singular al tiempo que la explotación económica de sus recursos. Dada la importante extensión superficial de la dehesa en el municipio se entiende que debe atender la posible implantación de otros usos no estrictamente agropecuarios, como los recreativos, turísticos y equipamientos.

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

   a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

      - Edificación agrícola
      - Edificación vinculada a grandes infraestructuras
      - Edificación agropecuaria
      - Vertedero: sólo estaciones de transferencia
      - Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de ”adecuaciones naturalísticas”, “adecuaciones recreativas” y “parque rural”.
      - Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de “campamentos de turismo o campings” y “otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural”. El resto de usos sólo serán autorizables cuando se realicen en edificación legal preexistente.

- Edificación pública: sólo equipamientos sociales, educativos o sanitarios.
- Industria: sólo es autorizable el tipo “industria vinculada al medio rural”
- Instalaciones de energías renovables: hidráulica, biomasa y eólica.
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Infraestructuras territoriales

b. PROHIBIDOS:

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

Artículo.166. Suelo no urbanizable de carácter rural: Cultivos Cerealistas

1. Se integran en este tipo de suelos los terrenos llanos, sin arbolado, con mosaico de cultivos y que representan una discontinuidad paisajística con respecto al entorno.

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

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

   a. PERMITIDOS Y AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Edificación agropecuaria
- Vertedero
- Instalación extractiva

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

b. PROHIBIDOS:

- Ninguno

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo.167. Sistemas Generales (OE)

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

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

2. Se identifican tres tipos de Sistemas Generales:

   a. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (SG-IS)

      - SG-IS Carreteras
      - SG-IS Depósitos de agua
      - SG-IS Red eléctrica
      - SG-IS Saneamiento
      - SG-IS Abastecimiento
      - SG-IS Punto Limpio

   b. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (SG-EQ)

      - SG-EQ Cementerio
      - SG-EQ Campo de Fútbol municipal

3. Para el desarrollo de los sistemas generales de espacios libres podrá formularse un Plan Especial que ordene y adecue estos parajes para uso de recreo y esparcimiento, dotándolos de unos servicios mínimos complementarios a este uso. Los usos permitidos en los sistemas de espacios libres son las actividades recreativas y de esparcimiento.

   Para el sistema general de comunicaciones e infraestructuras, se estará a lo dispuesto en su propia normativa sectorial[123], en particular en cuanto a zonas de servidumbre y afección, así como en cuanto a su régimen.

4. Queda prohibida cualquier edificación o instalación dentro de estos suelos hasta la aprobación del trazado de las infraestructuras, del proyecto de equipamiento o, en su caso del correspondiente Plan Especial.

---

123 Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía

CAPÍTULO 7. NORMAS PARTICULARES DE ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo.168. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas.

1. En virtud de la disposición adicional 4ª de la Ley 14/2007 del 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, se establece como entorno de protección constituido a aquellas parcelas y espacios que circunden una distancia de 200 m desde los restos del recinto amurallado y fortificaciones.

2. Para la solicitud de licencia de construcciones inmediatas a edificaciones protegidas, deberán justificarse su implantación, condiciones volumétricas, estéticas y similares ante los servicios técnicos municipales y presentarse planos conjuntos con la totalidad de los edificios protegidos colindantes, de forma que se justifique la actuación.

CAPÍTULO 8. CUMPLIMIENTO DEL CONDICIONADO DEL INFORME DE VALORACIÓN AMBIENTAL.

Artículo.169. Control y corrección ambiental de las actuaciones derivadas de la ejecución del planeamiento.

Cualquier actuación que se ejecute en desarrollo del presente PGOU deberá cumplir, además de las medidas de protección y corrección ambiental establecidas en el preceptivo Estudio de Impacto Ambiental del Plan, aquellas otras que integran el Condicionado del Informe de Valoración Ambiental emitido por la Consejería de Medio Ambiente, de carácter vinculante e incorporado en la resolución de aprobación definitiva del PGOU.

Ello sin perjuicio de las medidas protectoras y correctoras que se establezcan en los instrumentos de prevención y control ambiental que sean exigibles a actuaciones por estar incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

ADAPTACIÓN DE PLANEAMIENTO DE SANTA EUFEMIA A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (LOUA)

PGOU DE SANTA EUFEMIA

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

SUNC/ARI/1/01

Calle Hospital

Definición del ámbito

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie aprox.:	8.711,74 m^2

Régimen del suelo (*)

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Instrumentos del planeamiento de desarrollo

Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo aprobación:	2 años ED 4 años PU
Tipo de iniciativa preferente:	Pública

Uso e intensidad global

Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,8935	m^2t/m^2s
Densidad:	59	Viv/ha
Nº máx. viviendas:	51	Ud

Aprovechamiento

Área de reparto:	01	
A. Medio:	0,8935	UA/m^2s
A. Objetivo:	7.783,94	m^2t
Coef. Ponderación:	1,00	
A. Homogeneizado:	7.783,94	UA
A. Subjetivo:	7.005,54	UA
Exceso A. subjetivo:	-------	UA
A. 10% Municipal	778,40	UA

Reserva de viviendas protegidas (*)

Edificabilidad(1):	30	%
Nº Máx. Viv.:	7	Ud

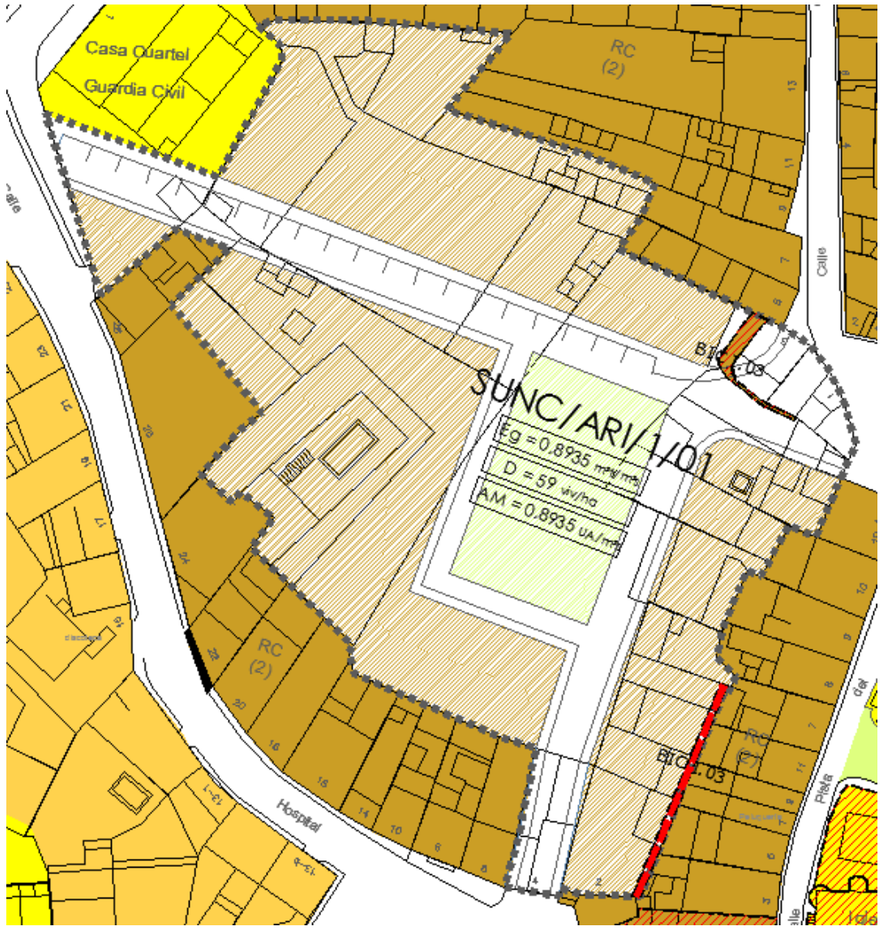
Usos pormenorizados

Residencial Casco:	100	% m^2t
Extensión Urbana:	-------	% m^2t
Unifamiliar aislada:	-------	% m^2t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres:	946,77	m^2s
Equipamientos:	-------	m^2s
Aparcamientos públicos:	-------	plazas

Situación y ordenación:



Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes:

1. La localización de viviendas de protección oficial, así como los plazos para su ejecución, se establecerán en el Instrumento de Planeamiento de Desarrollo correspondiente. Estos plazos deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Posibilitar la incorporación a la trama urbana de unos terrenos inmejorablemente situados que, por falta de accesibilidad interior, han permanecido al margen del proceso edificatorio.

3. Mejorar los graves problemas de circulación de la zona, y en general de todo el núcleo urbano, con nuevas conexiones que ayuden a reordenar su estructura general viaria.

Potestativos:

1. Resolver en estos terrenos las necesidades inmediatas de vivienda del municipio, con el objetivo de aprovechar esta excelente oportunidad para solucionar los problemas de conexiones y de falta de dotaciones que afectan a esta zona urbana.

2. Solventar el déficit de áreas libres y equipamientos en el centro del núcleo urbano.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA
(1) 30% del exceso de edificabilidad respecto a Normas Subsidiarias.

SUNC/ARI/2/02

Chaparrillo

Definición del ámbito

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie aprox.:	6.653,28 m^2

Régimen del suelo (*)

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No consolidado

Instrumentos del planeamiento de desarrollo

Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo aprobación:	4 años ED y PU
Tipo de iniciativa preferente:	Privada

Uso e intensidad global

Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,8211	m^2t/m^2s
Densidad:	61	Viv/ha
Nº máx. viviendas:	40	Ud

Aprovechamiento

Área de reparto:	02	
A. Medio:	0,8211	UA/m^2s
A. Objetivo:	5.463,00	m^2t
Coef. Ponderación:	1,00	
A. Homogeneizado:	5.463,00	UA
A. Subjetivo:	4.916,70	UA
Exceso A. subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal	546,30	UA

Reserva de viviendas protegidas (*)

Edificabilidad(1):	30	%
Nº Máx. Viv.:	4	Ud

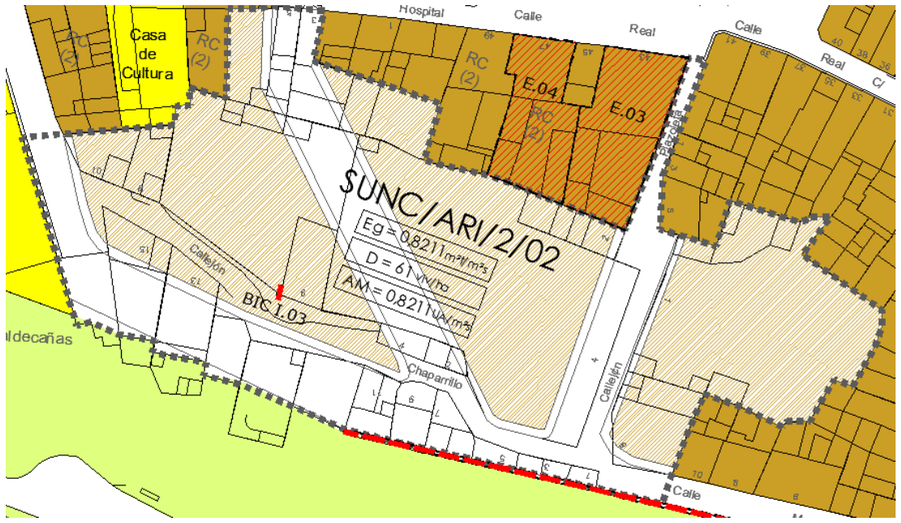
Usos pormenorizados

Residencial Casco:	100	% m^2t
Extensión Urbana:	-------	% m^2t
Unifamiliar aislada:	-------	% m^2t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres:	---	m^2s
Equipamientos:	---	m^2s
Aparcamientos públicos:	---	plazas

Situación y ordenación:



Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes:

1. La localización de viviendas de protección oficial, así como los plazos para su ejecución, se establecerán en el Instrumento de Planeamiento de Desarrollo correspondiente. Estos plazos deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Liberar el final de la calle Muralla de las construcciones agropecuarias existentes en la actualidad, permitiendo así el acceso de la población a las vistas panorámicas de este privilegiado punto topográfico.

Potestativos:

1.Conectar la Calle Muralla, importante elemento dentro de la estructura viaria de la población, con el nuevo eje abierto en el centro urbano por la Unidad de Ejecución 1

2. Abrir el núcleo urbano a este nuevo anillo verde que se está creando en esta fachada de la población, que va a permitir conectar la calle Córdoba, la residencia de ancianos y el paseo arbolado de la muralla, con el parque urbano de la carretera de Almadén.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA
(1) 30% del exceso de edificabilidad respecto a Normas Subsidiarias.

SUNCO/ARI/3/03

Carrascas I

Definición del ámbito

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie aprox.:	3.787,75 m^2

Régimen del suelo (*)

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No consolidado

Plazos de ejecución

De la urbanización: 2 años

De la edificación: 4 años

Previsiones de gestión

Reparcelación económica

Tipo de iniciativa preferente: Privada

Uso e intensidad global

Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	1,2124	m^2t/m^2s
Densidad:	69	Viv/ha
Nº máx. viviendas:	26	Ud

(1) Reserva de viviendas protegidas (*)

Edificabilidad:	---	%
Nº Máx. Viv.:	---	Ud

Aprovechamiento

Área de reparto:	03	
A. Medio:	1,2124	UA/m^2s
A. Objetivo:	4.592,27	m^2t
Coef. Ponderación:	1,00	
A. Homogeneizado:	4.592,27	UA
A. Subjetivo:	4.133,04	UA
Exceso A. subjetivo:	0	UA
A. Municipal 10%	459,23	UA

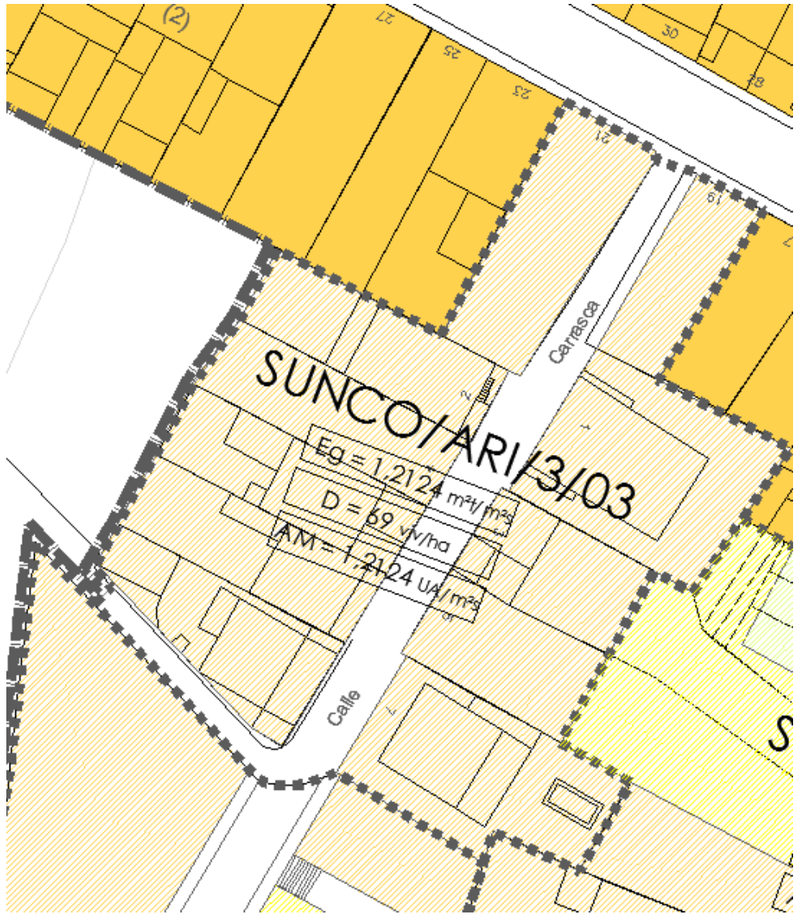
Usos pormenorizados

Residencial Casco:	-------	m^2t
Extensión Urbana:	4.592,27	m^2t
Unifamiliar aislada:	-------	m^2t

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres:	---	m^2s
Equipamientos:	---	m^2s
Aparcamientos públicos:	---	plazas

Situación y ordenación:



Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Ordenanzas: las determinadas para el área en el plano de ordenación completaO.4, conforme a la calificación en él establecida. La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas relativas a las ordenanzas y al suelo urbano ordenado.

Alineaciones y rasantes: Quedan expresadas en el plano de ordenación completa O.4. Serán de acuerdo a lo estipulado en el art. 105 del Capítulo 3 del Título VII de la Normativa Urbanística. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de Estudio de Detalle.

Altura y número de plantas: Las expresadas en el art. 99, del Capítulo 2, del Título VII, de la Normativa Urbanística.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA
(1) Excepción art. 3.2.b. Decreto 11/2008

SUNC/ARI/4/04

Carrascas II

Definición del ámbito

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie aprox.:	4.177,45 m^2

Régimen del suelo (*)

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No consolidado

Instrumentos de planeamiento de desarrollo

Estudio de Detalle y P de Urbanización

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo aprobación:	2 años ED 4 años PU
Tipo de iniciativa preferente:	Privada

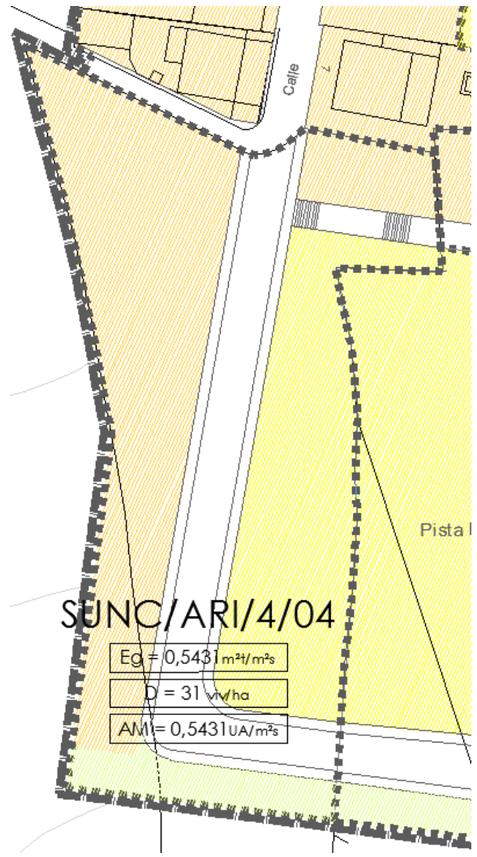
Uso e intensidad global

Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,5431	m^2t/m^2s
Densidad:	31	Viv/ha
Nº máx. viviendas:	13	Ud

Aprovechamiento

Área de reparto:	04	
A. Medio:	0,5431	UA/m^2s
A. Objetivo:	2.278,77	m^2t
Coef. Ponderación:	1,00	
A. Homogeneizado:	2.278,77	UA
A. Subjetivo:	2.050,90	UA
Exceso A. subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal	227,87	UA

Situación y ordenación:



Reserva de viviendas protegidas (*)

Edificabilidad(1):	30	%
Nº Máx. Viv.:	2	Ud

Usos pormenorizados

Residencial Casco:	-------	% m^2t
Extensión Urbana:	100	% m^2t
Unifamiliar aislada:	-------	% m^2t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres:	239,78	m^2s
Equipamientos:	1.115,38	m^2s
Aparcamientos públicos:	---	plazas

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes:

1. La localización de viviendas de protección oficial, así como los plazos para su ejecución, se establecerán en el Instrumento de Planeamiento de Desarrollo correspondiente. Estos plazos deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda.
2. Continuación del viario que permite la conexión de la calleja Calvario con la carretera de Almadén y con el resto de la trama urbana.
3. Conexión mediante una calle peatonal entre los dos niveles de la Unidad de Ejecución.

Potestativos:

1. Dotación de espacios dotacionales para posibilitar una futura ampliación o construcción de edificios de apoyo al equipamiento existente.
2. Mantener proporciones exigidas en el planeamiento vigente respecto a espacios libres, destinados a áreas de recreo para la zona.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA
(1) 30% del exceso de edificabilidad respecto a Normas Subsidiarias.

SUNC/ARI/5/05

Carrascas II

Definición del ámbito

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie aprox.:	4.534,79 m^2

Régimen del suelo (*)

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No consolidado

Instrumentos del planeamiento de desarrollo

Plan Especial y P de Urbanización

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo aprobación:	4 años
Tipo de iniciativa preferente:	Privada

Uso e intensidad global

Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,5259	m^2t/m^2s
Densidad:	30	Viv/ha
Nº máx. viviendas:	13	Ud

Aprovechamiento

Área de reparto:	05	
A. Medio:	0,5259	UA/m^2s
A. Objetivo:	2.384,84	m^2t
Coef. Ponderación:	1,00	
A. Homogeneizado:	2.384,84	UA
A. Subjetivo:	2.146,36	UA
Exceso A. subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal	238,48	UA

Reserva de viviendas protegidas (*)

Edificabilidad(1):	30	%
Nº Máx. Viv.:	2	Ud

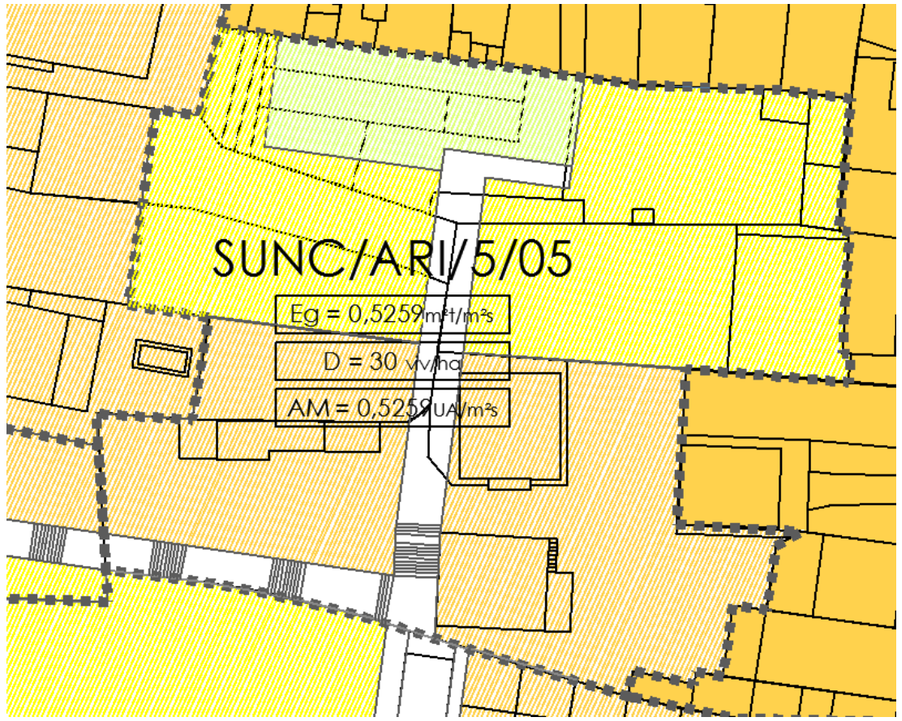
Usos pormenorizados

Residencial Casco:	-------	% m^2t
Extensión Urbana:	100	% m^2t
Unifamiliar aislada:	-------	% m^2t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres:	393,32	m^2s
Equipamientos:	1913,40	m^2s
Aparcamientos públicos:	---	plazas

Situación y ordenación:



Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes:

1. La localización de viviendas de protección oficial, así como los plazos para su ejecución, se establecerán en el Instrumento de Planeamiento de Desarrollo correspondiente. Estos plazos deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda.

1. Continuación del viario que permite la conexión de la calleja Calvario con la carretera de Almadén y con el resto de la trama urbana.

2. Conexión mediante una calle peatonal entre los dos niveles de la Unidad de Ejecución.

Potestativos:

1. Dotación de espacios dotacionales para posibilitar una futura ampliación o construcción de edificios de apoyo al equipamiento existente.

2. Mantener proporciones exigidas en el planeamiento vigente respecto a espacios libres, destinados a áreas de recreo para la zona.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA
(1) 30% del exceso de edificabilidad respecto a Normas Subsidiarias.

SUNCO/ARI/6/06

Traseras Calla Llana

Definición del ámbito

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie aprox.:	14.421,77 m^2

Régimen del suelo (*)

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No consolidado

Plazos de ejecución

Urbanización:	2 años
De la edificación:	4 años

Previsiones de gestión

Reparcelación y P de Urbanización

Tipo de iniciativa preferente: Privada

Uso e intensidad global

Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,74	m^2t/m^2s
Densidad:	35	Viv/ha
Nº máx. viviendas:	50	Ud

(1) Reserva de viviendas protegidas (*)

Edificabilidad:	---	%
Nº Máx. Viv.:	---	Ud

Aprovechamiento

Área de reparto:	06	
A. Medio:	0,74	UA/m^2s
A. Objetivo:	10.672,10	m^2t
Coef. Ponderación:	1,00	
A. Homogeneizado:	10.672,10	UA
A. Subjetivo:	9.604,89	UA
Exceso A. subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal	1.067,21	UA

Usos pormenorizados

Residencial Casco:	10.672,10	m^2t
Extensión Urbana:	-------	m^2t
Unifamiliar aislada:	-------	m^2t

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres:	3.046,63	m^2s
Equipamientos:	---	m^2s
Aparcamientos públicos:	---	plazas

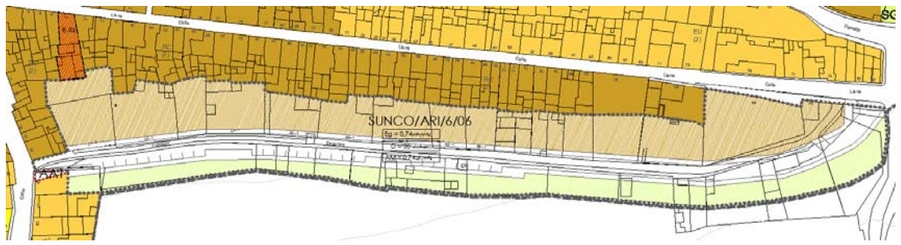
Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Ordenanzas: las determinadas para el área en el plano de ordenación completaO.4, conforme a la calificación en él establecida. La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas relativas a las ordenanzas y al suelo urbano ordenado.

Alineaciones y rasantes: Quedan expresadas en el plano de ordenación completa O.4. Serán de acuerdo a lo estipulado en el art. 97 del Capítulo 2 del Título VII de la Normativa Urbanística. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de estudio de detalle.

Altura y número de plantas: Las expresadas en el art. 99, del Capítulo 2, del Título VII, de la Normativa Urbanística.

Situación y ordenación:



(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA
(1) Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

SUNCO/ARI/7/07

Núcleo de Santa Quiteria

Definición del ámbito

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie aprox.:	18.238,76 m^2

Régimen del suelo (*)

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No consolidado

Plazos de ejecución

De la urbanización: 2 años

De la edificación: 4 años

Previsiones de gestión

Reparcelación económica y P de Urbanización

Tipo de iniciativa preferente: Privada

Uso e intensidad global

Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,46	m^2t/m^2s
Densidad:	14	Viv/ha
Nº máx. viviendas:	25	Ud

(1) Reserva de viviendas protegidas (*)

Edificabilidad:	---	%
Nº Máx. Viv.:	---	Ud

Aprovechamiento

Área de reparto:	07	
A. Medio:	0,46	UA/m^2s
A. Objetivo:	8.389,83	m^2t
Coef. Ponderación:	1,00	
A. Homogeneizado:	8.389,83	UA
A. Subjetivo:	7.550,85	UA
Exceso A. subjetivo:	0	UA
A. Municipal 10%	838,98	UA

Usos pormenorizados

Residencial Casco:	-------	m^2t
Extensión Urbana:	-------	m^2t
Unifamiliar aislada:	8.389,83	m^2t

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres:	665,04	m^2s
Equipamientos:	775,42	m^2s
Aparcamientos públicos:	61	plazas

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Ordenanzas: las determinadas para el área en el plano de ordenación completaO.4, conforme a la calificación en él establecida. La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas relativas a las ordenanzas y al suelo urbanizable ordenado.

Alineaciones y rasantes: Quedan expresadas en el plano de ordenación completa O.4. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de estudio de detalle.

Condiciones de ocupación: Las expresadas en el art. 112, del Capítulo 4, del Título VII, de la Normativa Urbanística.

Altura y número de plantas: Las expresadas en el art. 113, del Capítulo 4, del Título VII, de la Normativa Urbanística.

Usos de los equipamientos: Podrán destinarse a cualquiera de los usos previstos en el art. 54, del Capítulo 1, del Título V, de la Normativa Urbanística relativo a los sistemas locales.

Situación y ordenación:

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA
(1) Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

SUNCO/ARI/8/08

Traseras Calle Toledo

Definición del ámbito

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie aprox.:	4.878,92 m^2

Régimen del suelo (*)

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No consolidado

Plazos de ejecución

De la urbanización: 2 años

De la edificación: 4 años

Previsiones de gestión

P. de Urbanización

Tipo de iniciativa preferente: Pública

Uso e intensidad global

Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,52	m^2t/m^2s
Densidad:	---	Viv/ha
Nº máx. viviendas:	---	Ud

(1) Reserva de viviendas protegidas (*)

Edificabilidad:	---	%
Nº Máx. Viv.:	---	Ud

Aprovechamiento

Área de reparto:	08	
A. Medio:	0,52	UA/m^2s
A. Objetivo:	2.537,04	m^2t
Coef. Ponderación:	1,00	
A. Homogeneizado:	2.537,04	UA
A. Subjetivo:	2.283,33	UA
Exceso A. subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal	253,71	UA

Situación y ordenación:

Usos pormenorizados

Residencial Casco:	2.537,04	m^2t
Extensión Urbana:	-------	m^2t
Unifamiliar aislada:	-------	m^2t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres:	2.181,97	m^2s
Equipamientos:	---	m^2s
Aparcamientos públicos:	---	plazas

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Ordenanzas: las determinadas para el área en el plano de ordenación completaO.4, conforme a la calificación en él establecida. La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas relativas a las ordenanzas y al suelo urbano ordenado.

Alineaciones y rasantes: Quedan expresadas en el plano de ordenación completa O.4. Serán de acuerdo a lo estipulado en el art. 97 del Capítulo 2 del Título VII de la Normativa Urbanística. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de estudio de detalle.

Altura y número de plantas: Las expresadas en el art. 99, del Capítulo 2, del Título VII, de la Normativa Urbanística.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA
(1) Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

SUNCO/ARI/9/09

Zona deportiva y vivienda pública

Definición del ámbito

Tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie aprox.:	9.699,04 m^2

Régimen del suelo (*)

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No consolidado

Plazos de ejecución

De la urbanización: ---- años

De la edificación: ---- años

Previsiones de gestión

P. de Urbanización

Tipo de iniciativa preferente: Pública

Uso e intensidad global

Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,6316	m^2t/m^2s
Densidad:	35	Viv/ha
Nº máx. viviendas:	34	Ud

Aprovechamiento

Área de reparto:	05	
A. Medio:	0,6316	UA/m^2s
A. Objetivo:	6.125,91	m^2t
Coef. Ponderación:	1,00	
A. Homogeneizado:	6.125,91	UA
A. Subjetivo:	5.513,32	UA
Exceso A. subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal	612,59	UA

Viviendas protegidas (*)

Edificabilidad:	30	%
Nº Máx. Viv.:	16	Ud

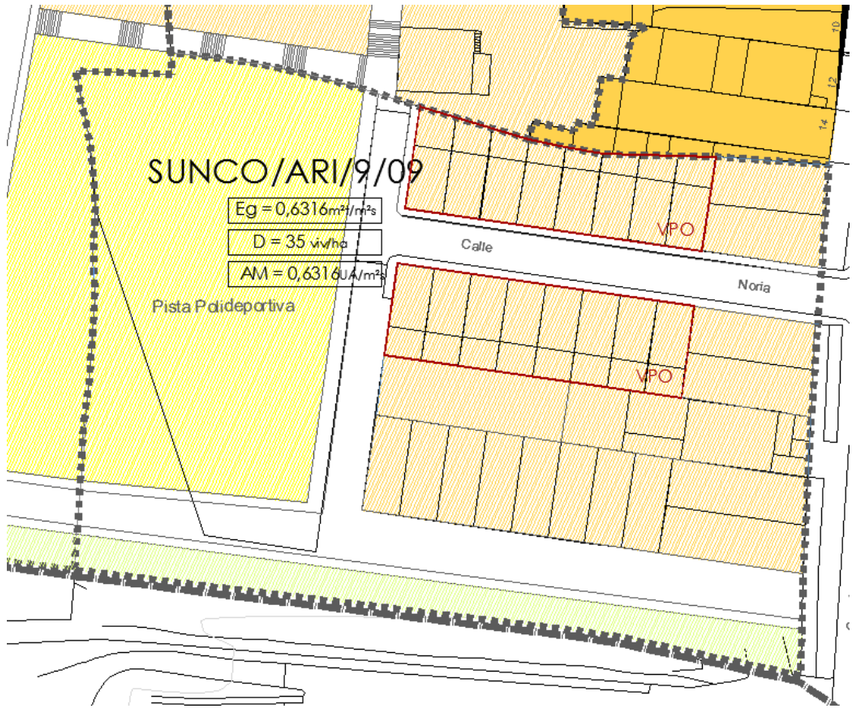
Usos pormenorizados

Residencial Casco:	-------	% m^2t
Extensión Urbana:	100	% m^2t
Unifamiliar aislada:	-------	% m^2t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres:	615,88	m^2s
Equipamientos:	2.727,37	m^2s
Aparcamientos públicos:	---	plazas

Situación y ordenación:



Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Ordenanzas: las determinadas para el área en el plano de ordenación completaO.4, conforme a la calificación en él establecida. La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas relativas a las ordenanzas y al suelo urbano ordenado.

Alineaciones y rasantes: Quedan expresadas en el plano de ordenación completa O.4. Serán de acuerdo a lo estipulado en el art. 105 del Capítulo 3 del Título VII de la Normativa Urbanística. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de Estudio de Detalle.

Altura y número de plantas: Las expresadas en el art. 99, del Capítulo 2, del Título VII, de la Normativa Urbanística.

(*) La calificación de viviendas protegidas viene heredada de las Normas Urbanísticas. Su ubicación está localizada en rojo.

ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL DE SANTA EUFEMIA, CÓRDOBA		
NORMATIVA URBANÍSTICA	FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	FICHA DE ACTUACIÓN AISLADA

AA1	Calle Córdoba 25

Definición del ámbito

Tipo:	Actuación Aislada
Superficie aprox.:	36,80 m^2

Régimen del suelo (*)

Clasificación:	Urbano
Categoría:	Consolidado

Condiciones de desarrollo

Denominación:	Calle Córdoba 25
Delimitación:	Según plano
Instrumento de desarrollo:	No precisa
Calificación:	Viario público
Aprovechamiento:	------
Sistema de obtención:	Expropiación

Objetivos para el planeamiento de desarrollo

1. Posibilitar el aumento de ancho de la conexión de la SUNCO 6 con la Calle Córdoba, ya que con el viario existente no es suficiente para un buen funcionamiento.

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

AA2	Industrial

Definición del ámbito

Tipo:	Actuación Aislada
Superficie aprox.:	418,81 m^2

Régimen del suelo (*)

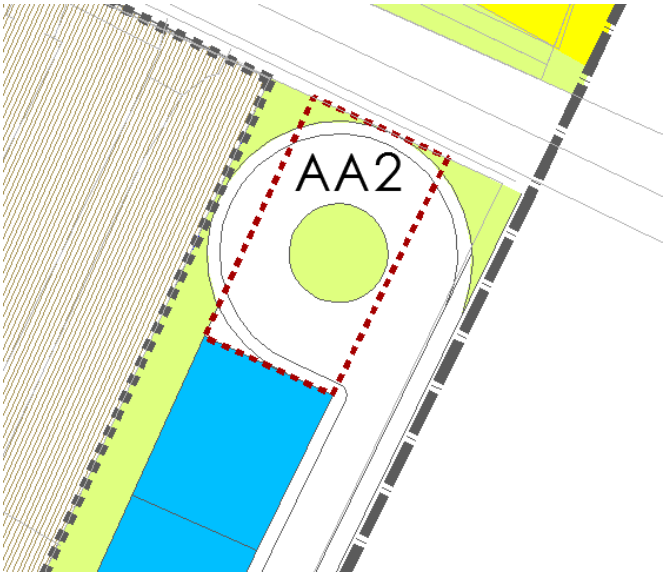
Clasificación:	Urbano
Categoría:	Consolidado

Condiciones de desarrollo

Denominación:	Industrial
Delimitación:	Según plano
Instrumento de desarrollo:	No precisa
Calificación:	Viario público y zona verde
Aprovechamiento:	------
Sistema de obtención:	Expropiación

Objetivos para el planeamiento de desarrollo

1. Posibilitar la maniobra para el giro de los vehículos y así evitar la una desfavorable conexión con la Carretera Nacional N-502. Se realiza de manera provisional hasta que se pueda solventar de una forma más acorde desde el punto de vista del trazado urbanístico.



FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN