



SUMARIO

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

PÁGINA

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

Anuncio de 27 de julio de 2012, de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda de Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística, en el municipio de Espejo, de aprobar definitivamente de manera parcial con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 24 de julio de 2012.

2

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

ANUNCIO de 27 de julio de 2012, de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda de Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística, en el municipio de Espejo, de aprobar definitivamente de manera parcial con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 24 de julio de 2012.

EXPEDIENTE DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPEJO, EN EL MUNICIPIO DE ESPEJO PUBLICACIÓN DE CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO

Certificación, emitida en los términos previstos en el art. 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como los artículos 93, 95 y 96 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba en sesión celebrada el día 24 de julio de 2012, en relación con el siguiente expediente:

P-25/11

Formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Espejo, para la solicitud de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de dicho municipio, en virtud de lo dispuesto en el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Con fecha 27 de mayo de 2011 tiene entrada en esta Delegación Provincial expediente administrativo de tramitación y dos ejemplares del documento técnico del Plan General de Ordenación Urbanística de Espejo, para su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CPOT y U.) de acuerdo con lo previsto en el art. 13.2.b del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con la Disposición Transitoria Tercera y Disposición Final Primera del Decreto 151/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, y en desarrollo de los arts. 31.2.B.a) y 36.2.c.1.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

Una vez tuvo entrada el expediente en la Delegación Provincial se requirió del Ayuntamiento lo completase, lo que fue cumplimentado con fechas 16, 24 y 29 de febrero y 8 de marzo de 2012.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Espejo tiene su origen en la decisión municipal de adaptar sus Normas Subsidiarias a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el marco del Programa de Planeamiento Urbanístico elaborado por la Diputación Provincial de Córdoba, y en el que participa el Ayuntamiento de Espejo.

Con fecha 29 de enero de 2010, y previo informe técnico y jurídico emitido por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial, se procede por el Pleno del Ayuntamiento a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Espejo, sometiéndose a continuación a un período de información pública de un mes, mediante publicación de anuncio en el BOP núm. 53, de 23 de marzo de 2010, en el Diario Córdoba de 24 de marzo de 2010 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, cumplimentándose el trámite preceptivo de comunicación a los municipios colindantes. Dicho período culmina con la presentación de tres alegaciones, las cuales fueron debidamente informadas por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial así como por el equipo redactor y resueltas por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 9 de diciembre de 2010.

También durante dicho período se solicitan los informes sectoriales que resultan preceptivos, recibiendo e incorporándose al expediente los siguientes:

Órgano/Entidad	Fecha	Exigencia	Sentido
COVOT DP Incidencia Territorial	05/04/10	D.A. 8ª LOUA	Favorable
Ministerio de Fomento	22/04/10	Art. 10.2 de la Ley 25/1988, de carreteras del estado	Favorable condicionado
COPT DP Servicio de Carreteras	08/06/2010	Art. 35 Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía	Con deficiencias a subsanar
Diputación Provincial Servicio de Carreteras	06/04/2010	Art. 35 y 56.6 de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía	Favorable Condicionado
CP Patrimonio Hco	16/04/10	Art. 29.4 de la Ley 14/07, de Patrimonio Hco	Con deficiencias a subsanar
AAA	02/08/2010	Art. 25.4 RD Legis 1/2001, TR Ley de Aguas	Con consideraciones y aspectos a tener en cuenta en futuros planeamientos de desarrollo
SE Telecomunicaciones y Sociedad de la Información	25/05/10	Art. 26.2 Ley 32/2003, GT	Con indicaciones

El trámite de información pública del Estudio de Impacto Ambiental se realiza mediante anuncio publicado en el BOP núm. 22, de 2 de febrero de 2011, habiéndose presentado una alegación urbanística que es informada por el equipo redactor.

Se recibe e incorpora al expediente el Informe Previo de Valoración Ambiental emitido por la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente con fecha 10 de mayo de 2011.

A continuación, se procede por el Pleno del Ayuntamiento a aprobar provisionalmente el documento técnico en sesión celebrada con fecha 13 de mayo de 2011, solicitándose informe, a los órganos y entidades administrativas que habían emitido el informe preceptivo y vinculante a la aprobación inicial, a los efectos previstos en el artículo 32. 1 regla 4.ª de la LOUA. Al respecto consta en el expediente:

- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de 15 de junio de 2011 informando que subsana solo en parte de algunas prescripciones del anterior informe por lo que se reiteran de nuevo en las restantes.

- Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental de fecha 19 de julio en sentido favorable siempre que se incluyan unas prescripciones.

Posteriormente, detectado un error material en el documento técnico de aprobación provisional por el equipo redactor y previo informe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial, se procede por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada con fecha 15 de septiembre de 2011 a rectificar dicho error material y solicitar de nuevo informe a los órganos y entidades administrativas a los efectos previsto en el artículo 32.1 regla 4.ª de la LOUA. Al respecto, consta en el expediente:

- Informe de la Delegación Provincial de Cultura, de fecha 4 de noviembre de 2011, de ratificación del anterior de fecha 15 de junio de 2011.

- Informe de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda de fecha 22 de diciembre de 2011 en sentido favorable con condiciones en lo referente a la obtención de licencias previstas en el artículo 62 de la Ley de Carreteras.

- Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental de fecha 27 de febrero de 2012, por el que se solicita al Ayuntamiento una nueva prescripción a incorporar en el planeamiento consistente en delimitar de manera clara las zonas de protección de la carretera y la línea límite de la edificación.

- Oficio del Ayuntamiento constatando que a la fecha de 6 de marzo de 2012 no se ha recepcionado el informe solicitado al Área de Infraestructura y Desarrollo Sostenible de la Diputación Provincial de Córdoba y que fue solicitado por el Ayuntamiento con fecha 7 de noviembre de 2011.

Consta en el expediente el Informe de Valoración Ambiental emitido con fecha 2 de diciembre de 2011 por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Córdoba viable condicionado al cumplimiento de las especificaciones indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el referido Informe emitido por la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente.

Una vez tuvo entrada el expediente en la Delegación Provincial se requirió del Ayuntamiento lo completase con diversa documentación, lo que fue cumplimentado con fechas 16, 24 y 29 de febrero y 8 de marzo de 2012.

3. Emitido informe por el Servicio de Urbanismo, en el que se contiene la descripción detallada, el análisis y valoración de la documentación, tramitación, y determinaciones del instrumento de ordenación urbanística contenido en el expediente, el mismo fue objeto de propuesta de resolución por la Delegación Provincial, en el sentido de aprobarlo definitivamente de manera parcial, con determinadas valoraciones y consideraciones,

y suspender dicha aprobación en los términos en ella expresados, respecto de las deficiencias señaladas en el citado informe, que, hechas suyas por la Comisión después se detallarán.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento de planeamiento se corresponde con la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística de Espejo, mediante la innovación del planeamiento general vigente en el mismo, comportando la revisión parcial de éste, aunque sin clasificar nuevos suelos urbanizables, y la adaptación integral de sus determinaciones a la LOUA, y demás legislación urbanística vigente, conforme a lo dispuesto en el artículo 37.2, en relación con los artículos 2.2.a), 3, y 8 a 10 de la LOUA.

Segundo. El Ayuntamiento de Espejo es competente para la formulación e iniciación del procedimiento de oficio, al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 31.1.A.a) de la LOUA. Resultando la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, competente para resolver el presente expediente, de acuerdo, con lo dispuesto en el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con los artículos 31.2.B.a) de la LOUA, por tratarse de un municipio, que no supera los 75.000 habitantes. Lo anterior, en relación con la Disposición Transitoria Tercera y Disposición Final Primera del Decreto 151/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

Tercero. La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32, 36 y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (36.1 y 2.c.1.ª; 16.2; 32.1.1.ª; 32.1.3.ª y 4.ª; 32.4; y 33) e información pública y participación (32.1.2.ª párrafo 1 y 2; y 39.1 y 3). Habiéndose sometido al procedimiento de Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico y contando con el Informe de Valoración Ambiental emitido con fecha 2 de diciembre de 2011 por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Córdoba en cumplimiento de lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Asimismo constan en el expediente los siguientes informes sectoriales:

A la aprobación inicial del documento técnico:

Órgano/Entidad	Fecha	Exigencia	Sentido
COVOT DP Incidencia Territorial	05/04/10	D.A. 8ª LOUA	Favorable
Ministerio de Fomento	22/04/10	Art. 10.2 de la Ley 25/1988, de carreteras del estado	Favorable condicionado
COPT DP Servicio de Carreteras	08/06/2010	Art. 35 Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía	Con deficiencias a subsanar
Diputación Provincial Servicio de Carreteras	06/04/2010	Arts. 35 y 56.6 de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía	Favorable Condicionado
CP Patrimonio Hco.	16/04/10	Art. 29.4 de la Ley 14/07, de Patrimonio Hco.	Con deficiencias a subsanar
AAA	02/08/2010	Art. 25.4 RD Legis. 1/2001, TR Ley de Aguas	Con consideraciones y aspectos a tener en cuenta en futuros planeamientos de desarrollo
SE Telecomunicaciones y Sociedad de la Información	25/05/10	Art. 26.2 Ley 32/2003, GT	Con indicaciones

A la aprobación provisional de fecha 13 de mayo de 2011 a los efectos previstos en el artículo 32. 1 regla 4.ª de la LOUA:

- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de 15 de junio de 2011 informando que subsana solo en parte de algunas prescripciones del anterior informe por lo que se reiteran de nuevo en las restantes.

- Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental de fecha 19 de julio en sentido favorable siempre que se incluyan unas prescripciones.

A la corrección del error material con fecha 15 de septiembre de 2011 en el documento técnico de aprobación provisional y a los efectos previstos en el artículo 32. 1 regla 4.ª de la LOUA:

- Informe de la Delegación Provincial de Cultura, de fecha 4 de noviembre de 2011, de ratificación del anterior de fecha 15 de junio de 2011.

- Informe de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda de fecha 22 de diciembre de 2011 en sentido favorable con condiciones en lo referente a la obtención de licencias previstas en el artículo 62 de la Ley de Carreteras.

- Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental de fecha 27 de febrero de 2012, por el que se solicita una nueva prescripción a incorporar en el planeamiento consistente en delimitar de manera clara las zonas de protección de la carretera y la línea límite de la edificación.

- Oficio del Ayuntamiento constatando que a la fecha de 6 de marzo de 2012 no se ha recepcionado el informe solicitado al Área de Infraestructura y Desarrollo Sostenible de la Diputación Provincial de Córdoba y que fue solicitado por el Ayuntamiento con fecha 7 de noviembre de 2011.

Cuarto. La documentación y determinaciones del presente expediente, se adecuan básicamente a lo establecido en los artículos 36.1 y 2.b, 19.1.a, b y c, 19.2, y 16.1; 3; 9; 10.1.A y 2; 16.1 y 36.2.a, de la LOUA.

1.º En este contexto, se efectúan, las siguientes consideraciones y valoraciones:

A efectos del artículo 19.8 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, consta en el expediente informe de valoración ambiental emitido por la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, con los condicionamientos del mismo, los cuales conforme al apartado tercero del artículo 40, deben quedar incorporadas a la Resolución de la Consejería de Agricultura, Pesca, y Medio Ambiente.

En atención a las observaciones contenidas en los informes emitidos por los Órganos competentes en materias reguladas sectorialmente, los instrumentos de desarrollo o proyectos que se formulen en ejecución de las previsiones de ordenación urbanística contenidas en el Plan, cuando afecten a sus competencias, habrán de someterse a informe del correspondiente órgano titular de la misma.

Se recomienda la elaboración de un documento técnico refundido que integre las determinaciones resultantes del cumplimiento de la Resolución de la CPOTU para los distintos documentos del PGOU.

2.º Por último, se valoran como deficiencias a subsanar, a efectos de lo previsto en el artículo 33.2.c de la LOUA, las que se señalan a continuación:

En relación al condicionado del Informe de Valoración Ambiental se debe incorporar en la subsanación la reserva de terrenos para punto limpio a que se hace referencia en el mismo.

En relación al informe del órgano sectorial de aguas de fecha 2 de agosto de 2010, la subsanación debe tener en cuenta la prescripción relacionada con las medidas a disponer para evitar la inundabilidad de zonas de influencia de varios arroyos del término municipal.

En relación con la documentación del PGOU.

En cumplimiento del art. 19.1.a.3.ª de la LOUA, y habida cuenta de que la innovación mantiene básicamente las actuaciones urbanísticas del planeamiento vigente, se debe incorporar el estudio económico-financiero del planeamiento vigente con las actualizaciones que procedan.

En relación con la adaptación del PGOU al Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la Provincia de Córdoba.

En cumplimiento de la Disposición Transitoria 2.ª del Decreto 3/2012, de 10 enero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (en adelante POT), y habida cuenta de que en el momento de la entrada en vigor del mismo, 23 de marzo de 2012, el nuevo PGOU estaba en tramitación, este deberá adaptar sus determinaciones a las de dicho Plan, además de incorporar en la memoria de ordenación, un anexo específico que contenga las medidas adoptadas para el cumplimiento del POT.

- En relación a nuevos estudios, o la necesidad de completar los existentes en el PGOU:

Aun cuando no es objeto de la revisión del PGOU la incorporación de nuevos suelos al proceso urbanístico, la presencia de edificaciones en el entorno del núcleo urbano, entre otras, hace necesario el cumplimiento de los arts. 15 y 16 del POT, en relación a la necesaria identificación y delimitación de todos los asentamientos urbanísticos del municipio así como de los preceptivos inventario, diagnóstico, estudios de viabilidad técnica, jurídica y económica, y esquemas de las infraestructuras generales necesarios para dotar a los asentamientos susceptibles de integración de los servicios básicos urbanísticos. No obstante, como dichos objetivos territoriales son plenamente concordantes con los del Decreto 2/2012, de 10 de enero, la obligación de atender estas exigencias, podrá realizarse o bien, en el proceso del cumplimiento de la resolución de la CPOTU, o en un proceso independiente, conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria 4.ª del referido Decreto.

En relación a los riesgos, el PGOU debe además de garantizar el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el capítulo tercero del título tercero, zonificar expresamente el término municipal en función del tipo y peligrosidad del riesgo, incorporando, al menos, los riesgos identificados en el «Plano de Riesgos Naturales y Tecnológicos» del POT, y estableciendo los procedimientos de prevención a adoptar por las actuaciones urbanísticas según las características del medio físico sobre el que se implanten, según lo dispuesto por el art. 75.1 del mismo.

A estos efectos, el POT identifica en el ámbito del PGOU las siguientes zonas de riesgos: Por Erosión: 1) Zonas de erosión muy alta, 2) Zonas de erosión alta; Zonas Cautelares ante el Riesgo de Inundación: 1) Río Guadajoz, 2) Arroyo de la Carchena y afluentes, 3) Arroyo en el centro del TM. En este sentido, el PGOU incorporará como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o como sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable, las «Zonas cautelares ante el riesgo de inundación» definidas en el plano de «Riesgos Naturales y Tecnológicos» del POT, así como la regulación dispuesta por el mismo en el art. 78.

- En relación a nuevos elementos, y su regulación, a incluir en el PGOU:

Se debe incorporar el trazado de la infraestructura viaria de conexión exterior A-81 prevista en el art. 20.h) del POT y el plano de Articulación Territorial del mismo. Dicho trazado sólo tendrá la condición de indicativo hasta tanto no se apruebe por el órgano sectorial el correspondiente estudio informativo.

En relación a lo anterior, se debe incorporar, en su condición de «nudos estratégicos» los enlaces y/o intersecciones definidas en el art. 23.1 del POT (enlace A-307/A-81). Igualmente se deben incorporar al PGOU las Zonas de cautela de los viarios de gran capacidad y los nudos estratégicos, así como su regulación de acuerdo con el art. 23 del POT.

En relación con el Sistema Supramunicipal de Espacios Libres definido en el art. 32.1 del POT, se deben incorporar y/o calificar como tal, en el PGOU, los siguientes elementos: Itinerarios recreativos: 1) 3 Vías Pecuarias de interés recreativo, 2) 1 Camino recreativo, Áreas de adecuación recreativa: 1) Una al sur del TM, 2) Otra al norte en el Río Guadajoz; Miradores: 1) 1 Mirador en el núcleo de Espejo. Además se debe ajustar la delimitación de sus elementos, así como clasificarlos como suelos no urbanizables de especial protección o como sistema general de espacios libres de interés territorial, conforme a la normativa sectorial de aplicación, pudiéndose ejecutar en suelo no urbanizable de carácter natural o rural las áreas de adecuación recreativa, según el art. 32.7 del POT. Igualmente, se deben incorporar y/o desarrollar las determinaciones de los arts. 32.8 y 36 del POT relacionadas con la regulación de estos elementos y los suelos en los que se implantan. Aquellos elementos que se incorporen como Sistema General de Espacios Libres deberán especificar en la correspondiente ficha entre otras cuestiones: el sistema de obtención de los suelos, la programación, y las Administraciones responsables de la misma, todo ello, en consonancia con su condición de supramunicipalidad y con la memoria económica del POT.

Se deben incorporar al PGOU, como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o como sistema general de espacios libres, las siguientes Zonas de Protección Territorial de las recogidas en el apartado 1 del art. 61 del POT y localizadas en el plano de «Ordenación de usos y protección de recursos» del mismo, según lo dispuesto en el apartado 2 de dicho art. 61: 1) Corredor ecológico del Río Guadajoz, 2) 1 Hito paisajístico. Además se incorporará a la regulación del Corredor Ecológico del Río Guadajoz las limitaciones de usos del art. 64.2 del POT, y se delimitará y regularán los Hitos Paisajísticos según lo dispuesto en el art. 65 del POT. Aquellos elementos que se incorporen como Sistema General de Espacios Libres deberán especificar en la correspondiente ficha, entre otras cuestiones: el sistema de obtención de los suelos, la programación, y las Administraciones responsables de la misma.

Se debe completar el Catálogo del PGOU con las «Edificaciones de Interés Territorial» identificadas en el Plano de «Ordenación de usos y protección de recursos» del POT, e incluidos en el Anexo III del mismo (Cerro de Espejo, Molino del Molinillo-Molino de Arriba y Molino de la Bigornia o de la Habiorna). En este sentido se debe incorporar a la ficha de catalogación del Puente Romano de Espejo su condición de Edificación de Interés Territorial. A efectos de su puesta en valor, en su caso, se tendrán en cuenta las prescripciones de los artículos 69 a 73 del POT.

- En relación a completar y/o modificar la regulación del PGOU respecto a:

La zona de protección cautelar y la limitación de usos definidos como norma en el art. 22.8 del Potsurco en relación a la A-307; la imposibilidad de reconvertir plazas hoteleras en residenciales en los Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos rurales, campamentos de turismo y casas rurales en suelo no urbanizable, según lo dispuesto por la norma 47.4 del POT; las «Directrices para el mantenimiento y mejora de la calidad del paisaje agrario» del art. 54 del POT; las directrices del art. 55 del POT que procedan para la ejecución de los caminos rurales; las condiciones de implantación de las explotaciones extractivas del PGOU, en base a las determinaciones de los apartados 2 y 4 del art. 57 del POT relativas entre otras a la prohibición de nuevas concesiones en el Corredor ecológico del Río Guadajoz; los suelos afectados por algún tipo de riesgo de erosión según lo dispuesto por los apartados 3, 5 y 7 del art 75 del POT; la regulación del art. 76.4 del POT en relación a las condiciones de ejecución de taludes, terraplenes y plataformas; la no utilización de agua potable para el riego y baldeo de calles de las nuevas extensiones, según lo prescrito por el art. 84.2 del POT; la obligación de que todas las edificaciones e instalaciones aisladas generadoras de aguas residuales no conectadas a la red general de saneamiento y depuración cuenten con instalaciones de depuración de aguas residuales, según lo dispuesto por el art. 86.3 del POT; las limitaciones de trazado de las nuevas líneas de tensión mayor o igual a 66 KV, según lo regulado por el art.

88 del POT; lo dispuesto en el aptdo. 1 y 2 del art. 90 del POT sobre la promoción de las energías renovables; la implantación de energías renovables, según las determinaciones del art. 90 del POT; las previsiones de arts. 89.1 y 91 del POT respecto a las redes las condiciones de implantación de las redes de gas y productos líquidos del petróleo e Instalaciones de telecomunicaciones del art. del POT; la distancia a suelos urbanizables de las plantas de transferencia y de residuos sólidos urbanos, según las determinaciones del art. 93 del POT.

En relación a la definición de la Ordenación estructural y pormenorizada.

El plano de ordenación estructural ORD.2 resulta incompleto al omitir la delimitación de las zonas de suelo urbano consolidado correspondientes al uso industrial (I1, I2 e I3). Igualmente, resultan contradictorias las zonas del suelo urbano incluidas en el plano ORD.02 en relación con las incluidas en las Normas Urbanísticas, art. 87 de las mismas y en el aptdo. 4.2.2 de la memoria del PGOU.

En relación a la ordenación del suelo urbano, urbanizable y a los Sistemas Generales.

En atención a las peculiares características topográficas, geotécnicas, y paisajísticas, de los alcaceres existentes en el núcleo urbano, que determinan su condición como espacios no edificables, y a las dificultades de integración de uso urbano convencional, no se justifica la eliminación del uso «alcácer» tal y como esta definido en el planeamiento vigente, y en consecuencia, considerado como una calificación específica, distinta de la de espacio libre dotacional, la cual, podrá ser compatible con la titularidad pública o privada de los suelos, y sin perjuicio de mantener la posibilidad de elaborar planes especiales de iniciativa pública con el fin de mejorar y asegurar las funciones paisajísticas que ostentan en el actual modelo urbano de Espejo (plano de ordenación ORD.02 y 04, y arts. 50.1 y 55.2.f).

No queda justificada la eliminación de los equipamientos en los criterios de ordenación del ARI 9 y en la zonificación orientativa del plano de ordenación completa ORD.04 y de la ficha de planeamiento, por cuanto el planeamiento vigente dispone la reserva obligatoria de los 8.202 m² para espacios libres y equipamientos. La reserva de dotaciones locales indicadas en la ficha de planeamiento del ARI 10 resulta contradictoria con los criterios de ordenación de la misma, por cuanto estos sólo estipulan la cesión de espacios libres.

Carece de justificación la introducción de un coeficiente de uso y tipología del uso industrial distinto en función de que la iniciativa sea pública 100% (0,4) o privada (0,6).

La ordenanza de Residencial 3 introduce un nuevo criterio de regulación de altura de la edificación por manzanas completas, lo cual resulta inadecuado por extender las alturas de 3 plantas a frentes de calles cuya altura existente es mayoritariamente de dos plantas y por inducir con ello un proceso de transformación del volumen edificado inadecuado, que carece de justificación y de la adopción de las medidas compensatorias oportunas en razón del incremento de aprovechamiento que produce, conforme a lo previsto en el artículo 36.2.a.1.º de la LOUA.

No procede la inclusión de la Variante de la N-432 como SG de Comunicaciones e Infraestructuras habida cuenta de que de los informes del órgano sectorial de carreteras se desprende que dicho trazado corresponde a un proyecto de ejecución anulado.

Resulta incoherente la identificación como sistema local del Ayuntamiento de Espejo, y del espacio libre del Paseo de Andalucía.

Se ha omitido en la memoria del PGOU el establecimiento expreso de un estándar de sistemas generales de espacios libres por habitante para el municipio, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 10.1.A.c.c.1., si bien se constata el cumplimiento del mínimo de dicho artículo 5 m²/hab. En este sentido se deberá justificar que los sistemas generales de espacios libres que se computen se adecuan, en proporción adecuada, a las necesidades sociales presentes y previstas del PGOU, y en concreto la idoneidad, para cumplir dichos requisitos, de computar los sistemas generales de espacios libres en suelo no urbanizable, especialmente el «Parque El Borbollón», dada su lejanía del núcleo urbano. Igualmente, para el cálculo del estándar, se debe tener en cuenta la población potencial del PGOU incluida la de las actuaciones urbanísticas residenciales previstas en el mismo.

En relación con el Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras «Prolongación Ronda Oeste» SGCI7, coincidente con la actuación SNU AA-1, así como para la actuación aislada SUC AA-2, las fichas de planeamiento resultan incompletas al omitir el sistema de actuación por expropiación.

Resulta contradictorio el tratamiento otorgado al SGEL3 y SGEQ3, pues siendo objeto de identificación y calificación individualizada en los planos de ordenación, se configuran en la ficha de planeamiento 18, como un ámbito único de SUNC pendiente de ordenar mediante PE. En caso de que la subsanación considere dos ámbitos independientes, se debe verificar la delimitación exacta de los mismos en previsión de que la delimitación efectuada en los planos de ordenación pudiera haber sido orientativa.

En relación con el Suelo No Urbanizable.

En relación a la coincidencia en los terrenos del Parque del Borbollón de un Sistema General de Espacios Libres SGEL-1 y de una categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica Monte Público, se debe garantizar la coherencia de los usos permitidos y autorizables con su condición de sistema general de espacios libres.

- En relación a la normativa del SNU: Resultan inadecuadas las siguientes determinaciones:

El concepto de formación de nuevos asentamientos, por cuanto omite entre los criterios objetivos para su apreciación, los relativos a la densidad de implantación de los usos, o el cumplimiento de la parcela mínima prescrita, cuando sea éste el caso (art. 169). El contenido normativo del artículo 176.2 y 3, en lo que se refiere a un suelo no urbanizable de especial protección que no ha sido identificado en el PGOU, en coherencia con los criterios de ordenación expresados en la Memoria y en el Catalogo de Bienes Protegidos (Memoria pág. 67, y Catalogo pág. 32). El establecimiento con carácter general, de la posibilidad de autorizar en todas las parcelas del SNU edificaciones menores de 20 m² y 3 m de altura, por carecer de la debida justificación, y resultar incoherente con la regulación de las condiciones de la edificación agrícola (art. 177.4.c). La exigencia de las condiciones de implantación de las «Industrias» a las edificaciones vinculadas a grandes infraestructuras, y la omisión en las condiciones de tramitación, del supuesto previsto en el artículo 52.2.B.e) de la LOUA (art. 178.3 y 5). Resultan incompletas las condiciones de implantación previstas para los apartamentos turísticos rurales regulados en el art. 183.2.a.2.^a, por cuanto no contienen determinaciones (numero máximo plazas de alojamientos, tipologías edificatorias...) que aseguren la integración de dicha modalidad de alojamiento turístico con la naturaleza urbanística del suelo no urbanizable. La previsión de solicitud de informe previo a la licencia de obras para la instalación de establecimientos turísticos deberá verificar su adecuación y conformidad con la regulación vigente en materia de turismo, eliminándose en caso contrario (art. 183.5.e).

La regulación adicional y detallada a que se hace referencia para la tramitación de Proyecto de Actuación o Plan Especial, para los vertederos, las extractivas, o, las instalaciones industriales introduciendo la exigencia de completar un apartado B de descripción detallada de la actividad, que excede de lo previsto y regulado al respecto en el art. 42.5.B de la LOUA (arts. 180.5, 181.5, y 185.5.); la omisión en las condiciones de tramitación de los supuestos de infraestructuras concordantes con las previsiones del artículo 52.1.B.e) de la LOUA, así como los criterios para la determinación de la condición de actuación de interés publico basados en la afección a una o varias parcelas (art. 165.5).

En relación con las Normas Urbanísticas.

Resultan inadecuadas, a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, sectorial o administrativa, los contenidos expresados a continuación en lo relativo a: la reiteración de los efectos que comporta la declaración de impacto ambiental sobre el planeamiento, al ser una cuestión innecesaria garantizada por la resolución del expediente y la vigente legislación ambiental (art. 32); la omisión de la existencia del uso global en las zonas del suelo urbano consolidado, y de la omisión de la identificación como estructural del uso residencial, industrial, y terciario, conforme a lo previsto en el artículo 10 de la LOUA (arts. 49.2, 52.1, 53.1 y 54.1).

La exención de la obligatoriedad de disponer plazas de aparcamiento a las viviendas unifamiliares en las ordenanzas, por resultar injustificada con carácter general (arts. 59); la regulación del uso de talleres artesanales en sótanos, por carecer de justificación expresa (art. 71); la regulación de una ordenanza de edificación aislada que no existe en las calificaciones del suelo urbano vigente, debiendo ser desarrollada por el plan parcial del sector SUS 2 (arts. 87, y 111 a 118). La obligatoriedad de redactar estudio de detalle para los suelos urbanos no consolidados con ordenación directa, por resultar contradictoria, y la de exigir Plan Parcial a los suelos urbanos no consolidados con ordenación diferida, al carecer éstos de la condición de sector (art. 154.2.a y b).

En relación al Catálogo de Bienes Protegidos.

Se aprecian incoherencias en las siguientes fichas de catalogación:

El emblema declarado BIC, situado en la edificación de la calle Ramón y Cajal, núm. 21, deberá ser incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos.

El establecimiento de un entorno de protección de 50 m previsto en la DA cuarta de la ley 14/1007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, para la Iglesia de San Bartolomé, por cuanto el mismo ya esta delimitado en el Decreto 50/2002, de 12 de febrero. (ficha de catalogación I-02).

Para las fichas E-05, E-06, E-08; EPE-01 y EPE-04, se aprecian discrepancias entre los niveles de intervención asignados en el apartado «Determinaciones de la Protección. Niveles de intervención», y la «definición gráfica de los niveles de protección», al establecer elementos protegidos y niveles de protección que no se verifican en la definición gráfica.

Para las fichas E-09, E-10, E-11, EPE-02; EPE-03, EPE-05, se aprecian discrepancias entre los niveles de intervención asignados en el apartado «Determinaciones de la Protección. Niveles de intervención», y los determinados en la «definición gráfica de los niveles de protección».

Se constatan los siguientes errores materiales: la fecha de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de planeamiento Municipal (art. 177.3); la llamada «57.2» contenida en al art. 57.6, por hacer referencia a una norma derogada; la referencia a suelo de «especial protección» inexistente en los elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable (art. 176.3); la denominación en el encabezamiento de las fichas de planeamiento «adaptación total del planeamiento general de Espejo» cuando debe decir «plan general de ordenación urbanística de Espejo»; la categoría del suelo para las actuaciones SNU AA-1 y SNU PE-3, al no

corresponder «consolidado» y «SNU carácter rural», respectivamente; la denominación de la actuación SNU AA-1 «Senda del Ruedo» en relación al nombre del SG que regula; el tipo de iniciativa del SUS 1, que se establece como publica cuando debe ser privada.

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

Aprobar definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Espejo, con las valoraciones y consideraciones contenidas en el apartado 1º del cuarto fundamento de derecho de la presente resolución, suspendiendo su aprobación, por deficiencias sustanciales, respecto de las deficiencias señaladas en el apartado 2.º del referido fundamento de derecho, conforme a lo dispuesto en el artículo 33.2.c de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento, debiendo ser subsanadas y aprobadas por la Corporación Municipal, y elevadas de nuevo a la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, si procede. La suspensión, respecto al suelo no urbanizable, afecta a la totalidad del mismo, en aplicación del Decreto 3/2012, de 10 de enero por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la provincia de Córdoba, que en su disposición transitoria segunda establece la necesidad de adaptarse a las determinaciones del Plan de todos los instrumentos de planeamiento general, con independencia del grado de tramitación que hubieran alcanzado, cuestión esta que no ha sido cumplimentada por el Plan General de Ordenación Urbanística de Espejo.

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

La presente resolución se publicará, junto con el contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento objeto de la misma, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la LOUA, y se notificará al Ayuntamiento de Espejo, y a demás interesados.

Contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según se prevé en el artículo 46.1 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con cumplimiento de los requisitos previstos en la misma, así como en el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre.

Asimismo contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de suspensión, y que no ponen fin a la vía administrativa, por carecer de la condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso de alzada, ante el ante el Consejero de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente o ante este Delegado Provincial en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23.2 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con la Disposición Transitoria Tercera del Decreto 151/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, los artículos 48, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y artículo 115.1 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía.

Córdoba, 24 de julio de 2012. Vº Bº El Vicepresidente 2.º de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Francisco García Delgado; El Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Francisco Liñán Delgado.

PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

1. NORMATIVA URBANÍSTICA. TEXTO ARTICULADO

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1 OBJETIVOS Y VIGENCIA DEL PLAN

- Artículo 1. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial
- Artículo 2. Vigencia del Plan General
- Artículo 3. Régimen de Innovación del Plan
- Artículo 4. Revisión del Plan
- Artículo 5. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística
- Artículo 6. Contenido documental del Plan
- Artículo 7. Interpretación del Plan General

- CAPÍTULO 2 PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL
Artículo 8. Publicidad del Plan General
- CAPÍTULO 3 ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NUCLEOS URBANOS
Artículo 9. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos
Artículo 10. Identificación de la ordenación estructural
- TÍTULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO
- CAPÍTULO 1 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO
Artículo 11. La clasificación del Suelo (OE)
Artículo 12. La calificación del suelo. División por usos e intensidades (OE)
- CAPÍTULO 2 DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.
Artículo 13. Derechos y deberes básicos de los propietarios
Artículo 14. Gestión del Plan: Áreas de reparto
Artículo 15. Expedientes de Alineaciones
Artículo 16. Régimen de fuera de ordenación (OE)
- CAPÍTULO 3 RÉGIMEN URBANISTICO DE LOS SISTEMAS
Artículo 17. Sistemas generales y sistemas locales
Artículo 18. Obtención del suelo para sistemas generales (OE)
Artículo 19. Obtención del suelo para sistemas locales
Artículo 20. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales (OE)
- CAPÍTULO 4 DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS
Artículo 21. Sistema de comunicaciones e infraestructuras.
Artículo 22. Sistema de espacios libres
Artículo 23. Sistema de equipamiento
- TÍTULO III DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL
- CAPÍTULO 1 DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN
Artículo 24. Disposiciones generales. Orden de prioridades
Artículo 25. Instrumentos de ordenación
Artículo 26. Sistemas de actuación
- CAPÍTULO 2 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN
Artículo 27. Proyectos Técnicos
Artículo 28. Proyectos de urbanización
Artículo 29. Proyectos de obras ordinarias de urbanización
Artículo 30. Proyectos de edificación o demolición
Artículo 31. Proyectos de instalaciones y actividades
Artículo 32. Control y corrección ambiental de las actuaciones derivadas de la ejecución del planeamiento
- TÍTULO IV INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN
- CAPÍTULO 1 LICENCIAS
Artículo 33. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia
Artículo 34. Plazos y condiciones particulares de las licencias
Artículo 35. Tipos de licencias
Artículo 36. Licencias de parcelación
Artículo 37. Licencia de demolición
Artículo 38. Licencia de movimiento de tierras
Artículo 39. Licencia de edificación, obras e instalaciones
Artículo 40. Licencia de obras menores
Artículo 41. Licencia de actividad
Artículo 42. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada
Artículo 43. Licencia de actividad en actuaciones con ejecución de obras
Artículo 44. Licencia de ocupación y primera utilización

CAPÍTULO 2	DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES
	Artículo 45. Deber de conservación
	Artículo 46. Situación legal de ruina urbanística
CAPÍTULO 3	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA
	Artículo 47. Protección de la legalidad urbanística
	Artículo 48. Infracciones urbanísticas
TÍTULO V	CONDICIONES DE USO
CAPÍTULO 1	CONDICIONES GENERALES
	Artículo 49. Ámbito de aplicación
	Artículo 50. Relación de usos globales y pormenorizados
	Artículo 51. Clases de usos pormenorizados
	Artículo 52. Uso global residencial
	Artículo 53. Uso global industrial
	Artículo 54. Uso global terciario
	Artículo 55. Uso dotacional
CAPÍTULO 2	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL
	Artículo 56. Definiciones
	Artículo 57. Condiciones particulares
CAPÍTULO 3	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO
	Artículo 58. Reserva de plazas de garaje
	Artículo 59. Excepciones a la reserva de plazas de garaje
	Artículo 60. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento
TÍTULO VI	CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN
CAPÍTULO 1	CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN
	Artículo 61. Definiciones
	Artículo 62. Ocupación de parcela
	Artículo 63. Profundidad máxima edificable
	Artículo 64. Superficie de techo edificable
	Artículo 65. Edificabilidad
	Artículo 66. Densidad de viviendas
	Artículo 67. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora
	Artículo 68. Criterios de medición de la altura
	Artículo 69. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima
	Artículo 70. Planta baja
	Artículo 71. Planta sótano y semisótano
	Artículo 72. Plantas altas
	Artículo 73. Patios
	Artículo 74. Salientes no ocupables
	Artículo 75. Salientes ocupables
	Artículo 76. Armonización de las edificaciones
	Artículo 77. Vallas y medianerías
	Artículo 78. Cerramientos provisionales
	Artículo 79. Escaleras
CAPÍTULO 2	CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN
	Artículo 80. Condiciones generales
	Artículo 81. Red de abastecimiento de agua
	Artículo 82. Red de saneamiento
	Artículo 83. Red de suministro de energía eléctrica
	Artículo 84. Red de alumbrado público
	Artículo 85. Red viaria
	Artículo 86. Areas libres

TÍTULO VII	NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
CAPÍTULO 1	CONDICIONES GENERALES
	Artículo 87. Zonas del suelo urbano consolidado
	Artículo 88. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado
	Artículo 89. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano
CAPÍTULO 2	NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA DE ELEMENTOS CATALOGADOS
	Artículo 90. Aplicación
	Artículo 91. Niveles de intervención sobre los edificios catalogados
	Artículo 92. Grados de protección en edificaciones catalogadas
	Artículo 93. Documentación técnica de los proyectos de obras sobre edificaciones protegidas
	Artículo 94. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas
CAPÍTULO 3	NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA CASCO ANTIGUO: RESIDENCIAL 2
	Artículo 95. Delimitación
	Artículo 96. Uso, densidad y edificabilidad global (OE)
	Artículo 97. Parcela mínima edificable
	Artículo 98. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
	Artículo 99. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela
	Artículo 100. Altura máxima edificable
	Artículo 101. Condiciones de imagen urbana
	Artículo 102. Regulación de usos pormenorizados
CAPÍTULO 4.	NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA CASCO ANTIGUO: RESIDENCIAL 3
	Artículo 103. Definición y delimitación
	Artículo 104. Uso, densidad y edificabilidad global (OE)
	Artículo 105. Parcela mínima edificable
	Artículo 106. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
	Artículo 107. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela
	Artículo 108. Altura máxima edificable
	Artículo 109. Condiciones de imagen urbana
	Artículo 110. Regulación de usos pormenorizados
CAPÍTULO 5	NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA
	Artículo 111. Definición y delimitación
	Artículo 112. Uso, densidad y edificabilidad global (OE)
	Artículo 113. Parcela mínima edificable
	Artículo 114. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
	Artículo 115. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela
	Artículo 116. Altura máxima edificable
	Artículo 117. Condiciones de imagen urbana
	Artículo 118. Regulación de usos pormenorizados
CAPÍTULO 6	NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA SERVICIOS AISLADOS
	Artículo 119. Definición y delimitación
	Artículo 120. Uso, densidad y edificabilidad global (OE)
	Artículo 121. Parcela mínima edificable
	Artículo 122. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
	Artículo 123. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela
	Artículo 124. Altura máxima edificable
	Artículo 125. Condiciones de imagen urbana
	Artículo 126. Regulación de usos pormenorizados

- CAPÍTULO 7 NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA INDUSTRIAL 1
- Artículo 127. Definición y delimitación
 - Artículo 128. Uso, densidad y edificabilidad global (OE)
 - Artículo 129. Parcela mínima edificable
 - Artículo 130. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
 - Artículo 131. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela
 - Artículo 132. Altura máxima edificable
 - Artículo 133. Condiciones de imagen urbana
 - Artículo 134. Regulación de usos pormenorizados
- CAPÍTULO 8 NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA INDUSTRIAL 2
- Artículo 135. Definición y delimitación
 - Artículo 136. Uso, densidad y edificabilidad global (OE)
 - Artículo 137. Parcela mínima edificable
 - Artículo 138. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
 - Artículo 139. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela
 - Artículo 140. Altura máxima edificable
 - Artículo 141. Condiciones de imagen urbana
 - Artículo 142. Regulación de usos pormenorizados
- CAPÍTULO 9 NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA INDUSTRIAL 3
- Artículo 143. Definición y delimitación
 - Artículo 144. Uso, densidad y edificabilidad global (OE)
 - Artículo 145. Parcela mínima edificable
 - Artículo 146. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
 - Artículo 147. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela
 - Artículo 148. Altura máxima edificable
 - Artículo 149. Condiciones de imagen urbana
 - Artículo 150. Regulación de usos pormenorizados
- CAPÍTULO 10 NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA EQUIPAMIENTO
- Artículo 151. Definición y delimitación
 - Artículo 152. Parcela mínima edificable
 - Artículo 153. Condiciones de la edificación
- TÍTULO VIII NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES
- Artículo 154. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado
 - Artículo 155. Unidades de ejecución y sistemas de actuación
 - Artículo 156. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística
- CAPÍTULO 2 ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- Artículo 157. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio
- TÍTULO IX NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE
- CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES
- Artículo 158. Definición y delimitación (OE)
 - Artículo 159. Desarrollo del suelo urbanizable
 - Artículo 160. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable
- CAPÍTULO 2 AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE
- Artículo 161. Áreas de reparto y aprovechamientos medios (OE)
- TÍTULO X NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE
- CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES
- Artículo 162. Ámbito
 - Artículo 163. Categorías (OE)

- Artículo 164. Normativa complementaria y normativas concurrentes
- Artículo 165. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable
- Artículo 166. Régimen urbanístico
- Artículo 167. Garantía y prestación compensatoria
- Artículo 168. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones
- Artículo 169. Formación de nuevos asentamientos (OE)
- Artículo 170. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones
- Artículo 171. Condiciones generales de implantación
- Artículo 172. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación
- Artículo 173. Cierres de finca
- Artículo 174. Vertidos
- Artículo 175. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales existentes
- Artículo 176. Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable

CAPÍTULO 2 NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

- Artículo 177. Edificación Agrícola
- Artículo 178. Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Artículo 179. Edificación agropecuaria
- Artículo 180. Vertedero
- Artículo 181. Instalación extractiva
- Artículo 182. Instalaciones naturalísticas o recreativas
- Artículo 183. Establecimientos turísticos
- Artículo 184. Edificación Pública
- Artículo 185. Industria
- Artículo 186. Instalaciones de energías renovables
- Artículo 187. Vivienda vinculada a fines agrarios
- Artículo 188. Infraestructuras territoriales

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

- Artículo 189. Suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias (OE)
- Artículo 190. Suelo no urbanizable de especial protección de cauces, riberas y márgenes (OE)
- Artículo 191. Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras territoriales (OE)
- Artículo 192. Suelo no urbanizable de especial protección de monte público Parque del Borbollón (OE)

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

- Artículo 193. Suelo no urbanizable de especial protección de valores paisajísticos: «Ladera Noroeste» (OE)
- Artículo 194. Suelo no urbanizable de especial protección de valores edafológico-paisajísticos (OE)

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

- Artículo 195. Suelo no urbanizable de carácter rural: «La Campiña de Espejo» (OE)

CAPÍTULO 6 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES

- Artículo 196. Sistemas generales territoriales (OE)

2. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

1. NORMATIVA URBANÍSTICA. TEXTO ARTICULADO

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO 1

Objetivos y vigencia del plan

Artículo 1. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial.

1. El presente Plan tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Espejo (Córdoba), 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 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba el 21 de diciembre de 2007 y publicado en el BOP de Córdoba núm. 17, el martes 29 de enero de 2008.

2. Las determinaciones de estas Normas Urbanísticas deben entenderse en relación con las disposiciones de la legislación vigente de aplicación, cuyo contenido no se reproduce en la Normativa, incorporándose las referencias legales actuales que corresponden en cada caso mediante llamadas ^(0,0) 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 ^(1.1), configurando el modelo urbano del municipio mediante la definición de la ordenación estructural y pormenorizada prevista en esta legislación. ^(1.2)

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

^(1.2) LOUA, art. 9

Artículo 2. Vigencia del Plan General.

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

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

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

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

^(2.1) LOUA, art. 35.3

^(2.2) LOUA, art. 34

Artículo 3. Régimen de Innovación del Plan.

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

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

Artículo 4. Revisión del Plan.

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

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

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. La aprobación del planeamiento de desarrollo para los Suelos Urbano y Urbanizable suponga el setenta por ciento (70%) de su capacidad total.

d. La colmatación por la edificación del ochenta por ciento (80%) de la primera fase del Suelo Urbanizable Industrial y/o el inicio de las obras de urbanización de la segunda fase de dicho suelo.

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

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

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

^(4.2) LOUA, art. 37.2

Artículo 5. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. Se considera como modificación del Plan aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de estas Normas Urbanísticas. Deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento, y teniendo idénticos efectos. ^(5.1)

2. Se exceptúan de esta regla general:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En caso de alteración del aprovechamiento medio en suelo urbanizable, el cálculo excluirá los sectores que cuenten con aprobación definitiva de su ordenación pormenorizada, así como los sistemas generales adscritos a los mismos. Los sectores excluidos, así como los sistemas generales a ellos vinculados, conservarán el aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentren incluidos por este Plan General.

^(5.1) LOUA, art. 36.1

^(5.2) LOUA, arts. 15 y 36.1

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

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

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

^(5.6) LOUA, art. 60.c)

Artículo 6. Contenido documental del Plan.

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

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

b. Planos de información: Del término municipal (INF-01) y del núcleo urbano (INF-02).

c. Planos de ordenación estructural: del término municipal (ORD-01) y del núcleo de población (ORD-02), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística. ^(6.1)

d. Planos de ordenación completa: del término municipal (ORD-03) y del núcleo de población (ORD-04), con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación urbanística, ^(6.2) conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural.

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

f. Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos.

g. Estudio de Impacto Ambiental.

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

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

Artículo 7. Interpretación del Plan General.

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

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

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

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

CAPÍTULO 2

Publicidad del Plan General

Artículo 8. Publicidad del Plan General.

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

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

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

b. Consultas previas.

c. Informaciones urbanísticas.

d. Cédulas urbanísticas.

2. Consultas directas:

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

3. Consultas previas:

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

4. Informaciones urbanísticas:

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

5. Cédulas urbanísticas:

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

^(8.1) R.D.L. 2/2008 Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante TRLS), art 4.c, LOUA, art. 40 y Decreto 2/2004 de Registros Administrativos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, art. 24.

^(8.2) LOUA, art. 40.4

CAPÍTULO 3

Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos

Artículo 9. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística, ^(9.1) el Plan General determina en el plano de ordenación estructural del municipio, y del núcleo de población los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

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

Artículo 10. Identificación de la ordenación estructural.

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

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

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1

Clasificación y 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 ORD-01 y ORD-02 y de ordenación completa ORD-03 y ORD-04:

a. Suelo Urbano:

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

b. Suelo 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. ^(11.2)

c. Suelo Urbanizable:

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

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

^(11.1) LOUA, art. 45

^(11.2) LOUA, art. 46

^(11.3) LOUA, art. 47

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

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

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

CAPÍTULO 2

Derechos y deberes de la propiedad del suelo

Artículo 13. Derechos y deberes básicos de los propietarios.

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

^(13.1) TRLS, arts. 4 a 20, y LOUA, arts. 48 a 56

Artículo 14. Gestión del Plan: áreas de reparto.

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

a. En el suelo urbano:

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

b. En el suelo urbanizable:

El Plan General delimita en esta clase de suelo, dos áreas de reparto, cada una de las cuales comprende un sector completo, siendo uno de uso global Residencial (SUS 1) y otro de uso global industrial (SUS 2). Para cada una de ellas se define el aprovechamiento medio calculado conforme a la legislación urbanística.

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

Artículo 15. Expedientes de Alineaciones.

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

Artículo 16. Régimen de fuera de ordenación (OE).

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. ^(16.2)

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. ^(16.3)

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 el Plan sobre actuaciones autorizables en cada una de estas situaciones es el siguiente: ^(16.4)

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

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

Se consideran obras de reparación y conservación las incluidas en el nivel de intervención 1 definido en el artículo 91 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 91 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, ^(16.5) en cuyo caso procederá la apertura del correspondiente expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística. ^(16.6)

^(16.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 53

^(16.2) LOUA, art. 185.1

^(16.3) LOUA, art. 34.b

^(16.4) LOUA, Disposición Adicional Primera.

^(16.5) LOUA, Título VI

^(16.6) TRLS, 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 ORD-01, ORD-02, ORD-03 y ORD-04, y están integrados por:

a. Sistema general de comunicaciones e infraestructuras.

b. Sistema general de espacios libres.

c. Sistema general de equipamientos.

2. Sistemas locales:

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

Quedan identificados y delimitados en los planos de ordenación completa ORD-03 y ORD-04, y están integrados por:

a. Sistema local de comunicaciones e infraestructuras.

b. Sistema local de espacios libres.

c. Sistema local de equipamientos.

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

3. Titularidad del suelo:

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

El Plan califica como terciarios 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 (OE).

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. ^(18.1)

b. En Suelo Urbanizable:

Mediante ocupación directa y con cargo a los sectores del suelo urbanizable al que se adscriben, con exceso de aprovechamiento superior al medio. En el caso de obtención anticipada, mediante expropiación u ocupación directa, de conformidad con la legislación urbanística. ^(18.2)

c. En Suelo No Urbanizable:

Mediante expropiación conforme a la legislación urbanística vigente. ^(18.2)

^(18.1) LOUA, arts. 139.1 y 160

^(18.2) LOUA, art. 160

Artículo 19. Obtención del suelo para sistemas locales. ^(19.1)

1. En Suelo Urbano:

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

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

2. En Suelo Urbanizable:

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

^(19.1) LOUA, arts. 139, 140 y 141

Artículo 20. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales. ^(20.1)

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

2. No obstante, estas previsiones podrán también desarrollarse en los Planes Parciales, siempre que la ordenación tenga carácter integrado en dicho ámbito y con el resto de la estructura urbana, y el aprovechamiento que corresponda a los propietarios del suelo afectado como sistema general se materialice en ese mismo sector.

^(20.1) LOUA, art. 143.1

CAPÍTULO 4

DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS

Artículo 21. Sistema de comunicaciones e infraestructuras (OE).

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

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

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

2. El trazado de los elementos de este sistema que pertenecen a la ordenación estructural queda recogido en el plano ORD.02 (ordenación estructural), y el de los incluidos en la ordenación pormenorizada en

el plano ORD.04 (ordenación completa). En este último caso, el trazado de los elementos incluidos en suelo urbanizable tiene carácter orientativo.

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

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

Artículo 22. Sistema de espacios libres.

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

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

Artículo 23. Sistema de equipamientos.

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

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

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

TÍTULO III

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1

Desarrollo del Plan General. Instrumentos de ordenación y gestión

Artículo 24. Disposiciones generales. Orden de prioridades. ^(24.1)

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

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.

^(24.1) LOUA, art. 18.2

Artículo 25. Instrumentos de ordenación.

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

a. Planes Parciales de Ordenación:

Para sectores completos de suelo urbanizable sectorizado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística. ^(25.1)

b. Planes Especiales:

De reforma interior para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística. ^(25.2)

c. Estudios de Detalle:

Para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o como instrumento para la ordenación pormenorizada de aquellos ámbitos que determine el Plan, en particular aquellos suelos urbanos no consolidados considerados ordenados, de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística. ^(25.3)

d. Ordenanzas municipales de edificación y/o urbanización:

Para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, o por formulación conforme a lo previsto en la legislación urbanística. ^(25.4)

^(25.1) LOUA, art. 13

^(25.2) LOUA, art. 14

^(25.3) LOUA, art. 15

^(25.4) LOUA, arts. 23 a 25

Artículo 26. Sistemas de actuación.

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

2. El Plan determina el tipo de iniciativa preferente para la gestión de las actuaciones previstas, distinguiendo entre públicas y privadas conforme a lo previsto en la legislación urbanística aplicable. ^(26.1)

3. El sistema de actuación queda fijado para cada unidad de ejecución en el momento de su delimitación conforme a lo previsto en dicha normativa. ^(26.2)

^(26.1) LOUA, art. 86.a

^(26.2) 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. ^(28.1)

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

- a. Aprobación inicial.
- b. Audiencia a los interesados por un plazo de 15 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias, con notificación individual a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la actuación.
- c. Resolución de las reclamaciones y sugerencias presentadas en plazo y aprobación definitiva.
- d. Publicación del acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia.

4. La ejecución de los proyectos de urbanización se ajustará a lo previsto en la legislación urbanística de aplicación, ^(28.2) y en particular a las siguientes determinaciones:

- a. Antes de concluir las instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público, el promotor de la urbanización lo comunicará al Ayuntamiento para su inspección.
- b. El Ayuntamiento solicitará, en su caso, informes de las compañías responsables del abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y alumbrado público, como requisito previo para la recepción de las obras.

^(28.1) LOUA, art. 98

^(28.2) LOUA, arts. 153 y 154

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. ^(29.1)

2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido legalmente. ^(29.2)

^(29.1) LOUA, art. 143.1

^(29.2) 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, ^(30.1) con alcance de proyecto básico a los efectos de solicitud de licencia. En cualquier caso, será suficiente para la definición completa de las obras y su valoración a los efectos de abono de la tasa correspondiente.

^(30.1) Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.4 y Anejo 1

Artículo 31. Proyectos de instalaciones y actividades.

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

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

Artículo 32. Control y corrección ambiental de las actuaciones derivadas de la ejecución del planeamiento.

1. 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.

2. 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.

TÍTULO IV

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

Licencias

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

1. Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en la normativa urbanística vigente, ^(33.1) además los previstos en estas Normas.

2. La sujeción a licencia urbanística rige tanto para las personas y entidades privadas como para las Administraciones Públicas distintas de la municipal, así como para las entidades adscritas o dependientes de aquéllas, salvo en las excepciones contempladas en la legislación urbanística. ^(33.2)

3. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y la normativa de aplicación en materia de Régimen Local. ^(33.3)

4. El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística ^(33.4) y en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable, ^(33.5) sin perjuicio de las especificaciones contenidas en estas Normas.

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

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. ^(33.6)

^(33.1) LOUA, art. 169

^(33.2) LOUA, art. 170

^(33.3) Ley 7/1985, LRBRL, art. 21.1.q)

^(33.4) LOUA, art. 172

^(33.5) Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 9

^(33.6) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 5.2, 12.3 y 13.2

Artículo 34. Plazos y condiciones particulares de las licencias.

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

La caducidad de las licencias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable. ^(34.1)

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

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

^(34.1) LOUA, art. 173

Artículo 35. Tipos de licencias.

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

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

Artículo 36. Licencias de parcelación.

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

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

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

b. 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. ^(36.1)

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

^(36.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 13.1.C

Artículo 37. Licencia de demolición.

1. Están sujetas a esta licencia las demoliciones de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente, y siempre que no haya sido dictada resolución de rehabilitación o reconstrucción del inmueble, conforme a la legislación urbanística. ^(37.1)

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.

^(37.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 7.g

Artículo 38. Licencia de movimiento de tierras.

1. Están sujetas a esta licencia las actuaciones de movimiento de tierras, como desbroces, desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que estén incluidas como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado. ^(38.1)

2. Estas licencias se solicitarán acompañando:

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

b. Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.

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

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

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

^(38.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 8.b

Artículo 39. Licencia de edificación, obras e instalaciones.

1. Están sujetas a esta licencia las obras de construcción de edificaciones de nueva planta, de ampliación, modificación o reforma de inmuebles que afecten a la estructura, de modificación del aspecto exterior de las edificaciones y de intervención total en la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su 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, ^(39.1) con justificación gráfica y escrita acreditativa del cumplimiento de la normativa urbanística, de las condiciones de protección contra incendios y de accesibilidad.
 - b. Estudio de Seguridad y Salud, o estudio básico, cuando proceda.
 - c. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnicos competentes, visada por los colegios oficiales correspondientes.
 - d. Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación, cuando resulte exigible.
3. En particular, las actuaciones de ampliación, modificación o reforma de edificaciones existentes, deberán acompañar:
 - a. En el proyecto básico, la identificación en memoria y planos de las características urbanísticas de la finca (morfología, dimensiones, topografía, infraestructuras) y de la edificación existente (tipología, implantación en la parcela, dimensiones, altura, uso, imagen externa), así como de las obras a ejecutar.
 - b. La acreditación documental de la edad de la edificación, a los efectos de valoración del transcurso del plazo establecido para el ejercicio de las potestades de disciplina.
4. La documentación técnica exigida se ajustará a lo dispuesto en el artículo 30.3 de estas Normas.

^(39.1) Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.4 y Anejo I

Artículo 40. Licencia de obras menores.

1. Se consideran obras menores las de mantenimiento, reparación o reforma de escasa entidad, que no comprometen elementos estructurales de la edificación ni las condiciones de seguridad de las personas y bienes. Son, entre otras análogas, las siguientes:
 - a. Mantenimiento y reparación de cubiertas y azoteas sin modificación de sus características.
 - b. Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas.
 - c. Reparación o colocación de canalones y bajantes interiores o exteriores.
 - d. Demolición y reconstrucción de tabiquería sin modificar su situación.
 - e. Reparación, reforma o sustitución de instalaciones interiores.
 - f. Reparación o sustitución de solados y de peldaños de escaleras.
 - g. Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en fachadas exteriores e interiores y en medianerías.
- Reparación de balcones, cornisas y elementos salientes de fachada.
 - h. Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en el interior de la edificación.
 - i. Reparación o sustitución de cielo rasos.
 - j. Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores, sin modificar huecos. Instalación de aparatos sanitarios.
 - k. Colocación de rótulos, carteles publicitarios y anuncios luminosos en plantas bajas y altas.
 - l. Ocupación provisional de vía pública no amparada por licencia de obras mayores.
 - m. Instalación de mobiliario urbano en zonas 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 41. Licencia de actividad.

1. Están sujetas a esta licencia la implantación, ampliación, modificación o traslado de usos mercantiles, industriales y análogos distintos al de vivienda, en edificaciones e instalaciones cubiertas o al aire libre.
2. No están sujetas a esta licencia:
 - a. Las instalaciones complementarias de la propia edificación residencial vinculadas a ésta, como trasteros, locales de reunión de comunidades, piscinas, instalaciones deportivas y similares.
 - b. Los aparcamientos y garajes complementarios de la edificación residencial y vinculados a ésta, siempre que sus características e instalaciones queden suficientemente definidas en el proyecto de obra, y sin perjuicio de que deban someterse al procedimiento de Calificación Ambiental cuando resulte exigible. En este caso, la apertura del expediente de calificación debe ser previa a la concesión de la licencia de obras, y su resolución anterior a la concesión de licencia de ocupación a la edificación.
 - c. Los cambios de titularidad de la actividad deberán comunicarse por escrito al Ayuntamiento, quedando sujetos los titulares a todas responsabilidades que se derivasen de esta 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,^(41.1) con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas.

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

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

No obstante, la puesta en marcha de ésta no podrá producirse hasta que el titular presente en el Ayuntamiento certificación del director técnico que acredite el cumplimiento de las condiciones ambientales impuestas en la resolución e incorporadas a la licencia.^(41.2)

^(41.1) Reglamento de Calificación Ambiental, art 9.1

^(41.2) Reglamento de Calificación Ambiental, art. 19

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

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

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

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

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

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

Artículo 43. Licencia de actividad en actuaciones con ejecución de obras.

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

2. Conforme a lo establecido en la legislación de régimen local^(43.1) cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuera procedente.

^(43.1) Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 22.3

Artículo 44. 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 45. Deber de conservación.

1. De conformidad con la legislación urbanística, ^(45.1) los propietarios de los terrenos o construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada momento establecido en el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

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

- 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.

^(45.1) TRLS, art. 9.1, y LOUA, art. 155

Artículo 46. Situación legal de ruina urbanística.

1. La declaración de la situación legal de ruina urbanística y ruina física inminente de los edificios procederá en los supuestos contemplados en la legislación urbanística aplicable. ^(46.1)

^(46.1) LOUA, arts. 157 y 159 y RD 2187/1978 Reglamento de Disciplina Urbanística (en adelante RDU), arts. 17 y ss.

^(46.2) LOUA, arts. 181 a 190 (modif. Ley 13/2005, art. 28)

CAPÍTULO 3

PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Artículo 47. Protección de la legalidad urbanística.

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

- a. La intervención preventiva en los actos de uso y edificación del suelo.
- b. La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva. ^(46.1)
- c. La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos dispuestos en la legislación urbanística aplicable. ^(46.2)
- d. La sanción de las infracciones urbanísticas.

^(47.1) LOUA, arts. 207 a 226

^(47.2) LOUA, arts. 195 a 206

Artículo 48. Infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la legislación urbanística. ^(47.1)

2. La competencia y tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística. ^(47.2)

TÍTULO V
CONDICIONES DE USO
CAPÍTULO 1
CONDICIONES GENERALES

Artículo 49. Ámbito de aplicación.

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

2. El Plan asigna usos globales a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, formando parte de su ordenación estructural (OE), ^(49.1) así como a las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado, dentro de su ordenación pormenorizada. ^(49.2)

3. El Plan asigna usos pormenorizados a las zonas y parcelas del suelo urbano consolidado, ^(49.3) determinación integrada en su ordenación pormenorizada. En el resto de suelos sujetos a ordenación detallada, es el planeamiento que establece ésta el que asigna los usos pormenorizados de sus zonas y parcelas. ^(49.4)

^(49.1) LOUA, art. 10.1.A.d

^(49.2) LOUA, art. 10.2.A.b

^(49.3) LOUA, art. 10.2.A.a

^(49.4) LOUA, arts. 13.3.b

Artículo 50. Relación de usos globales y pormenorizados.

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

Uso global	Uso pormenorizado	Categorías
RESIDENCIAL	vivienda unifamiliar	1ª (libre)
	vivienda unifamiliar	2ª (protección pública)
	vivienda plurifamiliar	3ª (libre)
	vivienda plurifamiliar	4ª (protección pública)
INDUSTRIAL	talleres compatibles	
	industria de producción y almacenaje	
	estaciones de servicio	
TERCIARIO	hospedaje	
	comercial	
	hostelería	
	oficinas	
	garaje	1ª (anexo a vivienda) 2ª (colectivo)
DOTACIONAL	equipamiento docente	1ª (local) 2ª (edificios exclusivos)
	equipamiento deportivo	1ª (local) 2ª (edificios exclusivos)
	equipamiento social	1ª (local) 2ª (edificios exclusivos)
	espacios libres	
	servicios técnicos e infraestructuras	
	alcacer (espacios libres no computables)	

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

Artículo 51. Clases de usos pormenorizados.

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

a. USO EXCLUSIVO: Es el que ocupa la totalidad de la parcela o edificación.

b. USO DOMINANTE: Es el de implantación mayoritaria en una parcela, área, zona o sector, por aplicación del Plan o de su planeamiento de desarrollo. Este uso puede ser único o coexistir con otro.

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

Artículo 52. Uso global residencial.

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a viviendas o residencia familiar.
2. Este uso comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de distinto uso y con acceso exclusivo desde la vía pública.
 - b. Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por dos o más viviendas con accesos (incluidas escaleras) y elementos comunes.
3. Se establecen las siguientes categorías en el uso residencial:
 - a. Categoría 1.^a Vivienda unifamiliar libre: es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.
 - b. Categoría 2.^a Vivienda unifamiliar de protección pública: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica. ^(52.1)
 - c. Categoría 3.^a Vivienda plurifamiliar libre: es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.
 - d. Categoría 4.^a Vivienda plurifamiliar de protección pública: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica. ^(52.2)
4. Las condiciones particulares a las que deben ajustarse las edificaciones destinadas a este uso se recogen en el Capítulo 2 de este mismo Título.

^(52.1) Ley 13/2005 de Vivienda y Suelo

^(52.2) Ley 13/2005 de Vivienda y Suelo

Artículo 53. Uso global 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. Estaciones de servicio:
Corresponde a las instalaciones de suministro de combustible y las instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.
3. Condiciones generales de ordenación y edificación:
 - a. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso industrial cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.
 - b. Se exceptúan de la condición anterior las parcelas y edificaciones destinadas al uso pormenorizado de «Estación de Servicio» cuyas condiciones de ordenación y edificación quedarán reguladas por su normativa específica y las que establezca el planeamiento de desarrollo.
 - c. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.
 - d. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 3 de este mismo Título.
4. Condiciones particulares del uso de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas:
En zonas de uso dominante 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 dominante Industrial.

6. Condiciones particulares del uso de estación de servicio:

- a. En suelo urbano solo se permite su implantación en las parcelas calificadas como tales por el Plan o en las autorizadas con posterioridad por los órganos competentes.
- b. En suelo urbanizable podrá preverse justificadamente en el planeamiento de desarrollo, que establecerá su ubicación y condiciones de ordenación y edificación.

Artículo 54. Uso global 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. Hospedaje:

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

b. Comercial:

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

c. Hostelería:

Se incluyen en este uso los locales destinados a espacios de relación tales como cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiestas, etc.

d. Oficinas:

Se incluyen las actividades terciarias de carácter administrativo, financiero, de información y comunicaciones, así como despachos profesionales.

e. Garaje:

Incluye la actividad de estacionamiento y guarda de vehículos.

Se distinguen dos categorías:

- 1ª categoría: Garaje anexo a vivienda unifamiliar para uso exclusivo de sus usuarios.

- 2ª categoría: Garaje colectivo en planta baja o sótano.

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

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

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

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

4. Condiciones particulares del uso hospedaje:

a. Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación ^(54.1) y, complementariamente, la establecida en estas Normas para el uso residencial.

b. Este uso solo podrá ubicarse en edificios de viviendas si cuentan con accesos independientes de los correspondientes a las viviendas.

5. Condiciones particulares del uso comercial:

a. Los establecimientos destinados a este uso cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación. ^(54.2)

b. Cuando este uso se desarrolle en edificios destinados a vivienda sólo se podrá ubicar en planta baja. Los locales cumplirán la legislación vigente que les sea de aplicación. Dispondrán de ventilación e iluminación natural o artificial.

6. Condiciones particulares del uso de hostelería:

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

b. Cuando se ubiquen en áreas o edificaciones destinadas a vivienda no podrán causar ningún tipo de molestia o ruido de niveles superiores a los de cualquier otra actividad compatible con la vivienda, debiendo garantizar la adopción de las medidas de aislamiento acústico necesarias para permitir esta compatibilidad.

c. Las edificaciones de hostelería dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de

los 200 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

7. Condiciones particulares del uso de oficinas:

a. El uso de oficinas que se desarrolle en edificios destinados a vivienda podrá ubicarse en cualquiera de las plantas de la edificación residencial, cumpliendo las condiciones de uso residencial que le sean de aplicación.

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

8. Condiciones particulares del uso garaje:

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

b. El uso de garaje en 2ª categoría se podrá ubicar la planta baja o sótano de la edificación.

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.

^(54.1) Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros y Decreto 20/2002 de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

^(54.2) Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía.

Artículo 55. Uso dotacional.

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

2. El uso dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Docente:

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

b. Deportivo:

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

c. Social:

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

d. Espacios libres:

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

e. Servicios técnicos de infraestructuras:

Comprende las actividades relacionadas con el movimiento de personas, por 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).

f. Alcacer (espacios libres no computables):

Comprende las áreas de suelo no edificable, de titularidad pública o privada, utilizables con fines paisajísticos y especialmente seleccionadas por su condición de miradores. Son suelos de fuerte pendiente con espacial relevancia en la imagen de la ciudad.

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, servicios técnicos de infraestructuras y alcacer (espacios libres no computables).

4. Condiciones generales de ordenación y edificación:

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO 2

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 56. Definiciones.

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

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

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

Artículo 57. Condiciones particulares.

1. Condiciones de ubicación.

El uso residencial puede disponerse en planta baja o 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: 16 m² para viviendas de hasta dos dormitorios; 18 m² para viviendas de tres dormitorios y 20 m² para las de más de tres.

- Cocina: 5 m².

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

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

- Baño: 3 m².

- Aseo: 1,20 m².

3. Condiciones de iluminación y ventilación:

- Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación. ^(57.1)

- En toda vivienda, al menos la sala de estar y un dormitorio recibirán iluminación y ventilación de espacio público o espacio libre interior, según se regula en el artículo 72. En el caso de edificios rehabilitados será suficiente que sólo la sala de estar reúna estas características.

- Toda estancia o dormitorio tendrá iluminación y ventilación directa del exterior mediante hueco de superficie superior a la décima parte de su superficie en planta.

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 6 m.

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

5. Condiciones de distribución y programa funcional:

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

- Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de 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. ^(57.2)

- Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la normativa de edificación. ^(57.3)

7. Dotación de plazas de garaje:

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

^(57.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3

^(57.2) Decreto 72/1992 de Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía

^(57.3) Código Técnico de la Edificación, Documentos Básicos SU y SI

CAPÍTULO 3

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO

Artículo 58. Reserva de plazas de garaje.

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

2. Uso residencial:

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

3. Uso industrial:

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

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

4. Uso terciario:

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

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

- En uso de oficinas se preverá una plaza de garaje por cada 50 m² 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 50 m² de superficie construida. Si la actividad genera afluencia de público, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades.

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

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

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

- Parcelas con frente de fachada inferior a 6 m, superficie inferior a 300 m² o destinadas a uso residencial unifamiliar.

- Parcelas incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección.

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

1. Dimensiones:

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

2. Accesos:

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

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

3. Rampas:

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

Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de edificación aplicable. ^(60.1)

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

4. Altura libre mínima:

Se establece una altura libre mínima de 2,40 m en todos sus puntos. En lugar visible se indicará la altura máxima admisible de los vehículos.

5. Cumplimiento de normativa específica:

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

^(60.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SU, Sección SU 7

TÍTULO VI

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 61. Definiciones.

1. Parcela:

Es toda porción de suelo que, a los efectos del Plan, hace posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, y sirve de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas, asegurando la unidad mínima de intervención. ^(61.1)

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. ^(61.2) Esta circunstancia se hará constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

2. Solar:

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable ^(61.3) y los siguientes requisitos:

- Que den frente a una vía pública perteneciente a la red viaria señalada en el plano correspondiente del presente Plan, con calzada pavimentada y encintado de acera.

- Que dispongan de red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes de la edificación.

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 ORD. 04 o, en su caso, será establecida por el planeamiento de desarrollo.

5. Alineación de la edificación:

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

6. Retranqueo de la edificación:

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

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

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

7. Medianería:

Es el tramo de lindero que separa cada parcela de las colindantes. Todas las medianerías que queden vistas, bien a suelo no urbanizable, espacio libre o por encima de otras edificaciones, deberán recibir tratamiento de fachada.

Todas las posibles medianerías traseras que por aplicación de estas ordenanzas hubieren de quedar definitivamente vistas, deberán retranquearse en una distancia suficiente para dejar un patio trasero de 3 m de fondo mínimo y tratar como fachada el paramento resultante.

8. Separación mínima a linderos:

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

Su valor queda determinado en las ordenanzas de zona.

9. Rasante del vial:

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

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

10. Ancho del vial:

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

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

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

^(61.1) TRLS, art. 17.1.b

^(61.2) LOUA, art. 67

^(61.3) LOUA, art. 148.4

Artículo 62. Ocupación de parcela.

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

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

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

Artículo 63. Profundidad máxima edificable.

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

Artículo 64. Superficie de techo edificable.

1. Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, conforme a estas Normas, tengan la consideración de planta baja y 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 computarán al 50%.

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

Artículo 65. Edificabilidad.

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

Es la relación entre la superficie total de techo edificable y la superficie de la proyección horizontal aplicada a la totalidad del ámbito o sector, expresada en 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 66. Densidad de viviendas.

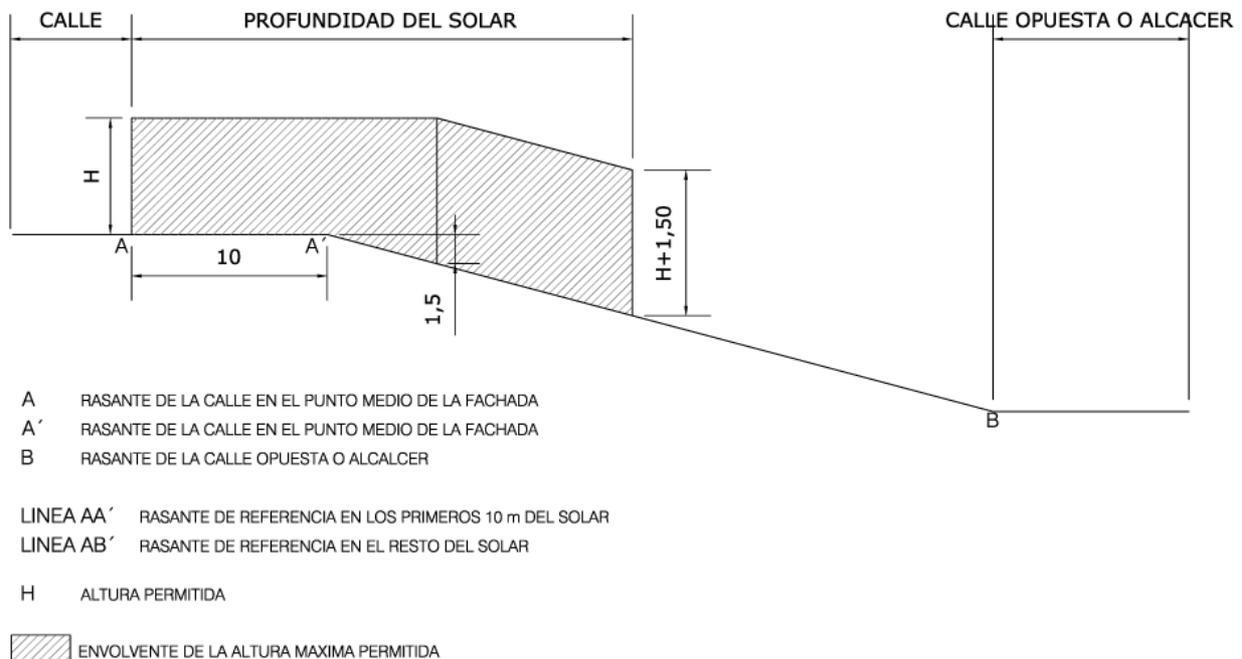
1. Es la relación entre el número de viviendas existentes o previstas y la superficie bruta del sector, área o zona donde se ubican, expresada en viviendas/Ha.
2. Se utiliza en el Plan como determinación máxima para el desarrollo de determinados sectores o áreas residenciales.

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

1. La altura máxima reguladora es la distancia medida en el punto medio de la fachada, desde la rasante de la acera a la parte superior del último forjado.
2. En calles con pendiente, en ningún punto de la fachada la altura de la edificación podrá exceder de la máxima permitida en más de un metro, escalonándose la fachada cuando fuera necesario.
3. El número máximo de plantas indica el número de plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.
4. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar conjuntamente.

Artículo 68. Criterios de medición de la altura.

1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial:
 - a. En los primeros 10 m de fondo de parcela se considerará rasante de referencia a efectos de medición de alturas la del punto medio de la fachada de parcela, o la del punto medio de los tramos en que se escale la fachada en el caso de calles con fuerte pendiente. En el fondo restante de parcela tendrá la consideración de rasante de referencia la línea virtual que une la rasante del punto medio antes definido, desplazado hasta los diez metros de fondo, con la rasante de la calle opuesta que configure la manzana o el espacio libre de manzana o Alcaicer. En ningún punto de dicha línea virtual, a partir de los 10 m de fondo antes definidos, la altura de la edificación podrá exceder en 1,50 m de la máxima permitida.



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

- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea menor o igual a 1,50 m, la altura máxima de la edificación se medirá desde el punto de la línea de fachada coincidente con la rasante del vial de cota media entre las extremas.
- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea mayor de 1,50 m, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para cumplir la regla general anterior, considerando estos como tramos o fachadas independientes.

c. 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 10 m, medida en una paralela desde la alineación del vial de mayor altura. Los paramentos originados no podrán ser medianeros y recibirán tratamiento de fachada con huecos, debiendo quedar, al menos, a 3 m del lindero medianero.

d. 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, situándose el salto de altura en la línea intermedia entre alineaciones opuestas. En todo caso, esta línea quedará a una distancia superior a 5 m de la alineación correspondiente a la calle opuesta.

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

a. En los primeros 15 m de fondo de parcela se considerará rasante de referencia a efectos de medición de alturas, la del punto medio de la fachada de parcela o la del punto medio de los tramos en que se escalone la fachada en el caso de calles con fuerte pendiente. En el fondo restante de parcela atenderá la consideración de rasante de referencia la línea virtual que une la rasante del punto medio antes definido, desplazado hasta los quince metros de fondo, con la rasante de la calle opuesta que configure la manzana o el espacio libre de manzana o Alcacer. En ningún punto de dicha línea virtual, a partir de los 15 m de fondo antes definidos, la altura de la edificación podrá exceder en 1,50 m de la máxima permitida.

b. La altura libre mínima de planta baja será de 3,50 m cuando se destine a uso comercial y de 2,60 m para uso de vivienda. En uso comercial podrá rebajarse la altura a 3,00 m por razones constructivas o formales.

c. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano y entresuelo.

d. Se permite como altura mínima de la edificación una planta menos de la máxima autorizada en cada caso concreto.

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

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permiten:

a. Los antepechos de fachadas y de patios interiores, con una altura máxima de 1,20 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 de 1,80 m medida de igual manera.

b. En cubiertas inclinadas, la cornisa de arranque en la línea de fachada podrá elevarse un máximo de treinta centímetros y a partir de ella la pendiente del faldón no superará los 45%. La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 2,5 m sobre la altura máxima permitida de la edificación.

c. En cubiertas planas sólo se permitirán construcciones accesorias, como castilletes de escalera, cuarto de sala de máquinas y trasteros, con una altura máxima que no supere los 2,75 m y con una superficie máxima permitida del 15%.

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

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.

f. La evacuación libre de aguas pluviales de los canalones de cubierta, mediante bajantes, quedando prohibido la colocación de gárgolas o elementos similares.

Artículo 70. Planta baja.

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

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

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

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

Artículo 71. Planta sótano y semisótano.

1. Los semisótanos contarán como una planta, a efectos de medición del número de plantas máximo permitido, cuando la parte superior del forjado del mismo se encuentre, en cualquier punto de la fachada, a una altura igual o superior a 1,50 m sobre la rasante de la calle (en caso de edificio alineado a vial) o de la rasante natural del terreno (en caso de edificio exento).

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 2,40 m en cualquier punto (incluida la rampa de acceso).

3. Los únicos usos permitidos para las plantas de sótano o semisótano son los de garaje, trastero, recintos de instalaciones y talleres artesanales.

4. 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 72. Plantas altas.

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

2. Las plantas altas tendrán una altura mínima libre de 2,60 m (medida entre elementos de acabado), con independencia del uso al que se destine. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,20 m en cocinas, pasillos y aseos, y hasta 2,50 m en las restantes piezas.

Artículo 73. 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. 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 círculo
2 plantas	9,00 m ²	3,00 metros
3 plantas	12,00 m ²	3,00 metros

3. En el cómputo de esta superficie mínima del patio, no se incluirá ninguna terraza cubierta.

4. No se permitirán viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que no tengan la sala de estar y un dormitorio (en el caso de edificios rehabilitados, sólo la sala de estar) iluminados y ventilados directamente desde espacio público o desde espacio libre interior con las características que se señalan a continuación:

a. El diámetro del círculo inscrito será igual o mayor a la altura del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de 6 m, debiendo poder ser tangente dicho círculo a todos y cada uno de sus lados.

b. La superficie será igual o mayor a 50 m². Caso de tratarse de un patio triangular su superficie se incrementará en un 25%.

c. No se autorizan los proyectos de edificación en los que el número de viviendas recayentes a patios, (entendiendo por tales los anteriormente descritos) sea superior al número de viviendas recayentes a calles o espacio público.

Artículo 74. Salientes no ocupables.

1. Son los cuerpos o elementos constructivos de carácter fijo no habitables ni ocupables, que sobresalen de la alineación de la edificación establecida, ya sea por alineación a vial, retranqueado o separación a linderos. El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente a la alineación de la edificación.

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

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

Artículo 75. Salientes ocupables.

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

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

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

Su regulación se establece en las ordenanzas de zona.

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

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

Artículo 76. Armonización de las edificaciones.

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

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

Artículo 77. Vallas y medianerías.

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

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

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

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

Artículo 78. Cerramientos provisionales.

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos provisionales situados en la alineación oficial, con una altura comprendida de 2,50 m, debiéndose garantizarse su estabilidad, estética y conservación, enfoscado exteriormente y pintado.

2. El solar deberá conservarse limpio de escombros, maleza, basura, etc. en todo momento.

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

Artículo 79. Escaleras.

1. Las escaleras dispondrán de ventilación e iluminación natural, pudiendo ser cenital siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga un superficie superior a 1,50 m a excepción de cuando se trate de vivienda unifamiliar.

CAPÍTULO 2**CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN****Artículo 80. Condiciones generales.**

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

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

Artículo 81. Red de abastecimiento de agua.

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

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

Artículo 82. Red de saneamiento.

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

Artículo 83. Red de suministro de energía eléctrica.

1. Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación y redes de distribución tendrán carácter público.
2. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 400/230 V con trazado obligatorio subterráneo. Las redes enterradas estarán siempre 20 cm por encima de la red de abastecimiento de agua, y cumplirán las reglamentaciones técnicas vigentes.
3. La distribución de alta tensión será obligatoriamente subterránea en suelo urbano consolidado, previéndose su soterramiento en el desarrollo de las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Artículo 84. Red de alumbrado público.

1. La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de baja tensión, con trazado que garantice una separación mínima de 20 cm por encima de la red de agua, y cumplirá las reglamentaciones técnicas vigentes (R.E.B.T.)
2. Las iluminaciones y uniformidades sobre calzada serán al menos las siguientes:
 - a. Vías principales: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30.
 - b. Vías secundarias. 15 lux, con uniformidad superior a 0,20.
 - c. Vías locales en sectores de segunda residencia: 7 lux con uniformidad de 0,20.

Artículo 85. Red viaria.

1. Atendiendo a la función que desempeñen en el sistema de transporte, se distinguen:
 - a. Vías primarias: vías estructurales del núcleo urbano que canalizan los principales recorridos de la población.

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

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

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

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

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

5. 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.

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

7. Los proyectos de urbanización cumplirán las determinaciones del 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.

8. En calles preferentemente peatonales o que cuenten con anchura inferior a 6 m se suprimirán los acerados elevados, dando la escorrentía al centro de la calle y ejecutando una pavimentación de carácter preferentemente peatonal, aunque resista cargas de tráfico. Deberán evitarse calles con pavimentación exclusivamente peatonal que imposibilite la circulación rodada, con excepción de las que deban escalonarse.

9. Con carácter general deberán mantenerse y potenciarse en lo posible las pavimentaciones tradicionales, tales como empedrado continuo, empedrado con despieces de piedra natural... etc. El tratamiento de los espacios libres de manzana se realizará teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

a. Conseguir su arbolado general, obteniendo una imagen de ladera natural.

b. Evitar la realización de fuertes movimientos de tierras, adaptando el trazado de las sendas peatonales y miradores a la topografía natural del espacio.

c. Realización de muros de contención en el caso de ser necesarios, mediante materiales tradicionales: mampuesto, gaviones etc.

d. En la pavimentación de sendas o miradores se utilizarán materiales tradicionales: picadura de granito, empedrado, adoquinado, etc.

Artículo 86. Áreas libres.

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

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

3. Se contemplará la disposición del mobiliario urbano (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.

TÍTULO VII

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1

CONDICIONES GENERALES

Artículo 87. Zonas del suelo urbano consolidado.

1. El Plan distingue las siguientes zonas en suelo urbano consolidado, en función de sus características específicas de uso, tipología e intensidad edificatoria:

a. Elementos Catalogados.

b. Casco Antiguo: Residencial 2.

- c. Casco Antiguo: Residencial 3.
- d. Unifamiliar Aislada.
- e. Servicios Aislados.
- f. Industrial 1.
- g. Industrial 2.
- h. Industrial 3.

2. La delimitación de estas zonas se recoge en el plano de ordenación completa ORD.04.

Artículo 88. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado.

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se realizará:

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

b. Mediante actuaciones asistemáticas para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística ^(88.1) y por el Plan en sus fichas de planeamiento y gestión. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación.

^(88.1) LOUA, art. 139.1.b

Artículo 89. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano.

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

CAPÍTULO 2

NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA DE ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo 90. Aplicación.

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

No se establecen valores de edificabilidad ni densidad global. En todo caso en los tipos de obras donde sea factible modificar la edificabilidad se establece que atenderá a las condiciones de edificación de la Ordenanza Casco Antiguo.

Artículo 91. Niveles de intervención sobre los edificios catalogados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 92. Grados de protección en edificaciones catalogadas.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 94. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas.

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

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

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

CAPÍTULO 3

NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA CASCO ANTIGUO: RESIDENCIAL 2

Artículo 95. Delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa ORD.04. La mayoría del tejido residencial del municipio corresponde a esta área de ordenanza, conformando una imagen homogénea de viviendas de dos (2) alturas con cubierta en su mayoría de tejas que se adaptan a la topografía del núcleo, manteniendo su tradicional e histórica morfología.

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.
- Densidad global: 87 viv/ha.
- Edificabilidad global: 1,05 m²t/m²s.

La densidad y edificabilidad global se han determinado en el ámbito completo del casco antiguo, conforme se recoge en el plano de ordenación estructural ORD.02.

Artículo 97. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable: la que cuente con una superficie superior a setenta metros cuadrados (70 m²) y un frente de fachada a vía o espacio público superior a seis metros (6 m). La parcela catastral histórica, aunque no cumpla las determinaciones anteriores, siempre será edificable.

- Condiciones de agregación de parcelas: Solo se autorizan agregaciones de parcela en los siguientes casos:

Quando una de ellas tenga un frente de fachada inferior al mínimo o una superficie inferior a cien metros cuadrados (100 m²).

Para agregar a un edificio protegido una parcela colindante de menor superficie.

Para recuperar el parcelario histórico agregando parcelas segregadas que contengan estructura edificatoria común.

Para uso de equipamiento público.

Quando contribuya a la mejora de la ordenación del conjunto por destinarse a viviendas unifamiliares, o por incrementar las dotaciones de plaza de aparcamiento, sin que esto suponga una alteración de los parámetros urbanísticos de las parcelas originales y limitándose como máximo la agregación de dos parcelas.

- Condiciones de segregación de parcelas: Sólo se autorizan operaciones de segregación de parcelas en los siguientes casos:

Dentro del ámbito de las unidades de ejecución previstas en las normas subsidiarias, para segregar el suelo edificable.

Para obtener de una parcela catastral parcelas con destino a vivienda unifamiliar.

Tanto la segregación como la agregación de parcelas, deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento, previa presentación del correspondiente proyecto.

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

Las alineaciones de la edificación serán las existentes en la actualidad y recogidas en el plano de Ordenación ORD. 04.

No se autorizan los retranqueos de la edificación en ninguna de sus plantas con respecto a las alineaciones establecidas (soportales, embocaduras de garajes, terrazas retranqueadas etc.).

Quedan expresamente prohibidos los patios abiertos a fachada. Si se autoriza en viviendas unifamiliares la solución tradicional de patio o jardín lateral o anterior, con cerramiento de fábrica de una planta de altura mínima.

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

1. Condiciones de ocupación:

La ocupación máxima, en cada planta, será del setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela, salvo para el caso de uso exclusivo de vivienda unifamiliar, en el que se autoriza una ocupación máxima del ochenta por ciento (80%). Si la planta baja se destina a uso comercial y/o la planta sótano a uso de garaje, podrá ocuparse en esta planta el cien por cien (100%).

Se exceptúan de esta ocupación máxima:

- Los edificios de equipamiento.
- Las parcelas que por su pequeña superficie o poco fondo no precisen de patios para la iluminación y ventilación de sus estancias.

2. Condiciones de edificabilidad:

Las que resulten de las condiciones de ocupación, altura y patios.

Artículo 100. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: dos (2) plantas.
- Altura máxima edificable: siete metros (7 m).

Artículo 101. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes no ocupables:

Será de aplicación lo establecido en estas normas en el Capítulo 1 del Título VI, condiciones generales de la edificación.

- Salientes ocupables:

El vuelo máximo es de cuarenta centímetros (40 cm), con una longitud total inferior a la mitad de la longitud de la fachada. Los vuelos y salientes que se autorizan son exclusivamente para balcones o miradores completamente acristalados. Se prohíben cuerpos volados, autorizándose miradores acristalados en su totalidad. En ningún caso el vuelo máximo podrá exceder del ochenta por ciento (80%) del ancho de la acera.

- Condiciones de composición y materiales de fachada:

Las construcciones habrán de adaptarse en sus características básicas, tales como proporción de hueco/macizo, elementos volados, materiales de acabado, texturas, color etc, al entorno en que se sitúan.

En general los criterios de composición serán de gran simplicidad y neutralidad, con un marcado carácter de integración con la arquitectura popular.

En los proyectos de edificación que incluyan locales en planta baja, deberán figurar en los alzados el tratamiento y composición exterior de los mismos, ejecutándose los elementos primarios de su fachada (machones, revestimiento de pilares, etc) simultáneamente al conjunto de la obra.

Todas las fachadas, cerramientos y medianerías que hayan de quedar vistos desde el exterior se revocarán y pintarán. Las cubiertas serán preferentemente de teja árabe.

Artículo 102. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso dominante:

Vivienda en todas sus categorías.

2. Usos compatibles:

Hospedaje, comercial, hostelería, oficinas, garaje en primera categoría, talleres compatibles y equipamiento. El uso de garaje en segunda categoría sólo es autorizable en parcelas con fachada a la calle o espacio público da anchura superior a cinco metros (5 m).

CAPÍTULO 4

NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA CASCO ANTIGUO: RESIDENCIAL 3

Artículo 103. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa ORD.04. Este tejido residencial se localiza principalmente en el Paseo de Andalucía y las calles que llegan a dicho espacio. Las características son muy similares a la zona Residencial 2 pero con la particularidad de que contienen una planta más.

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: 87 viv/ha.

- Edificabilidad global: 1,05 m²t/m²s.

La densidad y edificabilidad global se han determinado en el ámbito completo del casco antiguo, conforme se recoge en el plano de ordenación estructural ORD.02

Artículo 105. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable: la que cuente con una superficie superior a setenta metros cuadrados (70 m²) y un frente de fachada a vía o espacio público superior a seis metros (6 m). La parcela catastral histórica, aunque no cumpla las determinaciones anteriores, siempre será edificable.

- Condiciones de agregación de parcelas: Solo se autorizan agregaciones de parcela en los siguientes casos:

Cuando una de ellas tenga un frente de fachada inferior al mínimo o una superficie inferior a cien metros cuadrados (100 m²).

Para agregar a un edificio protegido una parcela colindante de menor superficie.

Para recuperar el parcelario histórico agregando parcelas segregadas que contengan estructura edificatoria común.

Para uso de equipamiento público.

Cuando contribuya a la mejora de la ordenación del conjunto por destinarse a viviendas unifamiliares, o por incrementar las dotaciones de plaza de aparcamiento, sin que esto suponga una alteración de los parámetros urbanísticos de las parcelas originales y limitándose como máximo la agregación de dos parcelas.

- Condiciones de segregación de parcelas: Sólo se autorizan operaciones de segregación de parcelas en los siguientes casos:

Dentro del ámbito de las unidades de ejecución previstas en las normas subsidiarias, para segregar el suelo edificable.

Para obtener de una parcela catastral parcelas con destino a vivienda unifamiliar.

Tanto la segregación como la agregación de parcelas, deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento, previa presentación del correspondiente proyecto.

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

Las alineaciones de la edificación serán las existentes en la actualidad y recogidas en el plano de Ordenación ORD. 04.

No se autorizan los retranqueos de la edificación en ninguna de sus plantas con respecto a las alineaciones establecidas (soportales, embocaduras de garajes, terrazas retranqueadas etc.).

Quedan expresamente prohibidos los patios abiertos a fachada. Si se autoriza en viviendas unifamiliares la solución tradicional de patio o jardín lateral o anterior, con cerramiento de fábrica de una planta de altura mínima.

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

1. Condiciones de ocupación:

La ocupación máxima, en cada planta, será del setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela, salvo para el caso de uso exclusivo de vivienda unifamiliar, en el que se autoriza una ocupación máxima del ochenta por ciento (80%). Si la planta baja se destina a uso comercial y/o la planta sótano a uso de garaje, podrá ocuparse en esta planta el cien por cien (100%).

Se exceptúan de esta ocupación máxima:

- Los edificios de equipamiento.
- Las parcelas que por su pequeña superficie o poco fondo no precisen de patios para la iluminación y ventilación de sus estancias.

2. Condiciones de edificabilidad:

Las que resulten de las condiciones de ocupación, altura y patios.

Artículo 108. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: tres (3) plantas.

- Altura máxima edificable: nueve metros y medio (9,50 m).

Artículo 109. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes no ocupables:

Será de aplicación lo establecido en estas normas en el Capítulo 1 del Título VI, condiciones generales de la edificación.

- Salientes ocupables:

El vuelo máximo es de cuarenta centímetros (40 cm), con una longitud total inferior a la mitad de la longitud de la fachada. Los vuelos y salientes que se autorizan son exclusivamente para balcones o miradores completamente acristalados. Se prohíben cuerpos volados, autorizándose miradores acristalados en su totalidad. En ningún caso el vuelo máximo podrá exceder del ochenta por ciento (80%) del ancho de la acera.

- Condiciones de composición y materiales de fachada:

Las construcciones habrán de adaptarse en sus características básicas, tales como proporción de hueco/macizo, elementos volados, materiales de acabado, texturas, color etc, al entorno en que se sitúan.

En general los criterios de composición serán de gran simplicidad y neutralidad, con un marcado carácter de integración con la arquitectura popular.

En los proyectos de edificación que incluyan locales en planta baja, deberán figurar en los alzados el tratamiento y composición exterior de los mismos, ejecutándose los elementos primarios de su fachada (machones, revestimiento de pilares, etc) simultáneamente al conjunto de la obra.

Todas las fachadas, cerramientos y medianerías que hayan de quedar vistos desde el exterior se revocarán y pintarán. Las cubiertas serán preferentemente de teja árabe.

Artículo 110. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso dominante:

Vivienda en todas sus categorías.

2. Usos compatibles:

Hospedaje, comercial, hostelería, oficinas, garaje en primera categoría, talleres compatibles y equipamiento. El uso de garaje en segunda categoría sólo es autorizable en parcelas con fachada a la calle o espacio público da anchura superior a cinco metros (5 m).

CAPÍTULO 5

NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA

Artículo 111. Definición y delimitación

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa ORD.04. Se caracteriza por estar retranqueada de todos los linderos de parcela, incluso fachada. Solo se podrá construir una vivienda aislada por cada parcela.

Artículo 112. 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: 13 viv./ha.

- Edificabilidad global: 0,2156 m²t/m²s.

La densidad y edificabilidad global se han determinado en el único sector del suelo urbanizable que contiene esta tipología edificatoria conforme se recoge en el plano de ordenación estructural ORD.02.

Artículo 113. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable:

Se establece como parcela mínima la que cuente con una superficie de quinientos metros cuadrados (500 m²) y un frente de fachada a vía o espacio público igual o superior a dieciséis metros (16 m).

- Condiciones de agregación de parcelas:

Se permite la agregación de parcelas.

- Condiciones de segregación de parcelas:

Se permite la segregación de parcelas cumpliendo las determinaciones de parcela mínima.

Artículo 114. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

La edificación se retranqueará de los linderos medianeros una distancia superior a tres metros (3 m) y del lindero de fachada a vial o espacio público, una distancia superior a cinco metros (5 m).

Artículo 115. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

1. Condiciones de ocupación:

La ocupación máxima será del veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela.

2. Condiciones de edificabilidad:

La superficie máxima edificable será de cero coma cuatro metros cuadrados de techo (0,4 m²t) por cada metro cuadrado (m²) de superficie de parcela.

Artículo 116. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: dos (2) plantas.

- Altura máxima edificable: seis metros y medio (6,5 m).

Artículo 117. Condiciones de imagen urbana.

- Cerramiento de parcela:

Valla de fachada: Se realizará hasta un metro (1,00 m) de altura máxima con elementos sólidos y opacos y hasta una altura máxima de dos metros (2,00 m), con cerramiento ligero y transparente (malla metálica, seto vegetal etc.).

Vallas medianeras: Sólo se podrán realizar mediante cerramiento ligero y transparente (malla metálica o similar) y seto vegetal, con una altura máxima de dos metros y veinte centímetros (2,20 m).

Artículo 118. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso dominante:

Vivienda unifamiliar

2. Usos compatibles:

Garaje en primera categoría, oficina y equipamiento.

CAPÍTULO 6

NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA SERVICIOS AISLADOS

Artículo 119. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa ORD.04. Se caracteriza por ser una edificación aislada, es decir, retranqueada de todos los linderos de parcela, incluso fachada.

Artículo 120. 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: Terciario

- Edificabilidad global: 0,20 m²t/m²s.

Artículo 121. Parcela mínima edificable.

- Condiciones de segregación de parcelas:

No se permite la segregación de parcelas.

Artículo 122. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

La edificación se retranqueará de los linderos medianeros una distancia superior a tres metros (3 m) y del lindero de fachada a vial o espacio público una distancia superior a cinco metros (5 m).

Artículo 123. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

1. Condiciones de ocupación:

La ocupación máxima será del veinte por ciento (20%) de la superficie de parcela.

2. Condiciones de edificabilidad:

La superficie máxima edificable será de cero coma dos metros cuadrados de techo (0,2 m²t) por cada metro cuadrado (m²) de superficie de parcela.

Artículo 124. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: dos (2) plantas.

- Altura máxima edificable: siete metros (7 m).

Artículo 125. Condiciones de imagen urbana.

- Cerramiento de parcela:

Valla de fachada: Se realizará hasta un metro (1,00 m) de altura máxima con elementos sólidos y opacos y hasta una altura máxima de dos metros (2,00 m), con cerramiento ligero y transparente (malla metálica, seto vegetal etc.).

Vallas medianeras: Sólo se podrán realizar mediante cerramiento ligero y transparente (malla metálica o similar) y seto vegetal, con una altura máxima de dos metros y veinte centímetros (2,20 m).

Artículo 126. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso dominante:

Hospedaje y comercial.

2. Usos compatibles:

Talleres compatibles y garaje.

CAPÍTULO 7

NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA INDUSTRIAL 1

Artículo 127. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa ORD.04.

Artículo 128. 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: Industrial.
- Edificabilidad global: 0,61 m²t/m²s.

Artículo 129. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable:

La parcela mínima edificable será de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 m²) de superficie y quince metros (15 m) de fachada a vía o espacio público.

Artículo 130. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

La edificación se separará tres metros (3 m) de todos los linderos (fachada y medianeros).

Artículo 131. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

1. Condiciones de ocupación:

No se establecen.

2. Condiciones de edificabilidad:

La superficie máxima edificable será de cero coma siete metros cuadrados de techo (0,7 m²t) por cada metro cuadrado (m²) de superficie de parcela.

Artículo 132. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas:

Se permite una altura de dos (2) plantas en fachada, con un fondo máximo de diez metros (10 m). En el resto del fondo de la edificación sólo se permite una planta, cuya altura máxima no podrá superar la de la fachada.

- Altura mínima edificable:

En fachada se establece una altura mínima de cinco metros (5 m).

- Altura máxima edificable:

En fachada se establece una altura máxima de ocho metros (8 m). Mayores alturas pueden ser autorizadas siempre que la propia instalación industrial lo requiera para su correcto funcionamiento y se justifique inequívocamente.

Artículo 133. Condiciones de imagen urbana.

- Cerramiento de parcela:

Se mantendrá la alineación que figura en el plano. La parte de fábrica de este cerramiento tendrá una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20 m). Se pondrá un cuidado especial en el tratamiento exterior del vallado de parcela en linderos con suelo no urbanizable (seto vegetal, cerramiento de fábrica blanqueado etc.).

Artículo 134. Regulación de usos pormenorizados

1. Uso dominante:

Talleres compatibles e industria de producción y almacenaje.

2. Usos compatibles:

Garaje, oficinas, comercial y hostelería.

El uso de vivienda sólo se admite como auxiliar de la instalación, debiéndose justificar adecuadamente.

CAPÍTULO 8

NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA INDUSTRIAL 2

Artículo 135. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa ORD.04.

Artículo 136. 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: Industrial.
- Edificabilidad global: 0,85 m²t/m²s.

Artículo 137. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable:

La parcela mínima edificable será de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²) de superficie y quince metros (15 m) de fachada a vía o espacio público.

Artículo 138. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

La edificación se separará siete metros (7 m) del lindero de fachada y tres metros (3 m) del lindero de fondo de parcela, adosándose obligatoriamente a los linderos laterales.

Artículo 139. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

1. Condiciones de ocupación:

No se establecen.

2. Condiciones de edificabilidad:

La superficie máxima edificable será de un metro cuadrado de techo (1,00 m²t) por cada metro cuadrado (m²) de superficie de parcela.

Artículo 140. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas:

Se permite una altura de dos (2) plantas en fachada, con un fondo máximo de diez metros (10 m). En el resto del fondo de la edificación sólo se permite una planta, cuya altura máxima no podrá superar la de la fachada.

- Altura mínima edificable:

En fachada se establece una altura mínima de cinco metros (5 m).

- Altura máxima edificable:

En fachada se establece una altura máxima de ocho metros (8 m). Mayores alturas pueden ser autorizadas siempre que la propia instalación industrial lo requiera para su correcto funcionamiento y se justifique inequívocamente.

Artículo 141. Condiciones de imagen urbana.

- Cerramiento de parcela:

Se mantendrá la alineación que figura en el plano. La parte de fábrica de este cerramiento tendrá una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20 m). Se pondrá un cuidado especial en el tratamiento exterior del vallado de parcela en linderos con suelo no urbanizable (seto vegetal, cerramiento de fábrica blanqueado etc.).

Artículo 142. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso dominante:

Talleres compatibles e industria de producción y almacenaje.

2. Usos compatibles:

Garaje, oficinas, comercial y hostelería.

El uso de vivienda sólo se admite como auxiliar de la instalación, debiéndose justificar adecuadamente.

CAPÍTULO 9

NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA INDUSTRIAL 3

Artículo 143. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa ORD.04.

Artículo 144. 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: Industrial.

- Edificabilidad global: 0,40 m²t/m²s.

Artículo 145. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable:

No se establece

Artículo 146. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

La edificación se separará un mínimo de cinco metros (5 m) de los linderos de fachada y tres metros (3 m) de los restantes linderos.

Artículo 147. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

1. Condiciones de ocupación:

No se establecen.

2. Condiciones de edificabilidad:

La superficie máxima edificable será de cero coma cinco metros cuadrado de techo (0,50 m²t) por cada metro cuadrado (m²) de superficie de parcela.

Artículo 148. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas:

Se permite una altura máxima de dos (2) plantas.

- Altura máxima edificable:

Se establece una altura máxima de ocho metros (8 m). Mayores alturas pueden ser autorizadas siempre que la propia instalación industrial lo requiera para su correcto funcionamiento y se justifique inequívocamente.

Artículo 149. Condiciones de imagen urbana.

- Cerramiento de parcela:

Se mantendrá la alineación que figura en el plano. La parte de fábrica de este cerramiento tendrá una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20 m). Se pondrá un cuidado especial en el tratamiento exterior del vallado de parcela en linderos con suelo no urbanizable (seto vegetal, cerramiento de fábrica blanqueado, etc.).

Artículo 150. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso dominante:

Talleres compatibles e industria de producción y almacenaje.

2. Usos compatibles:

Garaje, oficinas, comercial y hostelería.

El uso de vivienda sólo se admite como auxiliar de la instalación, debiéndose justificar adecuadamente.

CAPÍTULO 10

NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA EQUIPAMIENTO

Artículo 151. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa ORD.04, calificadas como equipamiento o que puedan llegar a serlo, de uso y/o titularidad pública.

Artículo 152. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable:

No se establece

Artículo 153. Condiciones de la edificación

Las construcciones se adaptarán en general a las condiciones de edificabilidad y tipología del sector en que se ubiquen.

Los casos excepcionales que por sus características de singularidad o funcionales no puedan cumplir las determinaciones de la ordenanza tramitarán, previamente a la solicitud de licencia, un anteproyecto ante el Excmo. Ayuntamiento de Espejo en el que se justifique la solución concreta, para su correspondiente aprobación.

TÍTULO VIII

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1

CONDICIONES GENERALES

Artículo 154. 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 ORD.04, con los objetivos, criterios de ordenación y determinaciones de gestión que se recogen en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas.

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

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

Previa aprobación del Estudio de Detalle, 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 los que no se establece la ordenación detallada:

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

Artículo 155. 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. ^(155.1)

^(155.1) LOUA, art. 110

Artículo 156. 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 157. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio.

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

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

Denominación	Delimitación	Tipología Característica	Aprovechamiento Medio
SUNC-ARI 9	SUNC-ARI 9	Residencial 2 (VL)	0,6860 UA/m ² s
SUNC-ARI 10	SUNC-ARI 10	Residencial 2 (VL)	0,5252 UA/m ² s

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

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

Denominación	Delimitación	Tipología Característica	Aprovechamiento Medio
SUNC od-ARI 1	SUNC od-ARI 1	Residencial 2 (VL)	0,7554 UA/m ² s
SUNC od-ARI 2	SUNC od-ARI 2	Residencial 2 (VL)	1,0865 UA/m ² s
SUNC od-ARI 3	SUNC od-ARI 3	Residencial 2 (VL)	0,6419 UA/m ² s
SUNC od-ARI 4	SUNC od-ARI 4	Residencial 2 (VL)	0,9182 UA/m ² s
SUNC od-ARI 5	SUNC od-ARI 5	Residencial 2 (VL)	0,9331 UA/m ² s
SUNC od-ARI 6	SUNC od-ARI 6	Residencial 2 (VL)	0,6764 UA/m ² s
SUNC od-ARI 7	SUNC od-ARI 7	Residencial 2 (VL)	0,7264 UA/m ² s
SUNC od-ARI 8	SUNC od-ARI 8	Residencial 2 (VL)	0,4380 UA/m ² s
SUNC od-ARI 11	SUNC od-ARI 11	Servicios Aislados	0,1307 UA/m ² s

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

TÍTULO IX

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

CONDICIONES GENERALES

Artículo 158. Definición y delimitación (OE).

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

Uso Global	Identificación Sector	Superficie Sector
Residencial	SUS 1	40.166 m ²
Industrial	SUS 2	160.000 m ²

Artículo 159. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable sectorizado se desarrollará mediante los correspondientes Planes Parciales, salvo los sistemas generales que se desarrollarán mediante Planes Especiales conforme al Título II de estas Normas.

2. En el caso de resultar necesaria la transformación, conforme a las determinaciones del Plan, de los sistemas generales no incluidos en área de reparto, su urbanización se llevará a cabo directamente mediante obra pública ordinaria, y su edificación, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de la administración actuante.

Artículo 160. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable

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

- La asignación del índice de edificabilidad bruta para el sector.
- La asignación de usos globales.
- En su caso, la densidad máxima admisible de viviendas para el sector.
- Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública. ^(160.1)
- Delimitación de áreas de reparto y definición del aprovechamiento medio correspondiente.

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

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

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

- La situación propuesta, en su caso, del sistema de espacios libres y dotaciones públicas.
 - La coherencia de las normas particulares de edificación contenidas en los Planes Parciales respetarán con las condiciones generales de edificación y uso contenidas en los Títulos V y VI de estas Normas.
- b. Las previsiones de programación y gestión para ordenación pormenorizada de cada sector, indicando con carácter vinculante:
- Los plazos para la ejecución de la ordenación pormenorizada, que presupone la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.
 - La iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que sólo podrá ser realizada por los agentes públicos o privados legitimados para ello por la legislación urbanística.
 - El sistema de actuación establecido para la unidad de ejecución.

^(160.1) LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno)

CAPÍTULO 2

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 161. Áreas de reparto y aprovechamientos medios (OE).

1. El Plan delimita dos (2) áreas de reparto en suelo urbanizable. A los efectos de determinación de aprovechamientos medios, se establece para cada sector un coeficiente global de ponderación, obtenido a partir de los coeficientes de uso, tipología y localización del mismo.

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

Área de Reparto	Identificación Sector	Coeficiente de Uso y Tipología
SUS 1	SUS 1	1,14
SUS 2	SUS 2	0,40

3. Los aprovechamientos medios correspondientes en cada área de reparto, expresados en unidades del uso y tipología dominantes, y calculados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística ^(161.1) son los siguientes:

Área de Reparto	Uso Global Dominante	Aprovechamiento Medio (ua)
SUS 1	Residencial	0,2458 UA/m ² s
SUS 2	Industrial	0,2400 UA/m ² s

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

^(161.1) LOUA, art. 60

TÍTULO X

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

CONDICIONES GENERALES

Artículo 162. Ámbito.

El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, delimitado en los planos de ordenación estructural ORD.01 y ordenación completa ORD.03, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente. ^(162.1)

^(162.1) TRLS, arts. 12 y 13, y LOUA, art. 46.1

Artículo 163. 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 ORD-03.

1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:
 - a. S.N.U.E.P. de vías pecuarias.
 - b. S.N.U.E.P. cauces, riberas y márgenes.
 - c. S.N.U.E.P. de infraestructuras territoriales.
 - d. S.N.U.E.P. de monte público Parque del Borbollón.
2. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística:
 - a. S.N.U.E.P. de valores paisajísticos Ladera Noroeste.
 - b. S.N.U.E.P. de valores edafológico-paisajísticos.
3. Suelo no urbanizable de carácter rural:
 - a. S.N.U.C.R. de carácter rural: Campiña de Espejo.
4. Sistemas generales territoriales. Se identifican tres tipos de sistemas generales:
 - a. Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras (SGCI):
 - CARRETERAS.
 - 1. N-432 Córdoba-Granada.
 - 2. A-307 Montilla-Espejo.
 - 3. CO-4203 Acceso al Silo de Espejo desde N-432.
 - 5. CO-4204 De N-432 en Espejo a A-3130.
 - 6. CO-4205 De A-307 a Montemayor por su Estación.
 - INFRAESTRUCTURAS.
 - 7. Depósito de Abastecimiento de Agua.
 - 8. E.D.A.R. Espejo – Castro del Río.
 - 9. Subestación eléctrica.
 - RED ELÉCTRICA.
 - b. Sistema General de Equipamientos (SGEQ):
 - SGEQ 1 Cementerio.
 - SGEQ 2 Campo Municipal de Tiro.
 - c. Sistema General de Espacios Libres (SGEL):
 - SGEL 1 Parque del Borbollón.
 - SGEL 2 Parque Cementerio Viejo.

Artículo 164. Normativa complementaria y normativas concurrentes.

1. 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 (Plan Especial de Protección del Medio Físico 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.

2. El régimen de autorizaciones establecido en el presente Título se entiende sin perjuicio de los permisos, licencias, autorizaciones o concesiones que sean exigibles de acuerdo con las normas jurídicas que regulan las diversas materias o sectores de la actividad de la Administración en las que ésta ejerce sus competencias. Entre las normativas sectoriales de mayor 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.).

3. No podrán otorgarse licencias urbanísticas para actuaciones que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos. ^(164.1)

^(164.1) Decreto 60/2010 RDU, art. 5.2 y 12.3

Artículo 165. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable.

1. Son actuaciones de interés público en suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos establecidos en la legislación urbanística: ^(165.1)

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

2. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística. ^(165.2) Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles, ^(165.3) considerada en base a los criterios establecidos en el presente artículo.

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

a. La utilidad pública o el interés social vienen determinados por la normativa sectorial.

b. Se trata de un equipamiento necesario para el municipio.

c. La actividad puede considerarse de carácter estratégico.

d. Se generan efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.

e. Se mejoran las condiciones de vida o empleo en grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Se considerará que concurre el requisito de posibilidad de inducción de nuevos asentamientos en base a lo establecido en el artículo 169 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. ^(165.4)

^(165.1) TRLS, art 13.1 y LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

^(165.2) LOUA, arts. 42.2 y 3

^(165.3) LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

^(165.4) TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 57

Artículo 166. 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. ^(166.1)

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

Sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el presente Plan General o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido. ^(166.2)

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

Sólo se podrán llevar a cabo construcciones, obras o instalaciones de naturaleza provisional contempladas en la legislación urbanística. ^(166.3)

^(166.1) TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 52.1

^(166.2) TRLS, art 13.4 y LOUA, art. 50 B.c.

^(166.3) TRLS, art 13.3 y LOUA, art. 52.3

Artículo 167. 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. ^(167.1)

2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación, ^(167.2) el promotor de la actuación deberá pagar la prestación compensatoria en ella establecida, con objeto de gravar las obras o instalaciones no vinculadas a la explotación.

^(167.1) LOUA, art. 52.4

^(167.2) LOUA, art. 52.4

Artículo 168. 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. ^(168.1)

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

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

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

4. Son indivisibles los terrenos y fincas que reúnen las condiciones dimensionales y de afectación establecidas a estos efectos por la legislación vigente. ^(168.2)

^(168.1) TRLS, art 13.2 y LOUA, art. 66 (modif. Ley 13/2005, art. 25) y art. 68

^(168.2) TRLS, art. 17.2 y LOUA, art. 67

Artículo 169. Formación de nuevos asentamientos (OE).

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, ^(169.1) se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

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

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

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

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

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

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

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

^(169.1) LOUA, art. 52.6.a)

Artículo 170. 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). ^(170.1)

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 3 de este Título:

- Edificación agrícola.

- Edificación vinculada a las 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.

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.

^(170.1) LOUA, art. 42

Artículo 171. Condiciones generales de implantación.

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

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

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

3. La implantación sucesiva o simultánea de dos o más usos distintos sobre una parcela deberá ajustarse a las condiciones siguientes:

a. La superficie de la parcela debe ser superior a la suma de la superficie mínima de parcela exigida por esta normativa para cada uno de los usos. Queda exceptuada de esta regla la combinación de los usos edificación agrícola y vivienda vinculada a fines agrarios.

b. La ocupación de la parcela será inferior a la ocupación máxima establecida por esta normativa para el uso que permita mayor ocupación.

c. La distancia entre edificaciones del mismo o distinto uso situadas en la parcela podrá quedar eximida del requisito que imponen estas normas a los efectos de formación de nuevos asentamientos.

En estos casos, el Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá recoger la totalidad de usos previamente implantados y/o que se pretende implantar en la parcela.

Artículo 172. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.

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

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

b. Tener el carácter de aisladas.

- Deberán retranquearse la distancia mínima a linderos establecidas en las condiciones particulares asignadas al uso correspondiente en el Capítulo 2 de este Título, y en su defecto, un mínimo de 10 m a linderos privados y de 15 m a linderos públicos.

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

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

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

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

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

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

- No ubicarse en lugares sensibles por limitar el campo visual en miradores naturales, malograr perspectivas o panorámicas de calidad, en especial, las referentes a las inmediaciones y a los cerros próximos al núcleo urbano, dada la fuerte unidad paisajística que forma el pueblo con cerro sobre el que se asienta y los olivares que lo circundan. En caso de que la ubicación prevista fuera susceptible de producir alguno de los efectos anteriormente mencionados, el Proyecto de Actuación o Plan Especial deberá contener un análisis de la incidencia paisajística de la actuación, así como las medidas para evitar la afección y lograr la mayor integración posible. En caso de que no fuera posible aminorar el impacto visual de una actuación en un lugar de gran fragilidad paisajística, el Ayuntamiento podrá desestimar la solicitud de autorización de uso.

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

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

- No afectar a masas arbóreas o de matorrales.

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

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

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

Artículo 173. Cierres de finca.

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

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

Artículo 174. Vertidos.

1. Se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial, y en la normativa de protección, en concreto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico.

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

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

Artículo 175. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones existentes.

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

a. La parcela mínima será la parcela catastral existente al momento de la aprobación definitiva del planeamiento general vigente.

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.

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

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

Artículo 176. Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable.

1. El Plan identifica y protege mediante su identificación en la planimetría de ordenación y, excepto en el caso de bienes no emergentes, inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos aquellos elementos

naturales o contruidos singulares que son acreedores de protección, conservación, recuperación, puesta en valor, difusión y conocimiento, por contar con alguno de los siguientes valores patrimoniales:

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

b) Patrimonio arqueológico: yacimientos arqueológicos emergentes de interés histórico acreditado investigados científicamente.

c) Patrimonio etnológico: parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de Andalucía.

2. De igual manera, el Plan identifica y protege mediante su inclusión en categoría de suelo de especial protección los yacimientos arqueológicos no emergentes que son acreedores de protección por aplicación directa de la legislación sectorial. Estos elementos quedan identificados y localizados en el plano de ordenación completa ORD.03 y en la ficha correspondiente del citado catálogo.

3. El régimen de protección e intervención en estos elementos es el establecido en la correspondiente ficha del Catálogo o, en su caso, en la normativa urbanística de aplicación a la categoría de suelo de especial protección en la que se incluyen.

CAPÍTULO 2

NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

Artículo 177. 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 del ganado.

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

3. Implantación.

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

a. Parcela mínima:

La parcela mínima edificable será la parcela catastral de rústica existente, siempre que cuente con una superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo.

Se podrá justificar el cumplimiento del requisito de parcela mínima mediante la acumulación de superficies de dos o más parcelas discontinuas, siempre que estas estén integradas en la misma explotación y pertenezcan a un mismo titular. La vinculación de las parcelas al uso permitido deberá quedar inscrita en el registro de la propiedad.

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

Se entenderá por «parcela histórica» aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se adaptan (diciembre 2007).

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: siete (7) metros. Se autorizan torres cubiertas o solanas, siempre que no sean habitables y estén abiertas en más del 50% de su perímetro.

b. SEPARACIÓN A LINDEROS: En parcelas de regadío 5 m y en parcelas de secano 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.

Pequeñas construcciones que no excedan de 20 m² construidos y 3 m de altura podrán autorizarse en cualquier parcela catastral existente previamente a la aprobación inicial de estas normas. En este caso, la separación mínima a linderos será de 6 m.

d. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS:

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

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

5. Tramitación.

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 178. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

1. Definición.

Edificación, construcción, obra o instalación vinculada a la ejecución, mantenimiento y servicio de infraestructuras de transportes, comunicaciones o telecomunicaciones.

2. Usos.

a. Edificaciones e instalaciones para la conservación del dominio público viario: casetas de peones camineros, centros operativos para la conservación. Edificaciones al servicio de la infraestructura: puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.

b. Edificaciones e instalaciones en áreas de servicio de carreteras (de carácter público).

c. Plantas asfálticas y de hormigón para ejecución o mantenimiento de carreteras, ferrocarriles u otras infraestructuras: sólo las vinculadas directamente a la ejecución de una obra pública –y que por tanto cesan su actividad cuando aquella concluye–, y sólo las plantas dedicadas a mantenimiento cuando sean promovidas por organismos o administraciones públicas. El resto se incluirían dentro del uso «industria» de estas normas.

d. Infraestructuras ferroviarias: estaciones de ferrocarril y demás edificaciones o instalaciones vinculadas a la red ferroviaria.

e. Aeropuertos y helipuertos.

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

g. Edificaciones y depósitos vinculados a oleoductos y gasoductos.

h. Edificaciones vinculadas a la construcción y mantenimiento de embalses, depósitos reguladores de la red de abastecimiento y de riego.

i. Edificaciones e instalaciones vinculadas a la red general de telecomunicaciones, radio y TV.

3. Implantación.

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

No obstante, se estudiarán especial y detalladamente los casos en que se pretenda implantar este tipo de edificaciones en las proximidades de núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, yacimientos arqueológicos, grandes masas forestales o edificaciones habitadas.

Cuando la edificación pueda situarse indistintamente en diversos puntos a lo largo de la infraestructura, es decir, admita una localización extensa y no esté necesariamente vinculada a un emplazamiento prefijado, se le aplicará las condiciones particulares de implantación de «industrias».

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 172.

5. Tramitación.

La implantación de usos directamente vinculados y/o al servicio de infraestructuras para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística, y la implantación y ejecución de actuaciones contenidas en proyectos de obras públicas que tengan la declaración de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán la consideración de actuaciones de interés público, y su ejecución no estará sujeta a licencia urbanística. ^(178.1)

Las actuaciones relacionadas en el presente artículo que tengan la consideración de Actuaciones de Interés Público requerirán para su implantación la aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación de acuerdo con lo previsto por los artículos 42 y 43 y, en su caso, el artículo 52 de la LOUA; y su ejecución, realización o desarrollo requerirá el otorgamiento de las preceptivas licencias urbanísticas, salvo en los supuestos expresamente exceptuados por la Ley. ^(178.2)

En los demás supuestos, las actuaciones relacionadas en el presente artículo requerirán para su ejecución, realización o desarrollo el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística, salvo en los supuestos expresamente exceptuados por la Ley. ^(178.3)

^(178.1) 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

^(178.2) LOUA art. 169.4, 170.2.b y 170.3

^(178.3) LOUA art. 169,1, y 170,1 en relación con los artículos 169,4 y 170,3

Artículo 179. Edificación agropecuaria.

1. Definición.

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

2. Usos.

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

3. Implantación.

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

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

b. Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

c. Parcela mínima: 6.000 m².

d. Distancia mínima a linderos 20 m.

4. Condiciones particulares de la edificación.

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

b. SEPARACIÓN A LINDEROS: 10 m.

c. OCUPACIÓN: las edificaciones no ocuparán en planta más del 25% como máximo de la superficie de la parcela.

5. Tramitación.

Las instalaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público. ^(179.1)

^(179.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

Artículo 180. Vertedero.

1. Definición.

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

2. Usos.

a. Vertederos controlados, plantas de reciclaje y plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.

b. Vertederos de escombros y restos de obras.

c. Estercoleros y vertederos de chatarras.

d. Desguaces de coches.

e. Balsas de alpechín.

f. Plantas de reciclado o compostaje de residuos.

3. Implantación.

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

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

En el caso de vertederos de tierras, escombros y restos de obra, desguaces o cementerios de vehículos se podrán atenuar estas condiciones de implantación, siempre que no tengan efectos nocivos sobre la imagen urbana y, viceversa, no sean visibles desde el núcleo urbano, o cuando tengan como objetivo modificaciones concretas e intencionadas de la topografía o aprovechamiento de cavidades preexistentes (canteras, graveras...).

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores, desechos volátiles o polvo a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por el órgano competente un estudio detallado de este aspecto, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa sectorial ambiental, se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

4. Condiciones particulares de la instalación.

En caso de que la instalación cuente con una edificación cumplirá las siguientes condiciones:

a. **ALTURA:** 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 172.

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 174.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público. ^(180.1)

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.

^(180.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

Artículo 181. Instalación extractiva.

1. Definición

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

2. Usos.

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

3. Implantación.

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

No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo de industria (art. 185).

4. Condiciones particulares de la instalación.

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

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa sectorial y ambiental se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

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

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

c. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 172.

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. ^(181.1)

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá aportar datos pormenorizados relativos al tipo y vida útil de la explotación, extensión superficial del recurso a explotar, objeto de la actividad, producción anual estimada, número y tipología de empleos directos e indirectos totales y locales, Igualmente deberá reflejar los itinerarios (con especial atención a las zonas urbanas, en su caso) y flujos de tráfico generados por la actividad, así como la intensidad de los mismos prevista.

^(181.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

Artículo 182. Instalaciones naturalísticas o recreativas.

1. Definición.

Edificaciones, construcciones e instalaciones o conjuntos integrados de las mismas destinados a posibilitar el esparcimiento al aire libre, a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza o destinadas a actividades recreativas, relacionadas con el ocio, esparcimiento y deportivas, que por la gran superficie de espacios libres que requieren hayan de implantarse necesariamente en el medio rural.

2. Usos.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Implantación.

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

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

b. Parcela mínima:

- Adecuaciones naturalísticas: No se establece.

- Adecuaciones recreativas: No se establece.

- Parque rural: 20 ha.

- Instalación de ocio: No se establece.

- Complejos de ocio: 2 ha.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a. ALTURA:

- Adecuaciones naturalísticas: 1 planta.

- Adecuaciones recreativas: 1 planta.

- Parque rural: 2 plantas.

- Instalación de ocio: 2 plantas.

- Complejos de ocio: 2 plantas.

b. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo establecido en el art. 172.

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,^(182.1) a excepción de las adecuaciones naturalísticas que sólo requerirán, en su caso, licencia municipal, salvo que se trate de una obra promovida por el Ayuntamiento.

^(182.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

Artículo 183. Establecimientos turísticos.

1. Definición.

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

2. Usos.

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

- 1.^a categoría: Campamentos de turismo o campings.
- 2.^a categoría: Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos rurales, complejos turísticos, villas turísticas y balnearios.
- 3.^a categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.
- 4.^a categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, 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 camping, 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: ^(183.1)

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural:

En zonas de cultivos de secano o regadío: 3 ha.

En zonas de dehesa y terrenos forestales: 10 ha.

- Establecimientos específicos de restauración: 2 hectáreas.

4. Condiciones particulares de la edificación

a. ALTURA: la edificación tendrá un máximo de dos plantas. 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 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. OCUPACION: 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 172.

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, ^(183.2) debiendo cumplir además los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

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

b. El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial.

c. Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.

d. La prestación de garantía no cesará hasta alcanzar la concesión de licencia de actividad e inscripción de la actuación en el Registro de Actividades Turísticas. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la pérdida de la garantía.

e. Previamente a la concesión de licencia deberá aportarse informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo.

^(183.1) Decreto 47/2004, de establecimientos hoteleros, art. 37.2.a). Decreto 194/2010, de establecimientos de apartamentos turísticos, art. 18.2.a)

^(183.2) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

Artículo 184. Edificación Pública.

1. Definición.

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

2. Usos.

- a. Equipamiento social, educativo, sanitario y ambiental.
- b. Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.
- c. Cárceles, centros penitenciarios y de rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.
- d. Cementerios.
- e. Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.

3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, se valorarán como orientativas las siguientes distancias mínimas, teniendo no obstante en cuenta que el objetivo final en la implantación de la edificación sea la total integración en el medio rural y la inexistencia de tensiones urbanísticas.

- a. Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m.
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.
- c. Parcela mínima: No se establece.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a. ALTURA: la edificación tendrá un máximo de 2 plantas (7 m). Excepcionalmente el órgano competente podrá autorizar 3 plantas en razón de las necesidades específicas, valorando que no produzca impacto negativo.

b. SEPARACIÓN A LINDEROS: la edificación se separará un mínimo de 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 172.

d. OCUPACIÓN: las edificaciones ocuparán en planta el 35% como máximo de la superficie de la parcela.

e. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas por la legislación sectorial. No obstante, el tratamiento de las aguas residuales se realizará mediante depuradora o, en su defecto, fosa séptica, según los casos. Concretamente, toda actividad con capacidad para, o que pueda concentrar habitualmente 100 o más personas, deberá disponer de depuradora.

5. Tramitación.

La implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público, ^(184.1) salvo la ejecución de dotaciones o equipamientos públicos previstos en el planeamiento, que estarán exentos incluso de licencia cuando sean de iniciativa municipal, y a licencia cuando estén promovidos por otras administraciones.

^(184.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

Artículo 185. 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.

3. Implantación.

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

a. Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m, salvo la industria energética que será de 4.000 m.

b. Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

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

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 15 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 172.

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.^(185.1)

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá especificar o justificar, en su caso, a cual de los usos regulados en el presente artículo pertenece la actividad y aportar información sobre el tipo de actividad, materias primas utilizadas, procedencia de la materia prima, productos, procesos de producción, volumen de producción, tráfico inducido e itinerarios previstos, número de empleos directos e indirectos, mercado que se pretende cubrir y residuos o emisiones generados por la actividad.

^(185.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

Artículo 186. Instalaciones de energías renovables.

1. Definición.

Instalaciones que producen energía para usos térmicos o eléctricos a partir de fuentes energéticas primarias de carácter renovable.

No se incluyen las instalaciones solares fotovoltaicas sobre cubiertas de edificaciones o construcciones legalmente establecidas, al considerarse que no concurre el requisito de incidencia en la ordenación urbanística inherente a las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable.^(186.1) La tramitación de estas instalaciones se realizará por el procedimiento de autorización de la nueva construcción o, en caso de que se emplace sobre edificaciones preexistentes, mediante la licencia de ampliación del uso autorizado, al considerarse como un uso complementario de la actividad principal.

2. Usos.

a. Instalación de biomasa para usos eléctricos o térmicos: aquella en la que el aprovechamiento de la biomasa se utiliza para producir energía eléctrica como uso final o para la producción de energía térmica destinada, entre otros usos, a producir agua caliente, aire caliente y vapor.

b. Instalación solar fotovoltaica: aquella que mediante el efecto fotovoltaico aprovecha la energía solar para producir directamente electricidad.

c. Instalación solar térmica: aquella en la que el aprovechamiento de la energía solar se basa en el efecto fototérmico y se usa para producir vapor destinado a la generación de electricidad y/o calor.

d. Instalación eólica: aquella que aprovecha la energía del viento, fundamentalmente, para la producción de electricidad.

e. Instalación hidráulica: aquella que aprovecha la energía contenida en una masa de agua, sea debida a su altura o a su movimiento, para producir energía eléctrica.

3. Implantación.

Con el objetivo de evitar que esta clase de instalaciones se adosen a núcleos urbanos, coarten futuros desarrollos del núcleo urbano, y/o puedan producir molestias sobre la población, se establecen las siguientes condiciones particulares de implantación:

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 172.

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.^(186.3)

^(186.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

^(186.2) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

^(186.3) Ley 2/2007, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, art.12; y Decreto 50/2008, por el que se regulan los procedimientos administrativos referidos a las instalaciones de energía solar fotovoltaica emplazadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 11.

Artículo 187. 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, cuya necesidad se justifique adecuadamente.

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:

- Cultivos de 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: una o dos plantas (7 m).

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

c. SEPARACIÓN A LINDEROS: 15 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.

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

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

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación para las actuaciones de interés público. ^(187.1)

Para su autorización el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, la documentación registral, catastral, tributaria, agraria, etc. necesario 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.

^(187.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

Artículo 188. Infraestructuras territoriales.

1. Definición.

Infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o deban servir a una instalación o construcción de interés público.

2. Usos.

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

a. De superficie:

- carreteras.

- ferrocarriles.

- caminos.

- canales y canalizaciones de riego.

b. Aéreas:

- líneas eléctricas o de la red de telecomunicaciones.

c. Subterráneas:

- redes de abastecimiento de agua y riego.

- redes de evacuación de aguas residuales y emisarios.

- gasoductos y oleoductos.

- líneas eléctricas o de la red de telecomunicaciones.

3. Implantación.

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.

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. ^(188.1)

Las infraestructuras que discurren por más de una finca registral o tienen carácter territorial, se considerarán actuaciones de interés público siempre que concurren los requisitos establecidos legalmente. ^(188.2) Su ejecución requerirá la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de actuación o plan especial. ^(188.3) Su viabilidad

urbanística vendrá condicionada, en su caso, por la de las construcciones, instalaciones o edificaciones a las que den servicio.

Las infraestructuras de dotación de servicios a una edificación o instalación existente, y cuyo recorrido no afecte a otras parcelas registrales distintas de aquella a la que se da servicio, podrán autorizarse mediante la preceptiva licencia urbanística, siempre que la edificación o instalación a la que se da servicio resulte conforme con el planeamiento urbanístico de aplicación en función de su uso y de la categoría de suelo en la que se enclava. ^(188.4)

^(188.1) 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

^(188.2) LOUA art. 169.4, 170.2.b y 170.3

^(188.3) LOUA art.42 (modif.. Ley 13/2005, art. 27.dos)

^(188.4) LOUA art. 169,1, y 170,1 en relación con los artículos 169,4 y 170.3

CAPÍTULO 3

CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Artículo 189. 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. ^(189.1)

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 ambiental. ^(189.2)

4. La escala de los planos de Ordenación del Término Municipal ORD-01 y ORD-03 (1:15.000) no permite la adecuada representación del dominio público pecuario, no obstante la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada, excepto 1 km del Cordel de Castro del Río a Espejo, por lo que el plano de ordenación completa ORD 03 representa su trazado orientativo. Las vías pecuarias existentes en el término municipal, su anchura legal aproximada y su estado son las siguientes:

SNUEP VP 1 Cordel de Castro del Río a Espejo 37,61 m. Deslindada parcialmente 1 km.

RESOLUCIÓN de 7 de octubre de 2004.

SNUEP VP 2 Vereda de Castro del Río a Montemayor 20,89 m. Clasificada.

SNUEP VP 3 Vereda de Córdoba a Espejo 20,89 m. Clasificada.

SNUEP VP 4 Vereda de Espejo a Cabra 20,89 m. Clasificada.

SNUEP VP 5 Vereda de Córdoba a Cabra 20,89 m. Clasificada.

5. Dentro de los terrenos pertenecientes a la red de vías pecuarias se prohíbe cualquier uso edificatorio.

En caso de desafectación de cualquier tramo de vías pecuarias, el régimen normativo aplicable será el del tipo de suelo por el que discorra. El régimen de usos es, pues, el siguiente:

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- 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.

^(189.1) Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 39.1

^(189.2) Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía

Artículo 190. 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, ^(190.1) las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:

a. Zona de servidumbre de 5 m de anchura, de dominio y uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional del órgano competente 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 Guadajoz (medidos a partir del límite del dominio público hidráulico), y de 25 m de anchura en el resto de cauces y arroyos.

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

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

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.

^(190.1) R.D.L. 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modif. por R.D. 30.10.92 del Dominio Público Hidráulico y por R.D. 606/2003); Decreto 189/2002 Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

Artículo 191. 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.

Artículo 192. Suelo no urbanizable de especial protección de monte público Parque del Borbollón (OE).

1. Se incluyen en este tipo de suelo los terrenos forestales incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía. Concretamente, se trata del monte público de titularidad municipal denominado: El Borbollón. Su carácter demanial viene otorgado por la Ley 43/2003, de Montes. Su ámbito aparece grafiado en el plano de ordenación completa del suelo no urbanizable ORD 03.

2. 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.

3. El uso y disfrute de estos suelos se someterá al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en la legislación forestal, ^(192.2) patrimonial ^(192.3) 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 municipal sea viable seguir desarrollando determinados usos compatibles, siempre dentro del marco del desarrollo sostenible y la conservación e incluso puesta en valor de los recursos naturales.

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

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalistas», «adecuaciones recreativas» y «parque rural», siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural, ni alteren la topografía originaria del terreno.

- Infraestructuras territoriales.

b. PROHIBIDOS:

- Instalación agropecuaria.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria.

- Instalaciones de energías renovables.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Instalación extractiva.

- Vertedero.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

^(192.2) Ley 43/2003, de Montes; Ley 2/1992 Forestal de Andalucía; Decreto 208/1997 Reglamento Forestal de Andalucía

^(192.3) Ley 4/1986 de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y Decreto 276/1987 Reglamento de aplicación de la LPA.

CAPÍTULO 4

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

Artículo 193. Suelo no urbanizable de especial protección de valores paisajísticos: «Ladera Noroeste» (OE).

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos de situación inmediata al núcleo de población reconocidos como «Laderas del Noroeste» que tienen una repercusión enorme en la imagen de la ciudad así como en su morfología.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa ORD. O3.

Se trata de unos suelos que se protegen con la intención de preservar la imagen paisajística de Espejo, y su potencialidad como silueta de la ciudad y escena urbana, con una función de mirador con varias direcciones; mirador desde la Ladera al pueblo y Campiña e imagen desde el pueblo a la Ladera.

Se trata, pues, de terrenos muy vulnerables desde el punto de vista ambiental y, por ende, de escasa capacidad de acogida de usos urbanos, debido fundamentalmente a sus pendientes. Por ello, el objetivo para este suelo es la preservación de su identidad rural.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de la identidad natural y paisajística, así como la virginidad urbanística de este espacio.

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 siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno.

- Infraestructuras territoriales.

b. PROHIBIDOS:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Vertedero.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.

Artículo 194. Suelo no urbanizable de especial protección de valores edafológico–paisajísticos: (OE).

1. Constituyen esta clase de suelo las unidades ambientales de las Vegas del Río Guadajoz y Arroyo de la Carchena, que están conformadas por un suelo de gran calidad edafológica debido a su escasez y gran capacidad productiva, pero además su topografía horizontal, el parcelario, el regadío y su contacto con la vegetación de ribera les confiere singularidad y atractivo paisajístico. Ambas unidades están constituidas por los cauces fluviales del río y del arroyo, la importante vegetación natural vinculada a los mismos y los terrenos de cultivo que los rodean, conformando dos de los ámbitos paisajísticos más relevantes dentro del conjunto del municipio de Espejo.

Es precisamente la presencia del agua la que explica que en estas zonas se de un tipo de suelo de gran calidad para el uso agrícola. Este tipo de suelo de vega era característico de la zona agrícola de la campiña cordobesa, encontrándose en la actualidad en progresivo retroceso. Son por tanto éstas cuestiones edafológicas, más las paisajísticas expuestas anteriormente, las que conducen a la decisión de dotar de una especial protección a dichos suelos. Los ámbitos aparecen delimitados en el plano de ordenación completa ORD. 03.

2. El objetivo del Plan es la preservación de un recurso ambiental escaso y de su identidad paisajística, fuertemente vinculada a su actividad rural.

3. El Plan establece el siguiente régimen de usos para este suelo:

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola.
- Instalación extractiva.
- 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», los «establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural» y los «establecimientos específicos de restauración», pero siempre que se realicen sobre edificaciones legales preexistentes.

- Industria vinculada al medio rural. Sólo la vinculada a la explotación agrícola de la Vega.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales.

b. PROHIBIDOS:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Edificación agropecuaria.
- Vertedero.
- 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 RURAL

Artículo 195. Suelo no urbanizable de carácter rural: «La Campiña de Espejo».

Incluye terrenos típicos de Campiña, de una capacidad productiva muy variable, según la topografía y las condiciones edafológicas del terreno. Predomina la explotación agrícola del olivar, capaz de adaptarse a la topografía más variada, localizándose fundamentalmente en las zonas más llanas del oeste las extensiones de cultivo de secano.

El ámbito queda delimitado en el plano de ordenación completa ORD. 03.

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

a. PERMITIDOS O 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.
- b. PROHIBIDOS:
- Ninguno.

CAPÍTULO 6

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES

Artículo 196. Sistemas generales territoriales (OE).

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

Los sistemas quedan identificados en el plano de ordenación estructural ORD. 01 y en el de ordenación completa ORD. 03.

2. Se identifican tres tipos de Sistemas Generales:

a. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS (SGCI):

- CARRETERAS.

- 1. N-432 Córdoba-Granada.

- 2. A-307 Montilla-Espejo.

- 3. CO-4203 Acceso al Silo de Espejo desde N-432.

- 5. CO-4204 De N-432 en Espejo a A-3130.

- 6. CO-4205 De A-307 a Montemayor por su Estación.

- INFRAESTRUCTURAS.

- 8. Depósito de Abastecimiento de Agua.

- 9. E.D.A.R. Espejo – Castro del Río.

- 10. Subestación eléctrica.

- RED ELÉCTRICA.

b. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (SGEQ):

- SGEQ 1 Cementerio.

- SGEQ 2 Campo Municipal de Tiro.

c. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL):

- SGEL 1 Parque del Borbollón.

- SGEL 2 Parque Cementerio Viejo.

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. Dentro de los espacios que conforman el sistema, el Parque del Borbollón queda sujeto al cumplimiento de las determinaciones que establezcan la legislación sectorial vigente por su condición de Monte de Titularidad Municipal. Cualquier actuación que pretenda desarrollarse deberá contar con la autorización del órgano competente en materia forestal, así como del Ayuntamiento.

Para el sistema general de comunicaciones e infraestructuras, se estará a lo dispuesto en su propia normativa sectorial, en particular en cuanto a zonas de servidumbre y afección, así como en cuanto a su régimen.

4. 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.

PUBLICACIÓN DE LAS FICHAS DE PLANEAMIENTO

2. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

INDICE DE FICHAS URBANÍSTICAS.

ÁMBITOS DE SUELO URBANO.

- Ámbitos de suelo urbano no consolidado ordenado (SUNC od).

- Ficha 1: SUNC od – ARI 1 Área entre la N-432, C/ Lavadero y C/ Batalla de Munda.
Ficha 2: SUNC od – ARI 2 Área entre la N-432, C/ Lavadero y C/ Practicante Luis Jodar.
Ficha 3: SUNC od – ARI 3 Área al oeste de la C/ Practicante Luis Jodar.
Ficha 4: SUNC od – ARI 4 Área al oeste de la C/ Colonización.
Ficha 5: SUNC od – ARI 5 Área al oeste de la C/ Virgen del Rosario.
Ficha 6: SUNC od – ARI 6 Área entre C/ Batalla de Munda y C/ Cervantes.
Ficha 7: SUNC od – ARI 7 Área al margen Sur de la C/ Montilla.
Ficha 8: SUNC od – ARI 8 Área al Sur de la C/ Cervantes.
Ficha 11: SUNC od – ARI 11 Área al norte de zona industrial en la N-432.

- Ámbitos de suelo urbano no consolidado (SUNC).

- Ficha 9: SUNC – ARI 9 «El Cerro». Entre C/ Batalla de Munda, C/ Montilla y N-432.
Ficha 10: SUNC – ARI 10 Área al oeste de la C/ Pilar Salado.
Ficha 12: SUNC – ARI 12 Alcácer en C/ Postigo de San Esteban.
Ficha 13: SUNC – ARI 13 Alcácer en C/ Virgen de Gracia y C/ Cava.
Ficha 14: SUNC – ARI 14 Alcácer entre C/ Carril de las Cruces y C/ Virgen de Gracia.
Ficha 15: SUNC – ARI 15 Alcácer entre C/ San Bartolomé y C/ Trinidad Comas.
Ficha 16: SUNC – ARI 16 Alcácer entre C/ Cuesta del Mesón y C/ Moral.
Ficha 17: SUNC – ARI 17 Alcácer al Sur de la C/ Moral.
Ficha 18: SUNC – SGEL 3+SSEQ 3 Espacio libre y Equipamiento entre las C/ Montilla, Maestro Clodoaldo, Gracia y N-432.

- Actuaciones en suelo urbano consolidado (SUC).

- Ficha 19: SUC-PE-1 Ámbito del Castillo delimitado por C/ Carril de Cruces y Alfolies.
Ficha 20: SUC-PE-2 Travesía de la N-432 Córdoba/Granada.
Ficha 21: SUC-AA 1 Apertura de calle al fondo del Callejón Molina.

ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE.

- Ámbitos de suelo urbanizable sectorizado (SUS).

- Ficha 22: SUS - 1 Sector residencial al norte del núcleo urbano.
Ficha 23: SUS - 2 Sector industrial en la mitad Sur del municipio dando a la A-309.

ÁMBITOS DE SUELO NO URBANIZABLE.

- Ficha 24: SNU-PE-1 Parque del Cementerio Viejo.
Ficha 25: SNU-PE-2 Ladera Cuesta Santo Domingo, al norte de C/Trasera de Parra y Trasera de Santo Domingo.
Ficha 26: SNU-PE-2 Ladera Oeste situada entre C/ Cava, Chorro, Cuesta de la Harina y la Senda del Ruedo.
Ficha 27: SNU-AA-1 Senda del Ruedo.

SUNC od - ARI 1 Área comprendida entre la N-432, calle Lavadero y calle Batalla de Munda.

Definición del ámbito		
Tipo:	Area de Reforma Interior	
Superficie:	2154	m ²

Régimen del suelo (*)	
Clasificación:	Urbano
Categoría:	No consolidado ordenado

Uso e Intensidad Global		
Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,7554	m ² /m ² e
Edificabilidad máx:	1627	m ² t
Densidad	65	Viv/ha
Nº máximo viviendas	14	Ud

Aprovechamiento		
Área de reparto:	SUNC od-ARI 1	
A. medio:	0,7554	UA/m ² e
A. Objetivo sector:	1627	UA
Coeficiente ponderación:	1	R2 (VL) (**)
A. Homogeneizado:	1627	UA
A. Subjetivo del sector:	1464	UA
Exceso de A. Subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal:	163	UA

(1) Reserva de viviendas protegidas (*)		
Edificabilidad	-	%
Nº máximo viviendas	-	Ud

Usos pormenorizados		
Residencial 2 (VL)	1627	m ² t

Reserva para dotaciones locales		
Espacios libres	408	m ² e
Equipamientos	-	m ² e
Aparcamientos públicos	-	plazas

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos:

Dotar de alineación el frente Sur de la manzana y ejecutar un vial de acceso independiente de la N-432.

Determinaciones de ordenación:

Según la propuesta recogida en plano. Sobre la línea de fachada recayente a la N-432, se ejecutará un vial con 2 metros de acerado y 5 metros de calzada, quedando el resto hasta la N-432 como zona verde.

Ordenanzas: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.

La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas.

Alineaciones y rasantes: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.

Altura y número de plantas: dos (2) plantas, siete (7) metros.

El área en cuestión podrá ser motivo de un Estudio de Detalle que ordene volúmenes y reajuste alineaciones y rasantes.

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

(**) R2 = Área de ordenanza residencial 2

(1)Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

AREA DE REFORMA INTERIOR SUNCod USO GLOBAL RESIDENCIAL

Plazos de ejecución	
De la urbanización	6 años
De la edificación	8 años

Previsiones de gestión	
Tipo de iniciativa preferente	Privada. Compensación

Situación y emplazamiento



SUNC od - ARI 2. Área comprendida entre la N-432, calle Lavadero y calle Practicante Luis Jodar.

Definición del ámbito		
Tipo:	Area de Reforma Interior	
Superficie:	2565	m ²

Régimen del suelo (*)		
Clasificación:	Urbano	
Categoría:	No consolidado ordenado	

Uso e Intensidad Global		
Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	1,0865	m ² /m ² e
Edificabilidad máx:	2787	m ²
Densidad	90	Viv/ha
Nº máximo viviendas	23	Ud

Aprovechamiento		
Área de reparto:	SUNC od-ARI 2	
A. medio:	1,0865	UA/m ² e
A. Objetivo sector:	2787	UA
Coefficiente ponderación:	1	R2 (VL) (**)
A. Homogeneizado:	2787	UA
A. Subjetivo del sector:	2508	UA
Exceso de A. Subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal:	279	UA

(1) Reserva de viviendas protegidas (*)		
Edificabilidad	-	%
Nº máximo viviendas	-	Ud

Usos pormenorizados		
Residencial 2 (VL)	2787	m ²

Reserva para dotaciones locales		
Espacios libres	240	m ² e
Equipamientos	-	m ² e
Aparcamientos públicos	-	plazas

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos:

Ampliar la manzana existente hacia el Sur conformando esta nueva alineación, y ejecutar un vial de acceso independiente de la N-432.

Determinaciones:

Según la propuesta recogida en plano. Sobre la línea de fachada se ejecutará un vial con 2 metros de acerado y 5 metros de calzada, quedando el resto hasta la N-432 como zona verde.

Ordenanzas: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.

La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas.

Alineaciones y rasantes: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.

Altura y número de plantas: dos (2) plantas, siete (7) metros.

El área en cuestión podrá ser motivo de un Estudio de Detalle que ordene volúmenes y reajuste alineaciones y rasantes.

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

(**) R2 = Área de ordenanza residencial 2

(1)Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

AREA DE REFORMA INTERIOR SUNCod USO GLOBAL RESIDENCIAL

Plazos de ejecución	
De la urbanización	6 años
De la edificación	8 años

Previsiones de gestión	
Tipo de iniciativa preferente	Privada. Compensación

Situación y emplazamiento



SUNC od - ARI 3. Área situada al Oeste de la calle Practicante Luis Jodar.

Definición del ámbito		
Tipo:	Área de Reforma Interior	
Superficie:	19058	m ²

Régimen del suelo (*)		
Clasificación:	Urbano	
Categoría:	No consolidado ordenado	

Uso e Intensidad Global		
Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,6481	m ² /m ² s
Edificabilidad máx:	12352	m ² t
Densidad	49	Viv/ha
Nº máximo viviendas	93	Ud

Aprovechamiento		
Área de reparto:	SUNC od-ARI 3	
A. medio:	0,6419	UA/m ² s
A. Objetivo sector:	12234	UA
Coefficiente ponderación:	1	R2 (VL) (**)
	0,9	SA (**)
A. Homogeneizado:	12234	UA
A. Subjetivo del sector:	11011	UA
Exceso de A. Subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal:	1223	UA

(1) Reserva de viviendas protegidas (*)		
Edificabilidad	-	%
Nº máximo viviendas	-	Ud

Usos pormenorizados		
Residencial 2	11171	m ² t
Servicios Aislados	1181	m ² t

Reserva para dotaciones locales		
Espacios libres	-	m ² s
Equipamientos	-	m ² s
Aparcamientos públicos	-	plazas

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada**Objetivos:**

Ampliación del suelo urbano de uso residencial, trasladando la medianerías existentes recayentes al suelo no urbanizable, y dar continuidad a la Senda del Ruedo.

Determinaciones:

Se mantendrá la nave existente, no obstante al estar calificado como servicios aislados, el exceso de aprovechamiento de dicha parcela estará sujeta a una sanción económica que dictará el Ayuntamiento.

En caso de reforma o nueva construcción la parcela se regirá por la ordenanza de servicios aislados con su correspondiente edificabilidad máxima.

El nuevo viario contará con calzada de 6 metros y Acerados de 2 metros.

Ordenanzas: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.

La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas.

Alineaciones y rasantes: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.

Altura y número de plantas: dos (2) plantas, siete (7) metros.

El área en cuestión podrá ser motivo de un Estudio de Detalle que ordene volúmenes, el trazado del viario secundario y reajuste alineaciones y rasantes.

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

(**) R2 = Área de ordenanza residencial 2

(**) SA = Área de ordenanza Servicios Aislados

(1)Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

AREA DE REFORMA INTERIOR SUNCod USO GLOBAL RESIDENCIAL

Plazos de ejecución	
De la urbanización	2 años
De la edificación	4 años

Previsiones de gestión	
Tipo de iniciativa preferente	Privada. Compensación

Situación y emplazamiento



SUNC od - ARI 4 Área situada al Oeste de la calle Colonización.

Definición del ámbito		
Tipo:	Area de Reforma Interior	
Superficie:	5162	m ²

Régimen del suelo (*)	
Clasificación:	Urbano
Categoría:	No consolidado ordenado

Uso e Intensidad Global		
Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,9182	m ² /m ² s
Edificabilidad máx:	4740	m ² t
Densidad	75	Viv/ha
Nº máximo viviendas	39	Ud

Aprovechamiento		
Área de reparto:	SUNC od-ARI 4	
A. medio:	0,9182	UA/m ² s
A. Objetivo sector:	4740	UA
Coefficiente ponderación:	1	R2 (VL) (**)
A. Homogeneizado:	4740	UA
A. Subjetivo del sector:	4266	UA
Exceso de A. Subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal:	474	UA

(1) Reserva de viviendas protegidas (**)		
Edificabilidad	-	%
Nº máximo viviendas	-	Ud

Usos pormenorizados		
Residencial 2 (VL)	4740	m ² t

Reserva para dotaciones locales		
Espacios libres	-	m ² s
Equipamientos	-	m ² s
Aparcamientos públicos	-	plazas

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada
<p>Objetivos: Ampliar el suelo urbano de uso residencial y trasdosarlas medianeras existentes recayentes al suelo noubanizable. Dar continuidad a la Senda del Ruedo.</p> <p>Determinaciones: Según la propuesta recogida en plano. El nuevo vial proyectado contará con acerado de 2 mts. y calzada de 6 mts.</p> <p><u>Ordenanzas:</u> las determinadas para el área en el plano de ordenación completa. La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas.</p> <p><u>Alineaciones y rasantes:</u> las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.</p> <p><u>Altura y número de plantas:</u> dos (2) plantas, siete (7) metros.</p> <p>El área en cuestión podrá ser motivo de un Estudio de Detalle que ordene volúmenes y reajuste alineaciones y rasantes.</p>

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

(**) R2 = Área de ordenanza residencial 2

(1)Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

AREA DE REFORMA INTERIOR SUNCod USO GLOBAL RESIDENCIAL

Plazos de ejecución	
De la urbanización	2 años
De la edificación	4 años

Previsiones de gestión	
Tipo de iniciativa preferente	Privada. Compensación

Situación y emplazamiento



SUNC od - ARI 5. Área al Oeste de la calle Virgen Del Rosario.

Definición del ámbito		
Tipo:	Área de Reforma Interior	
Superficie:	5160	m ²

Régimen del suelo (*)	
Clasificación:	Urbano
Categoría:	No consolidado ordenado

Uso e Intensidad Global		
Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,9331	m ² /m ² s
Edificabilidad máx:	4815	m ² t
Densidad	77	Viv/ha
Nº máximo viviendas	40	Ud

Aprovechamiento		
Área de reparto:	SUNC od-ARI 5	
A. medio:	0,9331	UA/m ² s
A. Objetivo sector:	4815	UA
Coefficiente ponderación:	1	R2 (VL) (**)
A. Homogeneizado:	4815	UA
A. Subjetivo del sector:	4334	UA
Exceso de A. Subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal:	481	UA

(1) Reserva de viviendas protegidas (**)		
Edificabilidad	-	%
Nº máximo viviendas	-	Ud

Usos pormenorizados		
Residencial 2 (VL)	4815	m ² t

Reserva para dotaciones locales		
Espacios libres	-	m ² s
Equipamientos	-	m ² s
Aparcamientos públicos	-	plazas

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos:

Ampliar el suelo urbano de uso residencial y trasdosar las medianerías existentes al suelo no urbanizable. Dar continuidad a la Senda del Ruedo.

Determinaciones:

Según la propuesta recogida en plano. El nuevo vial proyectado en prolongación de la Senda del Ruedo contará con aceras de 2 metros y 6 metros de calzada.

Ordenanzas: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.

La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas.

Alineaciones y rasantes: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.

Altura y número de plantas: dos (2) plantas, siete (7) metros.

El área en cuestión podrá ser motivo de un Estudio de Detalle que ordene volúmenes y reajuste alineaciones y rasantes.

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

(**) R2 = Área de ordenanza residencial 2

(1)Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

AREA DE REFORMA INTERIOR SUNCod USO GLOBAL RESIDENCIAL

Plazos de ejecución	
De la urbanización	2 años
De la edificación	4 años

Previsiones de gestión	
Tipo de iniciativa preferente	Privada. Compensación

Situación y emplazamiento



SUNC od - ARI 6 Área entre calle Batalla de Munda y calle Cervantes.

Definición del ámbito		
Tipo:	Area de Reforma Interior	
Superficie:	3190	m ²

Régimen del suelo (*)	
Clasificación:	Urbano
Categoría:	No consolidado ordenado

Uso e Intensidad Global		
Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,6764	m ² /m ² s
Edificabilidad máx:	2158	m ²
Densidad	56	Viv/ha
Nº máximo viviendas	18	Ud

Aprovechamiento		
Área de reparto:	SUNC od-ARI 6	
A. medio:	0,6764	UA/m ² s
A. Objetivo sector:	2158	UA
Coefficiente ponderación:	1	R2 (VL) (**)
A. Homogeneizado:	2158	UA
A. Subjetivo del sector:	1942	UA
Exceso de A. Subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal:	216	UA

(1) Reserva de viviendas protegidas (**)		
Edificabilidad	-	%
Nº máximo viviendas	-	Ud

Usos pormenorizados		
Residencial 2 (VL)	2158	m ²

Reserva para dotaciones locales		
Espacios libres	-	m ² s
Equipamientos	-	m ² s
Aparcamientos públicos	-	plazas

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada
<p>Objetivos: Creación de nuevo suelo residencial así como un viario alternativo entre las calles Batalla de Munda y Cervantes.</p> <p>Determinaciones: Según propuesta recogida en plano. El vial deberá contar con 2 metros de acerado, 8 metros de calzada y aparcamientos. Deberá adaptarse lo mejor posible a la topografía del sector.</p> <p>Ordenanzas: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa. La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas.</p> <p>Alineaciones y rasantes: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.</p> <p>Altura y número de plantas: dos (2) plantas, siete (7) metros.</p> <p>El área en cuestión podrá ser motivo de un Estudio de Detalle que ordene volúmenes y reajuste alineaciones y rasantes.</p>

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

(**) R2 = Área de ordenanza residencial 2

(1)Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

AREA DE REFORMA INTERIOR SUNCod USO GLOBAL RESIDENCIAL

Plazos de ejecución	
De la urbanización	2 años
De la edificación	4 años

Previsiones de gestión	
Tipo de iniciativa preferente	Privada. Compensación

Situación y emplazamiento



SUNC od - ARI 7 Área situada en el margen Sur de la calle Montilla.

Definición del ámbito		
Tipo:	Area de Reforma Interior	
Superficie:	2891	m ²

Régimen del suelo (*)		
Clasificación:	Urbano	
Categoría:	No consolidado ordenado	

Uso e Intensidad Global		
Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,7264	m ² /m ² s
Edificabilidad máx:	2100	m ²
Densidad	59	Viv/ha
Nº máximo viviendas	17	Ud

Aprovechamiento		
Área de reparto:	SUNC od-ARI 7	
A. medio:	0,7264	UA/m ² s
A. Objetivo sector:	2100	UA
Coefficiente ponderación:	1	R2 (VL) (**)
A. Homogeneizado:	2100	UA
A. Subjetivo del sector:	1890	UA
Exceso de A. Subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal:	210	UA

(1) Reserva de viviendas protegidas (*)		
Edificabilidad	-	%
Nº máximo viviendas	-	Ud

Usos pomenorizados		
Residencial 2 (VL)	2100	m ²

Reserva para dotaciones locales		
Espacios libres	-	m ² s
Equipamientos	-	m ² s
Aparcamientos públicos	-	plazas

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos:

Ampliar el suelo urbano de uso residencial y trasdosar las medianerías existentes

Determinaciones:

Según propuesta recogida en plano. El nuevo vial contará con acerados de 2 metros y 5 metros de calzada.

Ordenanzas: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.
La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas.

Alineaciones y rasantes: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.

Altura y número de plantas: dos (2) plantas, siete (7) metros.

El área en cuestión podrá ser motivo de un Estudio de Detalle que ordene volúmenes y reajuste alineaciones y rasantes.

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

(**) R2 = Área de ordenanza residencial 2

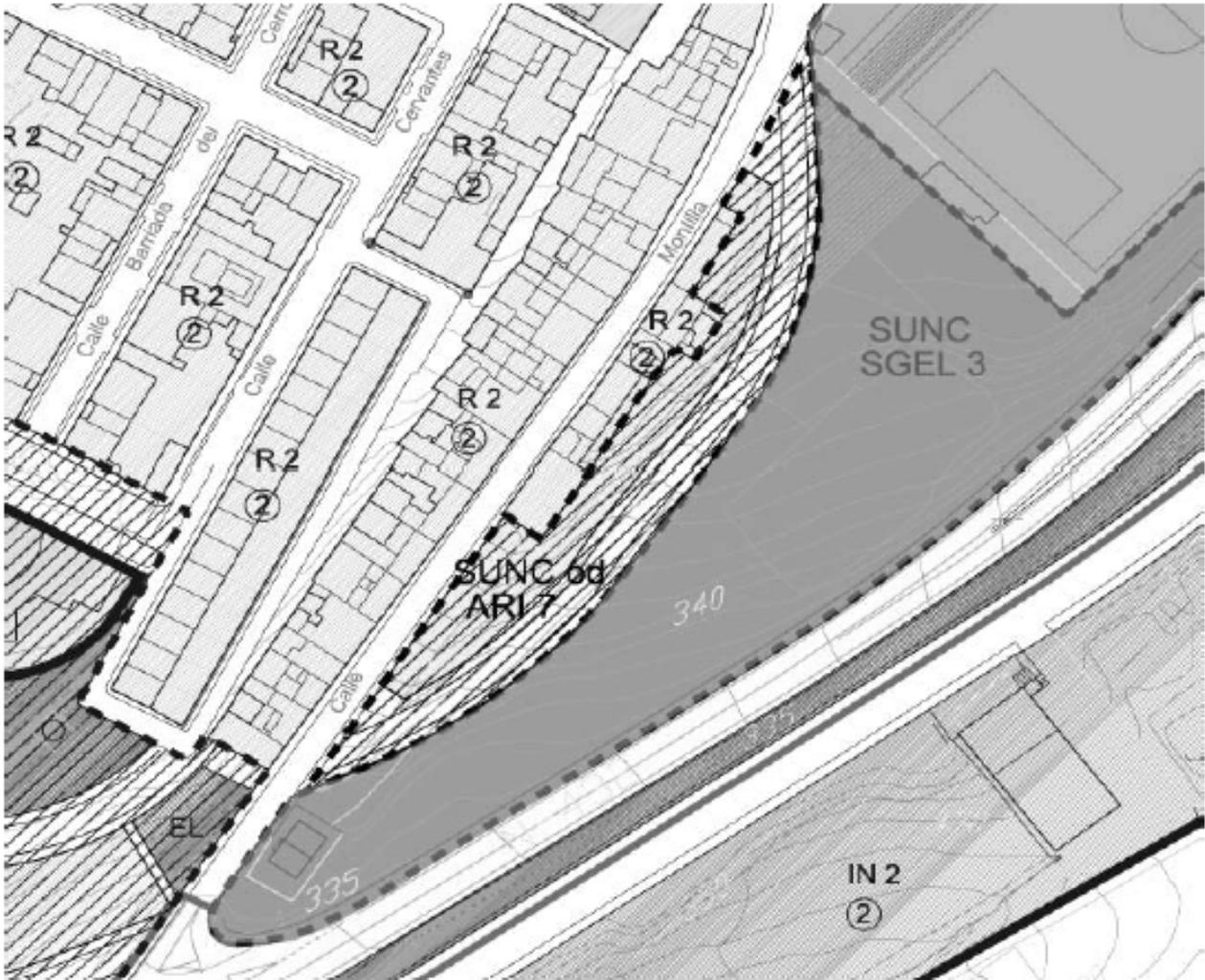
(1)Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

AREA DE REFORMA INTERIOR SUNCod USO GLOBAL RESIDENCIAL

Plazos de ejecución	
De la urbanización	6 años
De la edificación	8 años

Previsiones de gestión	
Tipo de iniciativa preferente	Privada. Compensación

Situación y emplazamiento



SUNC od - ARI 8 Área situado al Sur de la calle Cervantes.

Definición del ámbito		
Tipo:	Area de Reforma Interior	
Superficie:	4210	m ²

Régimen del suelo (*)	
Clasificación:	Urbano
Categoría:	No consolidado ordenado

Uso e Intensidad Global		
Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,438	m ² /m ² s
Edificabilidad máx:	1844	m ²
Densidad	35	Viv/ha
Nº máximo viviendas	15	Ud

Aprovechamiento		
Área de reparto:	SUNC od-ARI 8	
A. medio:	0,438	UA/m ² s
A. Objetivo sector:	1844	UA
Coefficiente ponderación:	1	R2 (VL) (**)
A. Homogeneizado:	1844	UA
A. Subjetivo del sector:	1660	UA
Exceso de A. Subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal:	184	UA

(1) Reserva de viviendas protegidas (*)		
Edificabilidad	-	%
Nº máximo viviendas	-	Ud

Usos pormenorizados		
Residencial 2 (VL)	1844	m ²

Reserva para dotaciones locales		
Espacios libres	2140	m ² s
Equipamientos	-	m ² s
Aparcamientos públicos	-	plazas

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos:

Ampliación del suelo urbano residencial trasladando medianerías existentes y nueva conexión de las calles Montilla y Cervantes.

Determinaciones:

Según la propuesta recogida en planos. El nuevo vial se adaptará a las alineaciones existentes.

Ordenanzas: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.

La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas.

Alineaciones y rasantes: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.

Altura y número de plantas: dos (2) plantas, siete (7) metros.

El área en cuestión podrá ser motivo de un Estudio de Detalle que ordene volúmenes, el trazado del viario secundario y reajuste alineaciones y rasantes.

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

(**) R2 = Área de ordenanza residencial 2

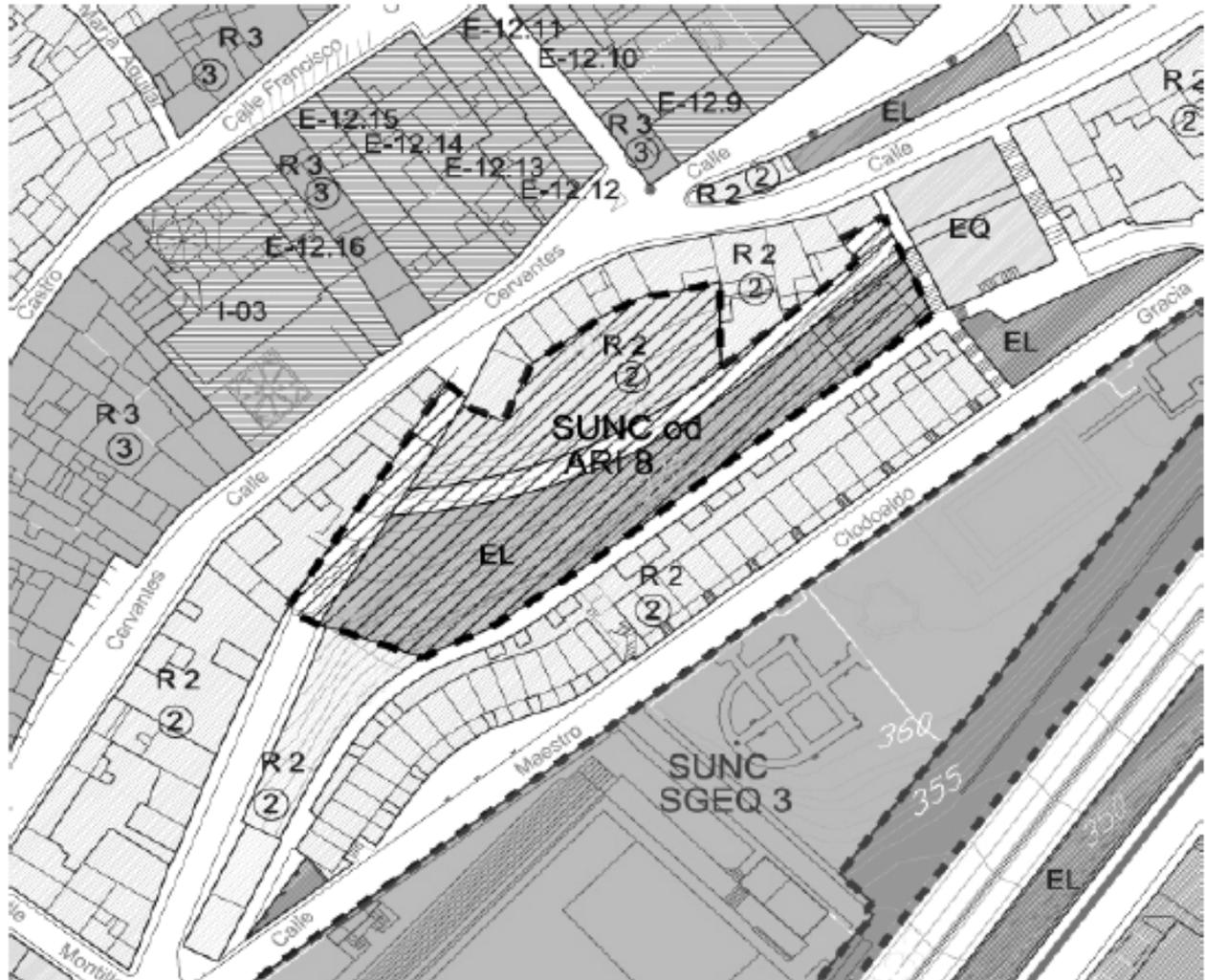
(1)Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

AREA DE REFORMA INTERIOR SUNCod USO GLOBAL RESIDENCIAL

Plazos de ejecución	
De la urbanización	2 años
De la edificación	4 años

Previsiones de gestión	
Tipo de iniciativa preferente	Privada. Compensación

Situación y emplazamiento



SUNC - ARI 9 Área El Cerro, situado entre las calles Batalla del Munda, Barriada del Cerro, calle Montilla y N-432

Definición del ámbito		
Tipo:	Area de Reforma Interior	
Superficie:	27311	m ²

Régimen del suelo (*)		
Clasificación:	Urbano	
Categoría:	No consolidado	

Uso e Intensidad Global		
Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,6860	m ² /m ² s
Edificabilidad máx:	18736	m ²
Densidad	57	Viv/ha
Nº máximo viviendas	156	Ud

Aprovechamiento		
Área de reparto:	SUNC -ARI 9	
A. medio:	0,6860	UA/m ² s
A. Objetivo sector:	18736	UA
Coefficiente ponderación:	1	R2 (VL) (VP)
A. Homogeneizado:	18736	UA
A. Subjetivo del sector:	16862	UA
Exceso de A. Subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal:	1874	UA

Reserva de viviendas protegidas (**)		
Edificabilidad	30	%
Nº máximo viviendas	47	Ud

Usos pormenorizados		
Residencial 2 (VL)	13115,2	m ² t
Residencial 2 (VP)	5621	m ² t

Reserva para dotaciones locales		
Espacios libres + Equipamiento:	8202	m ² s

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo**Objetivos:**

Consolidar como suelo urbano residencial un vacío existente y conseguir una zona verde, mejorando la conexión entre la C/ Batalla de Munda y la C/ Montilla.

Criterios de ordenación:

La ordenación tomará como referencia la estructura viaria y la zonificación graficadas en el plano ORD. 04 ORDENACIÓN COMPLETA.

Los viales contarán con 2 metros de acerados y 6 metros de calzada.

La ordenación podrá reajustarse a fin de dar cabida, si fuese necesario, a determinados usos de equipamiento privado compatibles con la edificación residencial, así como para garantizar el número de viviendas protegidas.

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

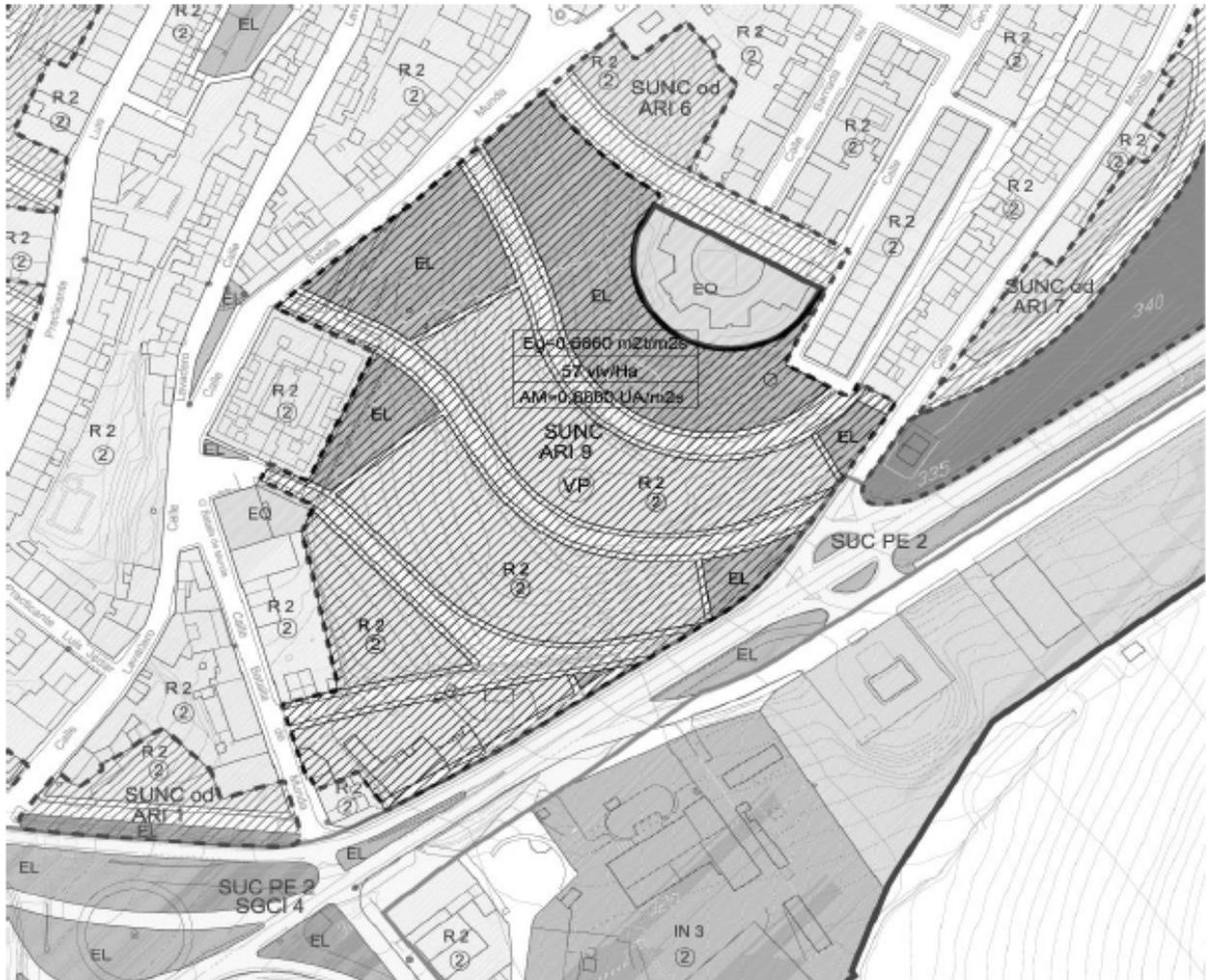
(**) R2 = Área de ordenanza residencial 2

AREA DE REFORMA INTERIOR SUNC USO GLOBAL RESIDENCIAL

Instrumento de planeamiento de desarrollo
Plan Especial de Reforma Interior

Programación y sistema de actuación	
Plazo máximo de aprobación:	4 años
Tipo de iniciativa preferente:	Privada

Situación y emplazamiento



SUNC - ARI 10 Área al Oeste de la calle Pilar Salado.

Definición del ámbito		
Tipo:	Area de Reforma Interior	
Superficie:	14660	m ²

Régimen del suelo (*)	
Clasificación:	Urbano
Categoría:	No consolidado

Uso e Intensidad Global		
Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,5252	m ² /m ² s
Edificabilidad máx:	7699	m ² t
Densidad	43	Viv/ha
Nº máximo viviendas	64	Ud

Aprovechamiento		
Área de reparto:	SUNC -ARI 10	
A. medio:	0,5252	UA/m ² s
A. Objetivo sector:	7699	UA
Coefficiente ponderación:	1	R2 (VL) (VP)
A. Homogeneizado:	7699	UA
A. Subjetivo del sector:	6929	UA
Exceso de A. Subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal:	770	UA

Reserva de viviendas protegidas (**)		
Edificabilidad	30	%
Nº máximo viviendas	19	Ud

Usos pormenorizados		
Residencial 2 (VL)	5389,3	m ² t
Residencial 2 (VP)	2309,7	m ² t

Reserva para dotaciones locales		
Espacios libres + Equipamiento:	7657	m ² s

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo
<p>Objetivos: Creación de nuevo suelo residencial así como un viario alternativo a la C/ Pilar Salado.</p> <p>Criterios de Ordenación: La ordenación tomará como referencia la estructura viaria y la zonificación grafadas en el plano ORD. 04 ORDENACIÓN COMPLETA, pudiéndose reajustar la ordenación definitiva para una mejor adaptación a las condiciones topográficas y paisajísticas. El vial deberá contar con 2 metros de acerado y 5 metros de calzada.</p>

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

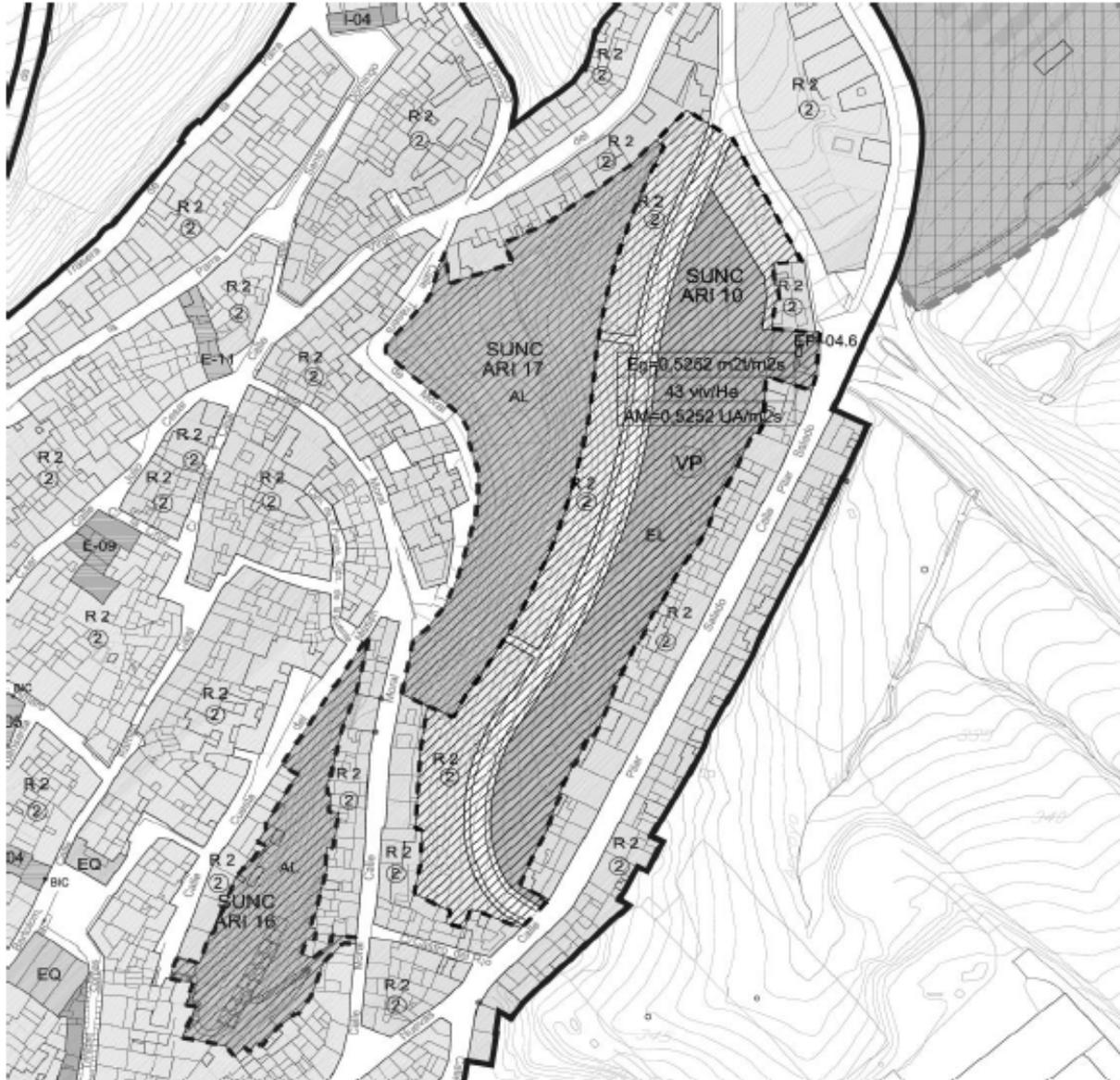
(**) R2 = Área de ordenanza residencial 2

AREA DE REFORMA INTERIOR SUNC USO GLOBAL RESIDENCIAL

Instrumento de planeamiento de desarrollo
Plan Especial de Reforma Interior

Programación y sistema de actuación
Plazo máximo de aprobación: 8 años
Tipo de iniciativa preferente: Privada

Situación y emplazamiento



SUNC od - ARI 11 Área al Norte de la zona Industrial en la N-432

Definición del ámbito		
Tipo:	Area de Reforma Interior	
Superficie:	2783	m ²

Régimen del suelo (*)	
Clasificación:	Urbano
Categoría:	No consolidado ordenado

Uso e Intensidad Global		
Uso:	Terciario	
Edificabilidad:	0,1452	m ² t/m ² s
Edificabilidad máx:	404	m ² t

Aprovechamiento		
Área de reparto:	SUNC od-ARI 11	
A. medio:	0,1307	UA/m ² s
A. Objetivo sector:	364	UA
Coefficiente ponderación:	0,9	SA
A. Homogeneizado:	364	UA
A. Subjetivo del sector:	327	UA
Exceso de A. Subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal:	36	UA

Usos pormenorizados		
Servicios Aislados	404	m ² t

Reserva para dotaciones locales		
Espacios libres	-	m ² s
Equipamientos	763	m ² s
Aparcamientos públicos	-	plazas

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos:

Consolidar el margen derecho de la N-432.

Determinaciones:

Según la propuesta recogida en plano. El suelo destinado a equipamiento se situará colindante al Cuartel de la Guardia Civil.

Ordenanzas: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.

La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas.

Alineaciones y rasantes: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.

Altura y número de plantas: dos (2) plantas, siete (7) metros.

El área en cuestión podrá ser motivo de un Estudio de Detalle que ordene volúmenes y reajuste alineaciones y rasantes.

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

(**) SA = Área de ordenanza Servicios Aislados

AREA DE REFORMA INTERIOR SUNCod USO GLOBAL TERCIARIO

Plazos de ejecución	
De la urbanización	4 años
De la edificación	8 años

Previsiones de gestión	
Tipo de iniciativa preferente	Privada. Compensación

Situación y ordenación



SUNC - ARI 12 Alcacer situado en calle Postigo de San Sebastian.

Definición del ámbito (*)		
Tipo:	Área de reforma interior	
Superficie:	4463	m ²

Régimen del suelo (*)	
Clasificación:	Urbano
Categoría:	No consolidado

Uso Global (*)	
Dotacional:	Alcacer

Aprovechamiento (*)	
Área de reparto:	SUNC-ARI 12
A. medio:	- UA/m ² s

Instrumento de planeamiento de Desarrollo	
Plan Especial	

Programación y sistema de actuación	
Plazo máximo de aprobación:	8 años
Iniciativa	Pública

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

Objetivos y criterios de ordenación

- Tratamiento general como espacio libre arbolado, potenciando la imagen de una ladera de naturaleza virgen insertada en el perímetro urbano.
- Creación o consolidación de sendas peatonales que posibiliten recorridos alternativos.
- Creación o consolidación de vías traseras, de carácter peatonal, que permitan mantener y resolver adecuadamente las traseras de las edificaciones.
- Consolidación del terreno frente a deslizamientos.
- Potenciación y tratamiento como miradores de aquellas zonas o recorridos que gozen de vistas privilegiadas.
- Eliminación de las edificaciones fuera de ordenación o inadecuadas al carácter del sector.

AREA DE REFORMA INTERIOR SUNC USO GLOBAL DOTACIONAL:

SUNC - ARI 13 Alcacer situado entre la calle Virgen de Gracia y calle Cava.

Definición del ámbito (*)		Régimen del suelo (*)	
Tipo:	Área de reforma interior	Clasificación:	Urbano
Superficie:	4302 m ²	Categoría:	No consolidado
Uso Global (*)		Aprovechamiento (*)	
Dotacional: Alcacer		Área de reparto:	SUNC-ARI 13
		A. medio:	- UA/m ² s
Instrumento de planeamiento de Desarrollo		Programación y sistema de actuación	
Plan Especial		Plazo máximo de aprobación:	8 años
		Iniciativa	Pública

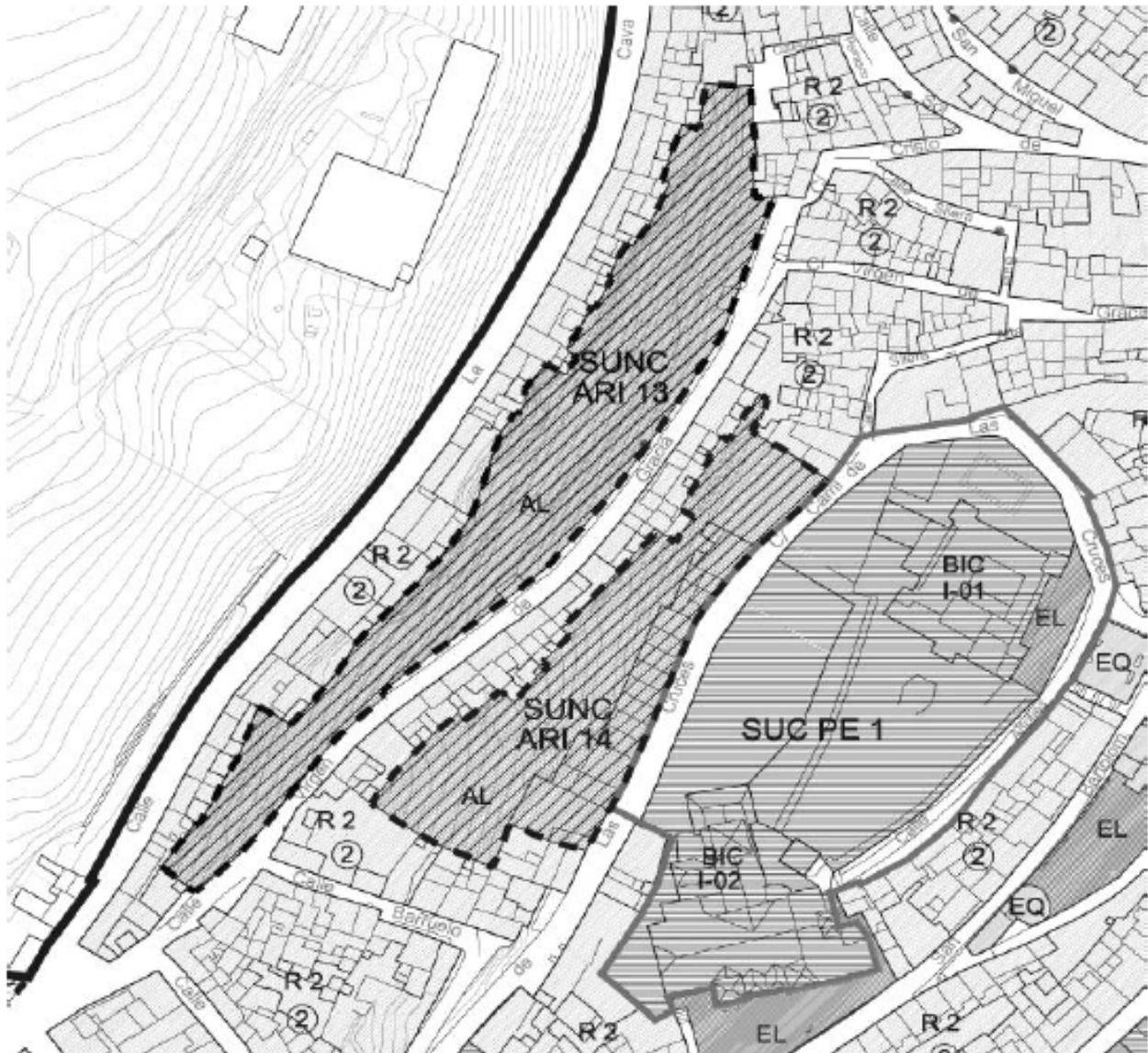
(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

Objetivos y criterios de ordenación

- Tratamiento general como espacio libre arbolado, potenciando la imagen de una ladera de naturaleza virgen insertada en el perímetro urbano.
- Creación o consolidación de sendas peatonales que posibiliten recorridos alternativos.
- Creación o consolidación de vías traseras, de carácter peatonal, que permitan mantener y resolver adecuadamente las traseras de las edificaciones.
- Consolidación del terreno frente a deslizamientos.
- Potenciación y tratamiento como miradores de aquellas zonas o recorridos que gozen de vistas privilegiadas.
- Eliminación de las edificaciones fuera de ordenación o inadecuadas al carácter del sector.

ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNC USO GLOBAL DOTACIONAL:

Situación y ordenación



SUNC - ARI 14 Alcacer situado entre la calle Carril de las Cruces y calle Virgen de Gracia

Definición del ámbito (*)	Régimen del suelo (*)
Tipo: Área de reforma interior	Clasificación: Urbano
Superficie: 3198 m ²	Categoría: No consolidado
Uso Global (*)	Aprovechamiento (*)
Dotacional: Alcacer	Área de reparto: SUNC-ARI 14
	A. medio: - UA/m ² s
Instrumento de planeamiento de Desarrollo	Programación y sistema de actuación
Plan Especial	Plazo máximo de aprobación: 8 años
	Iniciativa: Pública

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

Objetivos y criterios de ordenación

- Tratamiento general como espacio libre arbolado, potenciando la imagen de una ladera de naturaleza virgen insertada en el perímetro urbano.
- Creación o consolidación de sendas peatonales que posibiliten recorridos alternativos.
- Creación o consolidación de vías traseras, de carácter peatonal, que permitan mantener y resolver adecuadamente las traseras de las edificaciones.
- Consolidación del terreno frente a deslizamientos.
- Potenciación y tratamiento como miradores de aquellas zonas o recorridos que gocen de vistas privilegiadas.
- Eliminación de las edificaciones fuera de ordenación o inadecuadas al carácter del sector.

ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNC USO GLOBAL DOTACIONAL:

SUNC - ARI 15 Alcacer situado entre las calles San Bartolomé y Trinidad Comas.

Definición del ámbito (*)	
Tipo:	Área de reforma interior
Superficie:	1211 m ²

Régimen del suelo (*)	
Clasificación:	Urbano
Categoría:	No consolidado

Uso Global (*)	
Dotacional: Alcacer	

Aprovechamiento (*)	
Área de reparto:	SUNC-ARI 15
A. medio:	- UA/m ² s

Instrumento de planeamiento de Desarrollo	
Plan Especial	

Programación y sistema de actuación	
Plazo máximo de aprobación:	8 años
Iniciativa	Pública

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

Objetivos y criterios de ordenación

- Tratamiento general como espacio libre arbolado, potenciando la imagen de una ladera de naturaleza virgen insertada en el perímetro urbano.
- Creación o consolidación de sendas peatonales que posibiliten recorridos alternativos.
- Creación o consolidación de vías traseras, de carácter peatonal, que permitan mantener y resolver adecuadamente las traseras de las edificaciones.
- Consolidación del terreno frente a deslizamientos.
- Potenciación y tratamiento como miradores de aquellas zonas o recorridos que gocen de vistas privilegiadas.
- Eliminación de las edificaciones fuera de ordenación o inadecuadas al carácter del sector.

ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNC USO GLOBAL DOTACIONAL:

SUNC - ARI 16 Alcacer situado entre la calle Cuesta del Mesón y calle Moral.

Definición del ámbito (*)		Régimen del suelo (*)	
Tipo:	Área de reforma interior	Clasificación:	Urbano
Superficie:	3566 m ²	Categoría:	No consolidado
Uso Global (*)		Aprovechamiento (*)	
Dotacional:	Alcacer	Área de reparto:	SUNC-ARI 16
		A. medio:	- UA/m ² s
Instrumento de planeamiento de Desarrollo		Programación y sistema de actuación	
Plan Especial		Plazo máximo de aprobación:	8 años
		Iniciativa	Pública

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

Objetivos y criterios de ordenación

- Tratamiento general como espacio libre arbolado, potenciando la imagen de una ladera de naturaleza virgen insertada en el perímetro urbano.
- Creación o consolidación de sendas peatonales que posibiliten recorridos alternativos.
- Creación o consolidación de vías traseras, de carácter peatonal, que permitan mantener y resolver adecuadamente las traseras de las edificaciones.
- Consolidación del terreno frente a deslizamientos.
- Potenciación y tratamiento como miradores de aquellas zonas o recorridos que gozen de vistas privilegiadas.
- Eliminación de las edificaciones fuera de ordenación o inadecuadas al carácter del sector.

ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNC USO GLOBAL DOTACIONAL:

SUNC - ARI 17 Alcacer situado al Sur de la calle Moral.

Definición del ámbito (*)		Régimen del suelo (*)	
Tipo:	Área de reforma interior	Clasificación:	Urbano
Superficie:	7534 m ²	Categoría:	No consolidado
Uso Global (*)		Aprovechamiento (*)	
Dotacional:	Alcacer	Área de reparto:	SUNC-ARI 17
		A. medio:	- UA/m ² s
Instrumento de planeamiento de Desarrollo		Programación y sistema de actuación	
Plan Especial		Plazo máximo de aprobación:	8 años
		Iniciativa	Pública

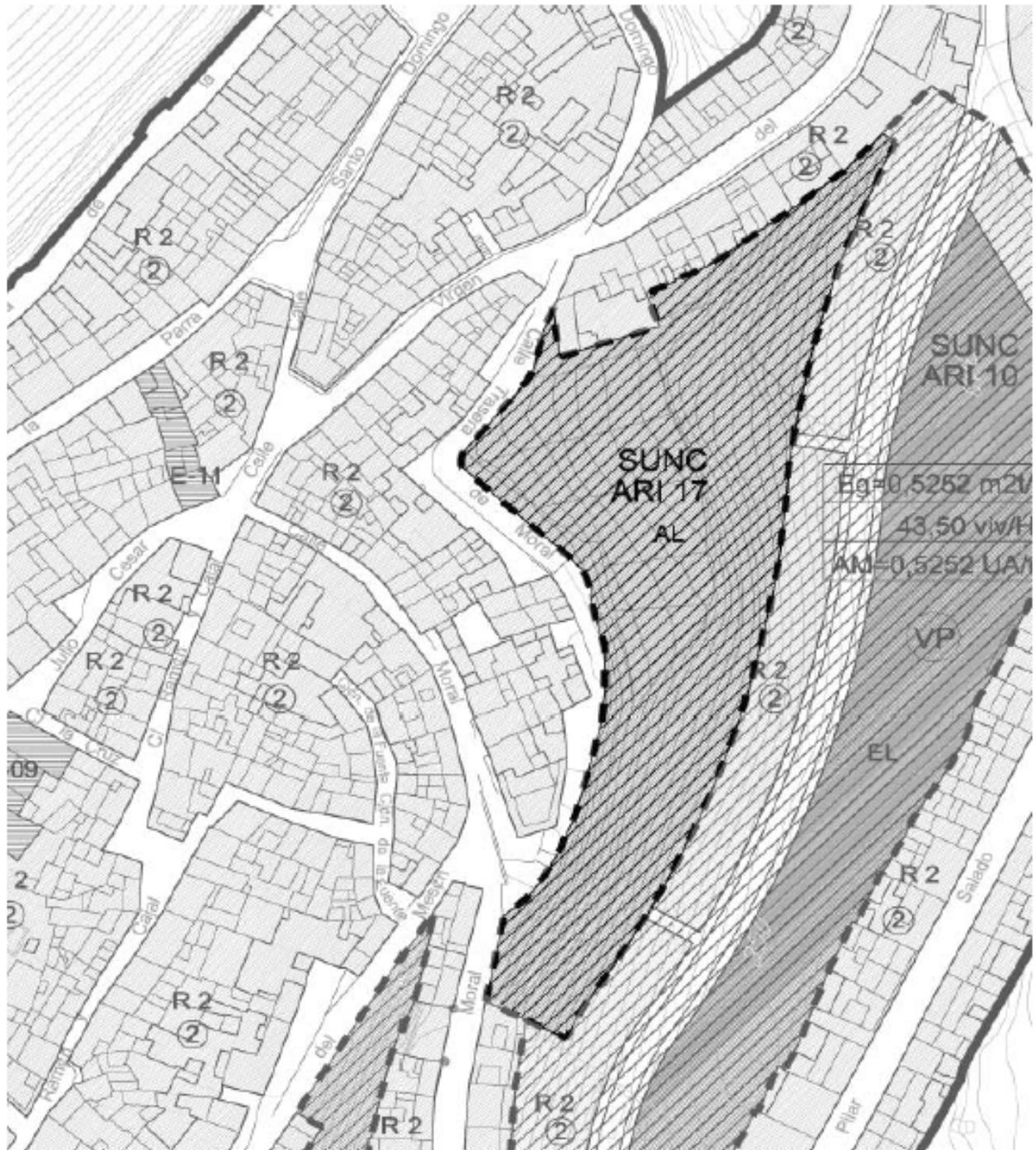
(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

Objetivos y criterios de ordenación

- Tratamiento general como espacio libre arbolado, potenciando la imagen de una ladera de naturaleza virgen insertada en el perímetro urbano.
- Creación o consolidación de sendas peatonales que posibiliten recorridos alternativos.
- Creación o consolidación de vías traseras, de carácter peatonal, que permitan mantener y resolver adecuadamente las traseras de las edificaciones.
- Consolidación del terreno frente a deslizamientos.
- Potenciación y tratamiento como miradores de aquellas zonas o recorridos que gocen de vistas privilegiadas.
- Eliminación de la edificaciones fuera de ordenación o inadecuadas al carácter del sector.

ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNC USO GLOBAL DOTACIONAL:

Situación y ordenación



SUNC - SGEL 3 + SGEQ 3 _ Espacio libre y Equipamiento situados entre las calles Montilla, Maestro Clodoaldo, Gracia y N-432.

Definición del ámbito (*)	Régimen del suelo (*)
Tipo: Sistemas Generales	Clasificación: Urbano
Superficie: 28871 m ²	Categoría: No consolidado
Uso Global (*)	Aprovechamiento (*)
S.G. Espacios libres + S.G. Equipamientos	Área de reparto: SUNC-SGEL 3+SGEQ 3
	A. medio: - UA/m ² s
Instrumento de planeamiento de Desarrollo	Programación y sistema de actuación
Plan Especial	Plazo máximo de aprobación: 4 años
	Iniciativa: Pública

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

Objetivos y criterios de ordenación
<ul style="list-style-type: none"> - Adecuación al uso de espacio libre, deportivo, o recinto ferial, según criterio de la Corporación Municipal, procurando la mejor adaptación a la topografía del sector. - Potenciación y tratamiento como miradores de aquellas zonas o recorridos que gooen de mejores vistas. - Arbolado de aquellas zonas en las que éste resulte compatible con el uso. - Eliminación de las edificaciones fuera de ordenación o inadecuadas al carácter del sector.

SISTEMAS GENERALES

Situación y ordenación



SUC - PE 1_Ámbito del Castillo delimitado por las calles Carril de las Cruces y Alfolies.

Definición del ámbito (*)	
Tipo:	Suelo Urbano Consolidado
Superficie:	8268 m ²

Régimen del suelo (*)	
Clasificación:	Urbano
Categoría:	Consolidado

Uso Global (*)	
Dotacional + Residencial	

Aprovechamiento (*)	
Área de reparto:	-
A. medio:	- UA/m ² s

Instrumento de planeamiento de Desarrollo	
Plan Especial	

Programación y sistema de actuación	
Plazo máximo de aprobación:	4 años
Iniciativa	Pública

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

Objetivos y criterios de ordenación

- Preservación de todos aquellos elementos de interés hitórico o artístico.
- Preservación de todos los espacios libres del recinto que hayan tenido históricamente esa cualificación.
- Potenciación del recinto como mirador excepcional.
- Implementación de usos complementarios y compatibles que fomenten su visita.
- Planificación y tratamiento del recorrido de acceso así como de una zona de aparcamiento.

SUC - PE 2 Travesía Urbana N-432 Córdoba/Granada

Definición del ámbito (*)		Régimen del suelo (*)	
Tipo:	Sistema General (SGCI 4)	Clasificación:	Urbano
Superficie:	36545 m ²	Categoría:	Consolidado
Uso Global (*)		Aprovechamiento (*)	
Dotacional		Área de reparto:	-
		A. medio:	- UA/m ² e
Instrumento de planeamiento de Desarrollo		Programación y sistema de actuación	
Plan Especial		Plazo máximo de aprobación:	4 años
		Iniciativa	Pública

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

Objetivos y criterios de ordenación

- Mejora del tratamiento como vía urbana de la actual travesía.
- Mejora de las conexiones transversales, tanto peatonales como de tráfico rodado, a ambos lados de la actual N-432.
- Realineación de la fachada de la zona industrial en su tramo Sur.
- Posibilitar la continuidad histórica entre las calles Lavadero y Batalla de Munda con los caminos a Montemayor y Nueva Carteya respectivamente.
- Arbolado general de las medianas e isletas resultantes de la reordenación.

Situación y ordenación



SUC - AA 1_Apertura del Callejón Molina

Definición del ámbito (*)	
Tipo:	Actuación Aislada
Superficie:	86 m ²

Régimen del suelo (*)	
Clasificación:	Urbano
Categoría:	Consolidado

Uso Global (*)
-

Aprovechamiento (*)	
Área de reparto:	-
A. medio:	- UA/m ² a

Instrumento de ejecución
Proyecto de Urbanización

Programación y sistema de actuación	
Plazo máximo de ejecución	4 años
Iniciativa	Pública

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

Objetivos y criterios de ordenación

- Dar continuidad, al menos peatonal, a la red viaria
- Reurbanización del sector en pavimentación e infraestructuras.

ACTUACIÓN AISLADA

Situación y ordenación



Definición del ámbito		
Tipo:	Sector	
Superficie:	40166	m ²

Régimen del suelo (*)	
Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

Uso e Intensidad Global		
Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,2156	m ² t/m ² s
Edificabilidad máx:	8660	m ² t
Densidad	13	Viv/ha
Nº máximo viviendas	52	Ud

Aprovechamiento		
Área de reparto:	SUS-1	
A. medio:	0,2458	UA/m ² s
A. Objetivo sector:	9872	UA
Coefficiente ponderación:	1	UAD (VP)(**)
	1,2	UA (VL)(**)
A. Homogeneizado:	9872	UA
A. Subjetivo del sector:	8885	UA
Exceso de A. Subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal:	987	UA

(1) Reserva de viviendas protegidas (*)		
Edificabilidad	30	%
Nº máximo viviendas	22	Ud

Usos pormenorizados		
Unifamiliar aislada	70	% m ² t
Unifamiliar adosada (VP)	30	% m ² t

Reserva para dotaciones locales		
Espacios libres	4016	m ² s
Equipamientos	3134	m ² s
Aparcamientos públicos	44	plazas

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo
<p>Objetivos: Adecuar un sector de suelo para el uso de vivienda unifamiliar aislada. Responder a la demanda de VP destinando un 30% de la edificabilidad máxima (art. 10 L.O.U.A.) al uso de vivienda unifamiliar adosada en régimen de protección pública.</p> <p>Preceptivos y vinculantes: El ámbito discontinuo Los Baños de la Reina (al Sur del Colegio Cervantes) será destinado a la concentración de dotaciones, prohibiendo la localización de uso residencial.</p> <p>La red viaria contará con anchos de acerado de 2,5 metros y calzada de 6 metros. La ordenación representada se considera orientativa, no siendo vinculante.</p>

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

(**) UA (VL) = Área de ordenanza unifamiliar aislada

(**) UAD (VP) = Área de ordenanza unifamiliar adosada

SECTOR SUS USO GLOBAL RESIDENCIAL

Instrumento de planeamiento de desarrollo
Plan Parcial de Ordenación

Programación y sistema de actuación	
Plazo máximo de aprobación:	8 años
Tipo de iniciativa preferente:	Pública

Situación y emplazamiento



SUS 2_Sector situado en el margen derecho de la carretera Espejo/Montilla en el paraje denominado El Montecillo.

Definición del ámbito		
Tipo:	Sector	
Superficie:	160000	m ²

Régimen del suelo (*)	
Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

Uso e Intensidad Global		
Uso:	Industrial	
Edificabilidad:	0,6	m ² /m ² s
Edificabilidad máx:	96000	m ² t

Aprovechamiento		
Área de reparto:		SUS-2
A. medio:	0,2400	UA/m ² s
A. Objetivo sector:	38400	UA
Coefficiente ponderación:	0,4	IN1/IN2/IN3 (Público)**
A. Homogeneizado:	38400	UA
A. Subjetivo del sector:	38400	UA
Exceso de A. Subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal:	0	UA

Usos pomenorizados	
Industrial 1	
Industrial 2	
Industrial 3	

Reserva para dotaciones locales		
Espacios libres	≥10	%
Equipamientos	≥4	%
Aparcamientos públicos	0,5 a 1	plz/100m ² t

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo**Objetivos:**

Adecuar un sector de suelo para el uso industrial en el margen derecho de la carretera Espejo/Montilla; estando en una Situación estratégica que puede servir como soporte industrial tanto a Espejo como a Montilla.

Preceptivos y vinculantes:

El espacio libre se situará colindante a la carretera Espejo /Montilla, desde donde tendrá un único acceso.

Se prohíbe el uso residencial en todas sus categorías excepto la vivienda como auxiliar de la instalación, debiéndose justificar adecuadamente.

La ordenación y tipologías serán determinadas por el Plan Parcial de ordenación. El Plan Parcial deberá desarrollar una zonificación y régimen de usos que sea coherente con el uso Industrial excluyendo categorías de usos pomenorizados que puedan ser incompatibles con la categoría de usos Industriales.

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

(**) IN 1 = Área de ordenanza Industrial 1 (Público)

IN 2 = Área de ordenanza Industrial 2 (Público)

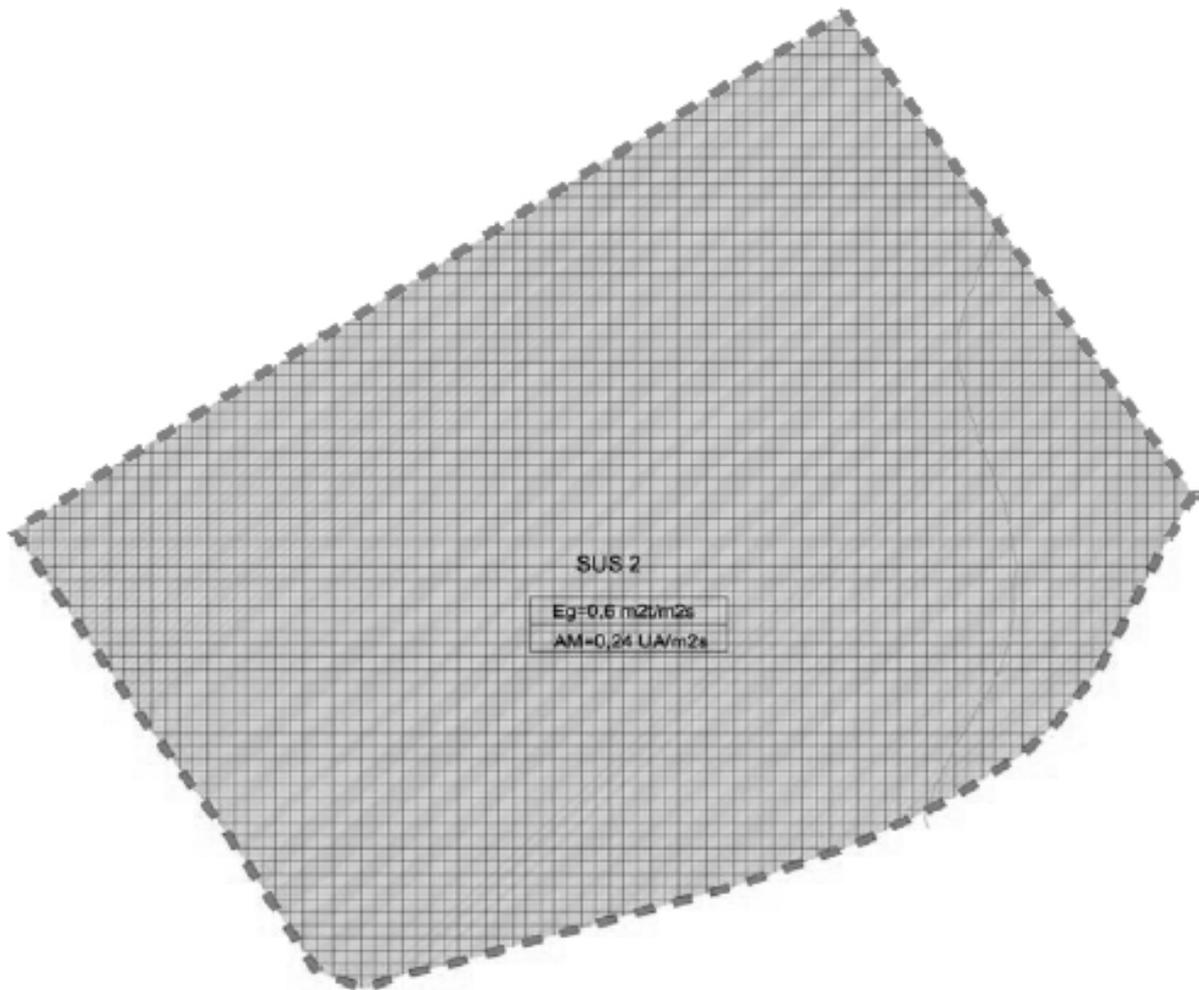
IN 3 = Área de ordenanza Industrial 3 (Público)

SECTOR SUS USO GLOBAL INDUSTRIAL

Instrumento de planeamiento de desarrollo
Plan Parcial de Ordenación

Programación y sistema de actuación	
Plazo máximo de aprobación:	4 años
Tipo de iniciativa preferente:	Pública

Situación y emplazamiento



SNU - PE 1 Parque del Cementerio Viejo

Definición del ámbito (*)	Régimen del suelo (*)
Tipo: Sistema General	Clasificación: No urbanizable
Superficie: 15653 m ²	Categoría: -
Uso Global (*)	Aprovechamiento (*)
S. G. de Espacios Libres	Área de reparto: -
	A. medio: - UA/m ² s
Instrumento de planeamiento de Desarrollo	Programación y sistema de actuación
Plan Especial	Plazo máximo de aprobación: 8 años
	Iniciativa: Pública

(*)E

Objetivos y criterios de ordenación

- Consolidar el sector como zona de esparcimiento y deportiva. Posible enclave como recinto ferial. Mejora de la accesibilidad desde el núcleo urbano.
- Conectar los dos caminos de acceso desde el núcleo urbano.
- Adecuar al uso de espacio libre y equipamiento deportivo al aire libre, los suelo vacantes procurando la mejor adaptación a la topografía natural.
- Utilización de pavimentos flexibles, preferentemente terrizos, en los caminos de acceso. Arbolado de las márgenes.

PLAN ESPECIAL EN SUELO NO URBANIZABLE

Situación y ordenación



SNU - PE 2 Ladera Cuesta de Santo Domingo, situada al Norte de las calles Trasera de la Parra y Trasera de Santo Domingo

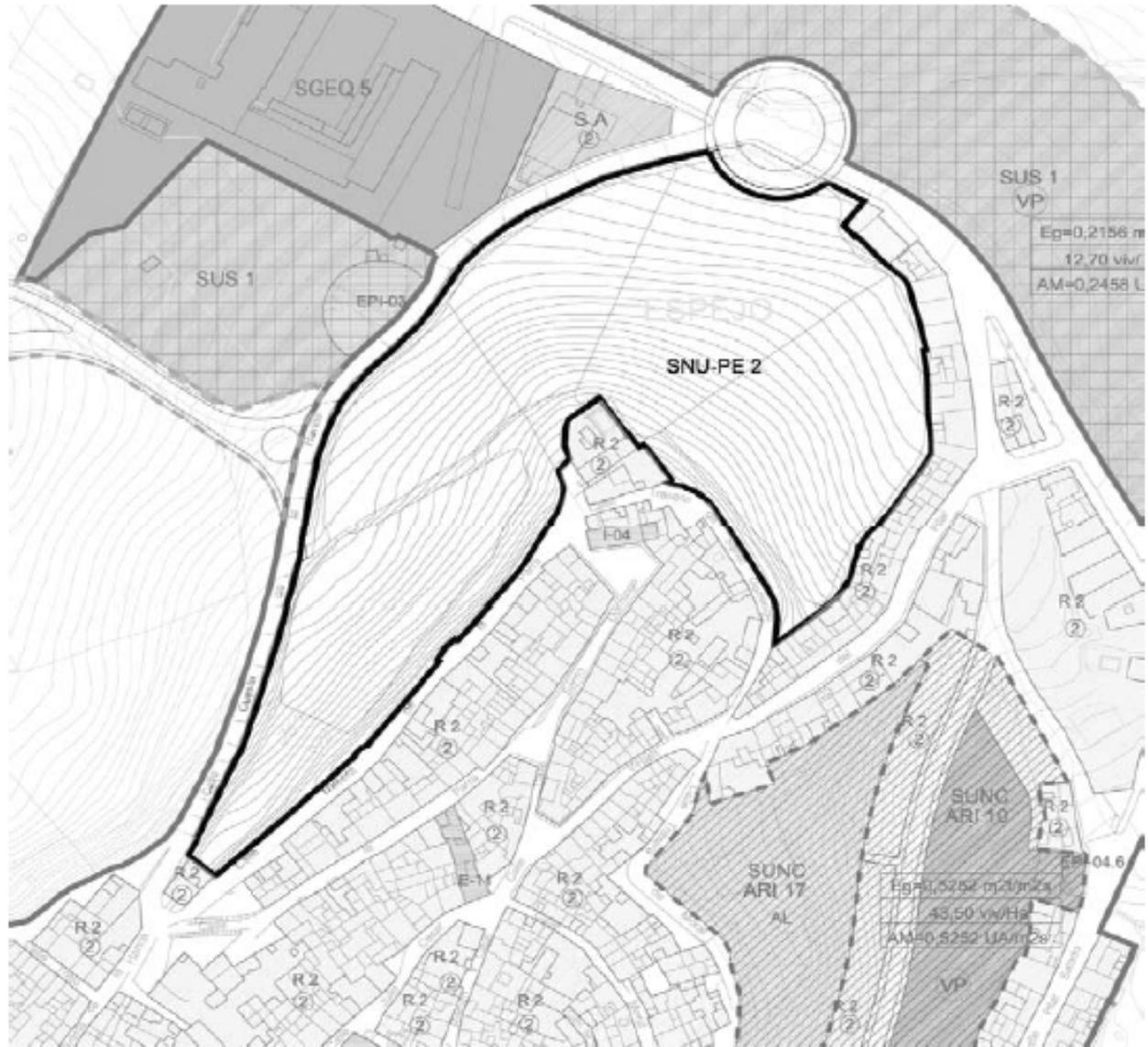
Definición del ámbito (*)	Régimen del suelo (*)
Tipo: SNUEP Valor Paisajístico	Clasificación: No urbanizable
Superficie: 26991 m ²	Categoría: SNUEP Planificación Urban.
Uso Global (*)	Aprovechamiento (*)
-	Área de reparto: -
	A. medio: - UA/m ² s
Instrumento de planeamiento de Desarrollo	Programación y sistema de actuación
Plan Especial	Plazo máximo de aprobación: 8 años
	Iniciativa: Pública

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

Objetivos y criterios de ordenación
<ul style="list-style-type: none"> - Mejora y potenciación de la silueta de la ciudad así como de la escena urbana. - Tratamiento general, abancalado si fuese necesario, que posibilite el aprovechamiento agrícola, preferentemente arbolado. - Creación o consolidación de sendas peatonales que posibiliten recorridos alternativos. - Creación o consolidación de vías traseras, de carácter peatonal, que permitan mantener y resolver adecuadamente las traseras de las edificaciones. - Consolidación del terreno frente a deslizamientos. - Potenciación y tratamiento como miradores de aquellas zonas o recorridos que gozen de vistas privilegiadas. - Arbolado del sector. - Eliminación de las edificaciones fuera de ordenación o inadecuadas al carácter del sector.

PLAN ESPECIAL EN SUELO NO URBANIZABLE

Situación y ordenación



SNU - PE 3 Ladera Oeste situada entre las calles Cava, Chorro, Cuesta de la Harina y la Senda del Ruedo.

Definición del ámbito (*)	
Tipo:	-
Superficie:	93868 m ²

Régimen del suelo (*)	
Clasificación:	No urbanizable
Categoría:	SNU Carácter Rural

Uso Global (*)	
-	

Aprovechamiento (*)	
Área de reparto:	-
A. medio:	- UA/m ² s

Instrumento de planeamiento de Desarrollo	
Plan Especial	

Programación y sistema de actuación	
Plazo máximo de aprobación:	4 años
Iniciativa	Pública

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

Objetivos y criterios de ordenación

- Mejora y potenciación de la silueta de la ciudad así como de la escena urbana.
- Tratamiento general, abancalado si fuese necesario, que posibilite el aprovechamiento agrícola, preferentemente arbolado.
- Creación o consolidación de sendas peatonales que posibiliten recorridos alternativos.
- Creación o consolidación de vías traseras, de carácter peatonal, que permitan mantener y resolver adecuadamente las traseras de las edificaciones.
- Consolidación del terreno frente a deslizamientos.
- Potenciación y tratamiento como miradores de aquellas zonas o recorridos que gozen de vistas privilegiadas.
- Arbolado del sector.
- Eliminación de las edificaciones fuera de ordenación o inadecuadas al carácter del sector.

PLAN ESPECIAL EN SUELO NO URBANIZABLE

Situación y ordenación



SNU - AA 1 Senda del Ruedo

Definición del ámbito (*)		Régimen del suelo (*)	
Tipo:	Actuación Aislada	Clasificación:	No urbanizable
Superficie:	9828 m ²	Categoría:	Consolidado
Uso Global (*)		Aprovechamiento (*)	
-		Área de reparto:	-
		A. medio:	- UA/m ² a
Instrumento de ejecución		Programación y sistema de actuación	
Proyecto de Urbanización		Plazo máximo de ejecución	4 años
		Iniciativa	Pública

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

Objetivos y criterios de ordenación

- Adecuación de la Senda del Ruedo a Ronda Oeste, desde la intersección del Camino de Montefrío en la Cuesta de la Harina hasta la calle de nueva apertura al Oeste de la C/ Virgen del Rosario.
- La sección viaria mínima será de 6 metros de calzada y acerados de 2 metros.
- Se deberán arbolar las márgenes del vial.
- Se adecuarán el trazado y las características de la obra a su condición de infraestructura insertada en el medio rural, considerando su situación colindante a la ladera Oeste, espacio clave para la definición de la imagen de la ciudad.

ACTUACIÓN AISLADA

