

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

*ANUNCIO de 6 de marzo de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán de Córdoba, en el municipio de Montalbán de Córdoba de aprobar definitivamente de manera parcial con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de fecha 6 de noviembre de 2012.*

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 6 de noviembre de 2012, en relación con el siguiente expediente:

P-46/11

Formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Montalbán de Córdoba, 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 4 de noviembre de 2011, tiene entrada en esta Delegación Territorial expediente administrativo de tramitación y dos ejemplares del documento técnico del Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán de Córdoba, 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 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 con diversa documentación, lo que fue cumplimentado con fecha 12 y 28 de junio de 2012.

2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán 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 Montalbán.

Con fecha 19 de marzo de 2010, y previo informe de la Secretaria del Ayuntamiento y previo 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 Montalbán, sometiéndose a continuación a un período de información pública de un mes, mediante publicación de anuncio en el BOP núm. 75, de 26 de abril de 2010, en el Día Córdoba de 26 de abril de 2010 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, cumplimentándose el trámite preceptivo de comunicación a los municipios colindantes. Con fecha 12 de julio de 2010 y previo informe técnico y jurídico, se procede por el Pleno del Ayuntamiento a adoptar acuerdo de suspensión de autorizaciones, sometiéndose a un nuevo periodo de información pública de un mes, mediante publicación de anuncio en el BOP núm. 145, de 2 de agosto de 2010, en el Día de Córdoba de 2 de agosto de 2010 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento (rectificación del anuncio de suspensión de licencias en el BOP núm. 156, de 18 de agosto de 2010 y en el Día de Córdoba de 2 de agosto de 2010). Ambos periodos de información pública culminan con la presentación 20 alegaciones, las cuales fueron debidamente informadas por el equipo redactor conjuntamente con el Servicio de Arquitectura y Urbanismo (S.A.U. Campiña) y resueltas por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 19 de julio de 2011.

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

Órgano/Entidad	Fecha	Exigencia	Sentido
CVOT DP Incidencia Territorial	19/05/10	D.A. 8ª LOUA	Favorable con deficiencias a subsanar.
Diputación Provincial Área de Infraestructura y Desarrollo Sostenible		Art.35 y 56.6 de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía	Solicitado el 20/04/10 y certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de no haberse emitido en plazo.
Ministerio de Fomento	03/05/10	Art. 10.2 de la Ley 25/1988, de carreteras del estado	Innecesario por no afectar a su competencia.
COPV DP Servicio de Carreteras	08/06/10	Art. 35 Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía	Favorable con deficiencias a subsanar
CP Patrimonio Hco	26/05/10	Art. 29.4 de la Ley 14/07, de Patrimonio Hco	Valoración Positiva pero con deficiencias a subsananar.
AAA	27/07/10	Art. 25.4 RD Legis 1/2001, TR Ley de Aguas	Con prescripciones y aspectos a tener en cuenta en futuros planeamientos

Paralelamente, 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 14 de enero de 2011.

A continuación, se procede por el Pleno del Ayuntamiento a aprobar provisionalmente el documento técnico en sesión celebrada con fecha 19 de julio de 2011, junto al anexo de normas urbanísticas a que se hace referencia en el acuerdo, 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 8 de noviembre de 2011 cuya valoración es favorable respecto de los bienes inscritos en el CGPHA, de ratificación del anterior informe de la CPPH respecto a la conveniencia de incorporar al PGOU determinadas recomendaciones.

- Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 14 de noviembre de 2011 favorable con observaciones.

Finalmente, consta en el expediente el Informe de Valoración Ambiental emitido con fecha 8 de junio de 2012 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 fecha 12 y 28 de junio 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 Territorial, en el sentido de aprobarlo definitivamente de manera parcial, con determinadas valoraciones y consideraciones, y suspender dicha aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el citado informe, que, hechas suyas por la Comisión, después se detallarán. A ella se incorpora que al suspenderse el suelo no urbanizable, el régimen urbanístico vigente será el previsto en el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Montalbán de Córdoba en todo lo que no contradiga dicho instrumento de ordenación territorial.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento de planeamiento se corresponde con la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán de Córdoba, mediante la innovación del planeamiento general vigente en el mismo, comportando la revisión parcial de éste, conteniendo 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 Montalbán de Córdoba 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 el artículo 10 del Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, 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 así como Disposición Transitoria Séptima del Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía.

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.<sup>a</sup>; 16.2; 32.1.1.<sup>a</sup>; 32.1.3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>; 32.4; y 33) e información pública y participación (32.1.2.<sup>a</sup> 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 8 de junio de 2012 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 informes sectoriales señalados en el apartado segundo de esta Resolución.

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 Territorial 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 al mismo, en el documento de cumplimiento de resolución deberá atenderse a lo exigido en el condicionado del Informe de Valoración Ambiental en lo relativo al dominio público pecuario existente en el municipio y a los puntos limpios.

En atención a las observaciones contenidas en los informes emitidos por los Órganos competentes en materias reguladas sectorialmente, los instrumentos de desarrollo 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.

Deberá resolverse la discrepancia existente entre la Cartografía de Ordenación de término municipal del PGOU, que usa las líneas límite del término municipal de Montalbán de Córdoba provenientes del Mapa del Instituto Geográfico Nacional de escala 1:25.000, con respecto a la base cartográfica usada como fondo, que los es en este caso con respecto al Mapa Topográfico de Andalucía, de escala 1:10.000 del Instituto de Cartografía de Andalucía MTA-100, produciéndose con ello desajustes en lo referido a determinados ámbitos del término municipal sobre los que el PGOU no contiene ninguna determinación, y al revés; todo ello en consonancia con lo regulado al respecto en el Decreto 141/2006, de 18 de julio, por el que se ordena la actividad cartográfica en la Comunidad Autónoma de Andalucía, donde se establece el carácter vinculante de sus determinaciones, y todo ello a su vez, sin menoscabo de los procedimientos administrativos previstos en la legislación estatal y autonómica, para la modificación, en su caso, de la línea límite actual del término municipal.

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

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

Conforme a lo regulado en la Disposición Transitoria Segunda 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, y se crea su Comisión de Seguimiento, quedarán suspendidos los contenidos del presente PGOU que contravengan las determinaciones propuestas en el referido Plan.

En relación con la documentación del PGOU.

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

Aún cuando puede entenderse que siguen vigentes las previsiones económicas del planeamiento vigente, al no incorporar nuevos suelos ni actuaciones, debe incorporarse como documento integrante del presente PGOU el correspondiente estudio económico-financiero, en cumplimiento del art. 19.1.a.3.<sup>a</sup> de la LOUA.

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

El estándar establecido de sistemas generales de espacios libres por habitante, contenido en la Memoria de Ordenación, resulta inadecuado por cuanto omite para su cálculo el cómputo de la superficie del SGEL-3, y la población adicional que generan las previsiones de viviendas aún por ejecutar en el municipio (Pág. 23 de la Memoria de Ordenación).

La ordenación contenida en el plano de ordenación estructural O.2 respecto al suelo urbano es incompleta al omitir la delimitación de las zonas del suelo urbano consolidado, y los parámetros estructurales del suelo urbanizable (edificabilidad y densidad global, y aprovechamiento medio). La edificabilidad global de la zona de Industrial con tolerancia residencial, resulta incoherente, pues tratándose de una edificabilidad global, coincide con la edificabilidad neta de la ordenanza aplicable en su ámbito.

En relación a la ordenación del suelo urbano, urbanizable, las áreas de reforma interior y los sectores.

El cambio de uso global industrial a residencial, del ámbito situado en parte de la manzana ubicada en el extremo norte de la ARI-4, en suelo urbano consolidado, resulta incompleto, pues no ha justificado la disposición de las medidas compensatorias previstas para este tipo de situaciones en el artículo 36.2.a.5.<sup>a</sup> de la LOUA.

Resulta inadecuado para las ARI SUCt 1 a 3, la determinación de la categoría de consolidado para dicho suelo urbano, pues no queda justificado que haya sido ejecutada la urbanización prevista en el planeamiento vigente para dichas actuaciones (fichas de planeamiento).

La ordenación establecida para el ARI 4 resulta contradictoria por cuanto no identifica el uso global residencial parcialmente determinado, introduce una batería de coeficientes de ponderación incoherentes con los justificados en la memoria de ordenación para el suelo urbano no consolidado, y no contiene las medidas compensatorias exigidas por el artículo 36.2.a.5.<sup>a</sup> de la LOUA en función del nuevo uso residencial introducido. Igualmente se detecta una superficie de techo construido por vivienda incoherente, pues resulta menor que la establecida para la vivienda protegida (ficha de planeamiento y art. 158.3).

El establecimiento de la categoría del suelo urbanizable como ordenado para el sector SUO-1 La Matallana, no está adecuadamente justificada por cuanto no se referencia la fecha de aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial de Ordenación (planos de ordenación, ficha de planeamiento y art. 159.1). Los estándares de dotaciones públicas del suelo urbanizable ordenado de uso global industrial se determinarán, como porcentaje de la superficie total del sector, y para los de uso global residencial, en m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de techo máximo del sector, tomando en consideración, los m<sup>2</sup> reales dispuestos para estas dotaciones en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

En relación con el Suelo No Urbanizable.

La categoría de especial protección por Planificación Territorial o Urbanística, para los suelos no urbanizables identificados como «Zonas Inundables del Arroyo Salado», sólo queda justificada en el caso de que su delimitación coincida con los suelos, que con la misma finalidad, se identifican en la planificación territorial vigente, pues en caso contrario, tal condición sólo se adquiere en cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 46.2.a de la LOUA. En el mismo sentido, cabe señalar, para el establecimiento de la categoría de especial protección a los suelos denominados de «valor edafológico. Río Cabra y Arroyos Salado y de las Chorreras», pues ésta sólo quedará justificada, para los que coincidan con los suelos de protección territorial incluidos en la referida planificación territorial vigente, pues en caso contrario, el establecimiento de dicha categoría, otorgaría una protección de carácter agronómico, que excede de la potestad de preservación del carácter rural otorgada a este tipo de suelos en la legislación urbanística autonómica en el artículo 46.1.f, en relación al 46.2 de la LOUA.

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

La regulación de los usos pormenorizados del apartado «a)» del artículo 175.1, por omitir que los mismos estarán, en todo caso, vinculados al servicio de la propia explotación agrícola. La regulación sobre excepciones al cumplimiento de la parcela mínima de las edificaciones agrícolas, por cuanto no exige la vinculación de la edificación a la totalidad de las parcelas justificadas (art. 175.3.a). La ocupación máxima de las edificaciones agrícolas por no resultar justificada, respecto a las necesidades de la explotación agrícola en la que se implanta según las distintas parcelas mínimas exigidas (art. 175.4.c). La parcela mínima exigida a las actividades agropecuarias, resulta excesiva, pues al tratarse de explotaciones ganaderas estabuladas, no requiere una superficie de terreno tan elevada para su implantación (art. 177.3.c). La definición de las actividades naturalísticas y recreativas, al omitir la definición de las actividades que requieren su implantación en el medio rural (art. 180.1). Resultan incompletas las condiciones de implantación previstas para los apartamentos turísticos rurales regulados en el art. 181.2.a.2.<sup>a</sup>, por cuanto no contienen determinaciones (número 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. 181.5.e).

La regulación adicional y detallada a que se hace referencia para la tramitación de Proyecto de Actuación o Plan Especial, para instalaciones de vertederos, extractivas, 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 (art. 178.5, 179.5, y 182.5); La omisión en las condiciones de tramitación, del supuesto previsto en el Artículo 52.2.B.e de la LOUA, para las infraestructuras territoriales y las edificaciones vinculadas a grandes infraestructuras (art. 176.5, y 186.5). La omisión de los «Alojamientos de temporeros», entre los usos pormenorizados de la Vivienda vinculada a la explotación agrícola (art. 185.2). La reducción de la parcela mínima de gran industria respecto a las establecidas para el mismo uso en otros municipios análogos (art. 183.3.c). La omisión de las «carreteras y ferrocarriles» entre los usos regulados de las infraestructuras territoriales, (art.186.2). La regulación reiterada de las condiciones particulares para los elementos catalogados al ser redundante con las determinaciones del Catalogo (arts 187, 188, y 189).

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 regulación del artículo 16, sobre el régimen de fuera de ordenación, pues su contenido es contradictorio con lo regulado en el artículo 168 del PGOU, en todo caso, su contenido se adaptará a la legislación urbanística vigente. La omisión de la existencia del uso global en las zonas del suelo urbano consolidado, y de la omisión de la identificación como tal del uso residencial, industrial, y terciario, conforme a lo previsto en el artículo 10 de la LOUA (arts. 46.2, 49.1, 50.1, y 51.1). Las condiciones de ordenación del uso comercial en 1.ª categoría (local en planta baja), son incoherentes con habilitar su implantación en planta primera (arts. 51.2.b y 51.5.b).

La exención de la obligatoriedad de disponer plazas de aparcamiento a las parcelas residenciales unifamiliares y para los edificios en los que resulte un número inferior a cuatro plazas, por resultar contradictoria con las ordenanzas, e injustificada con carácter general (arts. 56). La previsión general de que la superficie edificable resultante en áticos no es computable, pues resulta contradictorio con lo regulado en el caso de la ordenanza de unifamiliar aislada-pareada (arts. 61.2.d y 124.2.b). El establecimiento con carácter general de un máximo de dos plantas de sótanos, y excepcionalmente de tres, por resultar injustificada (art. 68.2). La previsión con carácter general de redes de saneamiento separativas para los nuevos sectores y áreas sin prever excepciones a tal exigencia cuando no exista posibilidad de evacuación a cauces naturales (art. 78.2).

La altura reguladora máxima de la edificación dos y tres plantas al resultar injustificadamente superior a la del planeamiento vigente (arts. 107.2, 116.2, 125.2.b, 150.2). La omisión del uso de equipamiento como compatible sin perjuicio de que se permita como uso alternativo (art 110.3). La regulación de los usos compatibles y alternativos de la ordenanza de extensión del casco, por habilitar la sustitución completa del uso residencial, y restringir la incorporación compatible con este, solo al uso industrial (art. 119.7 y 8). La ausencia de determinación de altura máxima edificable para los usos de la ordenanza agropecuaria e industrial, sin perjuicio de considerar su excepción justificada cuando sea aconsejable su superación (arts. 134.2 y 142.2).

La omisión del coeficiente de ponderación de la vivienda protegida respecto al resto de usos permitidos en el PGOU, exigido por el artículo 61.4 de la LOUA. (art. 158).

En relación al Catalogo de Bienes Protegidos.

La exclusión del Catalogo de Bienes Protegidos del edificios C/ancho 160 no queda amparada por la debida justificación.

Para la Ermita del Calvario, la habilitación y definición del uso de «vivienda familiar» como compatible con carácter general, resulta incompleto por cuanto no queda circunscrito a las edificaciones existentes con ese uso, no valoradas como disconformes con la protección del edificio principal (ficha I-02). El establecimiento de un ámbito territorial de carácter cautelar de 500 alrededor de las Catacumbas de Tentecarretas, por resultar injustificado y contradictorio con su nivel de protección (E-06).

Se constatan los siguientes errores materiales: la inclusión de los parámetros estructurales del suelo urbanizable (edificabilidad y densidad global, y aprovechamiento medio) en el plano de ordenación completa O.4, en lugar de en el plano de ordenación estructural O.2; la omisión de la ficha de planeamiento del ARI 04 de la figura de planeamiento de desarrollo, y el número máximo de viviendas resultantes de la aplicación de la densidad global determinada; la reiteración innecesaria en el apartado de «Criterios y objetivos de ordenación» de las superficies de dotaciones públicas, ya establecidas en las fichas de planeamiento del ARI 8, y SUCt 9, y la omisión en dicho apartado, de la referencia al uso pormenorizado genérico de los equipamientos calificados; la referencia al sector «Huerto del Infante» en el «Objeto» de la ficha de planeamiento de la actuación AE-4, con la que no parece tener relación alguna; y la densidad global determinada en la ficha de planeamiento del ARI

6, al no coincidir con el número máximo de viviendas asignado; la llamada «76» contenida en el art. 54.6, por hacer referencia a una norma derogada; la organización de contenidos y títulos de los artículos 106 y 107, por representar contenidos normativos como títulos de la norma; la referencia a «Casco Histórico» en la ordenanza «Extensión del Casco» (art.118.f); la referencia errónea a la entidad «cualquier punto perimetral» en el art. 127.3, al haberse omitido la «n» al «punto»; El título y contenido del artículo 168, al referirse al régimen de fuera de ordenación con carácter general para todas las clases de suelo, por lo que no corresponde su regulación en el título del suelo no urbanizable. La referencia a «o bien un número inferior a tres» del artículo 167.2.d, cuando debe ser «a un número superior a tres». La distancia de «250» m para la formación de nuevos asentamientos, referida en el art. 168.2.a, al resultar contradictoria con al del art. 167.2.b. La referencia a suelo de «especial protección» inexistente en los elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable (art. 174.2). La omisión del artículo 175 de edificación agrícola del Anexo de Normas Urbanísticas.

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

Aprobar definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán de Córdoba con las valoraciones y consideraciones contenidas en el apartado 1.º del cuarto fundamento de derecho de la presente resolución, Suspendiendo su aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el apartados 2.º del referido fundamento de derecho, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.c de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento, debiendo ser subsanadas, por la Corporación Municipal, y elevadas de nuevo a 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 Montalbán de Córdoba, resultando que el régimen urbanístico vigente para el suelo no urbanizable es el previsto en el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Montalbán de Córdoba en todo lo que no contradiga a dicho instrumento de ordenación territorial

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

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 art. 41 de la LOUA, y se notificará al Ayuntamiento de Montalbán de Córdoba y a los 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 Consejero de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente o ante este Delegado Territorial 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, relación con la el artículo 10 del Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y Disposición Adicional Octava del Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, así como 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, 6 de noviembre de 2012.- Vº Bº El Vicepresidente 2.º de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Francisco José Zurera Aragón; la Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Isabel Rivera Salas

## PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

## NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTALBÁN. (ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA LOUA)

## 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 Montalbán de 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 mediante documento de Subsanación de Deficiencias y Texto Refundido con fecha 31 de octubre de 2002.

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 <sup>(0)</sup> 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 <sup>1</sup>, configurando el modelo urbano del municipio mediante la definición de la ordenación estructural y pormenorizada prevista en esta legislación <sup>2</sup>.

## 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 <sup>3</sup>.

4. La entrada en vigor del presente Plan General comporta los efectos previstos en la legislación urbanística <sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), art. 3

<sup>2</sup> LOUA, art. 9

<sup>3</sup> LOUA, arte. 35.3

<sup>4</sup> 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 <sup>5</sup>, sin perjuicio de la regulación específica establecida en este Plan.

## Artículo 4. Revisión del Plan.

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

a. La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario <sup>6</sup>, sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.

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

c. Por el agotamiento de las propuestas del Plan, cuando el suelo urbanizable residencial o industrial se haya desarrollado mayoritariamente.

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

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

#### 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 <sup>8</sup>.

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 <sup>9</sup>.

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 <sup>10</sup>.

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

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

<sup>7</sup> LOUA, art. 37.2

<sup>8</sup> LOUA, art. 36.1

<sup>9</sup> LOUA, arts. 15 y 36.1

<sup>10</sup> LOUA, arts. 18.1, 88 y 106

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 <sup>11</sup>.

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 <sup>12</sup>.

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

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

#### Artículo 6. Contenido documental del Plan.

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

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

b. Planos de información: del término municipal (I.1) y del núcleo urbano (I.2).



c. Planos de ordenación estructural: del término municipal (O.1) y del núcleo de población (O.2), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística <sup>14</sup>.

d. Planos de ordenación completa: del término municipal (O.3) y del núcleo urbano (O.4), con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación urbanística <sup>15</sup>, conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural.

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

f. Catalogo de Espacios y Bienes Protegidos.

g. Estudio de Impacto Ambiental.

<sup>11</sup> LOUA, arts. 73.1 (modif. Ley 13/2005, art. 24 diez), 79.1 y 144

<sup>12</sup> LOUA, art. 36.2 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco)

<sup>13</sup> LOUA, art. 60.c)

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

<sup>15</sup> 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 <sup>16</sup>.

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

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 <sup>17</sup>.

### 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 <sup>18</sup>, el Plan General determina en el plano de ordenación estructural del municipio y del núcleo de población, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

##### Artículo 10. Identificación de la ordenación estructural.

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

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

### TÍTULO II

#### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO 1

#### Clasificación y categorías del suelo

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

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

##### a. Suelo Urbano:

Integrado por el suelo urbano consolidado y el no consolidado, delimitados conforme a los requisitos señalados por la legislación vigente <sup>19</sup>.

##### 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 <sup>20</sup>.

##### c. Suelo Urbanizable:

Integrado en este Plan por el suelo sectorizado y el transitorio, delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística <sup>21</sup>.

<sup>17</sup> LOUA, arts. 40.4

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

<sup>19</sup> LOUA, art. 45

<sup>20</sup> LOUA, art. 46

<sup>21</sup> LOUA, art. 47

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

Artículo 12. La calificación del suelo. División por usos e intensidades (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 <sup>22</sup>.

---

<sup>22</sup> 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 característicos.

b. En el suelo urbanizable:

El Plan General delimita en esta clase de suelo, tres áreas de reparto, cada una de las cuales comprende sectores completos de usos globales iguales. 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.

3.

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.

2. Se distinguen dos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación <sup>23</sup>:

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

Se encuentran en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que ocupan suelos destinados a dotaciones públicas, o que impidan la efectividad de su destino, los que se ubican sobre suelos de dominio público de cualquier clase, y los que forman parte de reservas para patrimonio público de suelo.

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 a cada una de estas situaciones es el siguiente <sup>24</sup>:

---

<sup>23</sup> LOUA, arts. 34.b)

<sup>24</sup> LOUA, Disposición Adicional Primera

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.

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, siempre que no esté prevista la expropiación o demolición en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

### 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 01, 02, 03 y 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 03 y 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.

##### 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 <sup>25</sup>.

###### 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 <sup>26</sup>.

###### c. En Suelo No Urbanizable:

Mediante expropiación conforme a la legislación urbanística vigente <sup>26</sup>.

##### Artículo 19. Obtención del suelo para sistemas locales <sup>27</sup>.

###### 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.

Artículo 20. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales (OE) <sup>28</sup>.

<sup>25</sup> LOUA, arts. 139.1 y 160

<sup>26</sup> LOUA, art. 160

<sup>27</sup> LOUA, arts. 139, 140 y 141

<sup>28</sup> LOUA, art. 143.1

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.

## 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 los planos O.1 y O.2 (ordenación estructural), y el de los incluidos en la ordenación pormenorizada en los planos O.3 y O.4 (ordenación completa). En este último caso, el trazado de los elementos incluidos en suelo urbanizable tiene carácter orientativo.

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

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

Artículo 22. Sistema de espacios libres.

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

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

Artículo 23. Sistema de equipamientos.

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

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

3. Si las características necesarias para la edificación dotacional impidieran ajustar la edificación a la ordenanza de la zona en que se ubica, podrá excepcionarse justificadamente su cumplimiento, mediante la

formulación y aprobación de un Estudio de Detalle, siempre que su volumen no afecte a las condiciones de habitabilidad de los predios colindantes y a las condiciones del entorno urbano en el que se implanta.

### TÍTULO III

## DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

### CAPÍTULO 1

#### Instrumentos de ordenación

Artículo 24. Disposiciones generales. Orden de prioridades <sup>(24.1)</sup>.

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

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

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

Artículo 25. Instrumentos de ordenación.

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

a. Planes Parciales de Ordenación:

Para sectores completos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística <sup>29</sup>.

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 <sup>30</sup>.

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, de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística <sup>31</sup>.

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 <sup>32</sup>.

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 <sup>33</sup>.

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 <sup>34</sup>.

<sup>29</sup> LOUA, art. 18.2

<sup>30</sup> LOUA, art. 13

<sup>31</sup> LOUA, art. 15

<sup>32</sup> LOUA, arts. 23 a 25

<sup>33</sup> LOUA, art. 86.a

<sup>34</sup> 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.

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 <sup>35</sup>.

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 <sup>36</sup>, y en particular a las siguientes determinaciones:

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

Artículo 29. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

1. Se incluyen en este tipo de proyectos aquellos que tienen por objeto aspectos específicos o áreas concretas de urbanización de alguno de los grupos señalados en el artículo anterior, sin contemplar la urbanización integral de su ámbito de actuación <sup>37</sup>.

2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido legalmente <sup>38</sup>.

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 <sup>39</sup>, con alcance de proyecto básico a los efectos de solicitud de licencia <sup>40</sup>. En cualquier caso, será suficiente para la definición completa de las obras y su valoración a los efectos de abono de la tasa correspondiente.

<sup>35</sup> LOUA, art. 98

<sup>36</sup> LOUA, arts. 153 y 154

<sup>37</sup> LOUA, art. 143.1

<sup>38</sup> Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 8.e

<sup>39</sup> Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.1 y Anejo I

<sup>40</sup> Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 13.1.a

## TÍTULO IV

### INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO 1

##### Licencias

Artículo 31. 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 <sup>41</sup>, 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 <sup>42</sup>.

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 <sup>43</sup>.

4. El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística <sup>44</sup> y en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable <sup>45</sup>, 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. Así mismo cuando el acto suponga ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.

Artículo 32. Plazos de las licencias.

1. Las licencias de obras e instalaciones deberán fijar los plazos para el inicio de los actos autorizados, así como para la finalización de los amparados por ella. En el caso de que no exista determinación expresa, 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 <sup>46</sup>.

La caducidad de las licencias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable <sup>47</sup>.

<sup>41</sup> LOUA, art. 169 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 8

<sup>42</sup> LOUA, art. 170 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 10



2. Las licencias podrán incorporar condiciones particulares para garantizar el cumplimiento de las determinaciones de estas Normas y de las ordenanzas municipales, que podrán tener en otros, el siguiente contenido:

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

#### Artículo 33. 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 ocupación o utilización.
- Licencia de otras actuaciones urbanísticas estables.
- Licencia de usos y obras provisionales.

#### Artículo 34. Licencias parcelación.

1. Están sujetos a esta licencia los actos de alteración del parcelario con finalidad urbanística en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, ya sea por subdivisión o por agregación <sup>48</sup>.

2. La solicitud de licencia deberá acompañar la siguiente documentación:

- a. Proyecto de parcelación suscrito por técnico competente, que incluirá planos a escala mínima 1:1.000, de situación y superficie de los terrenos afectados por la alteración, de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, recogiendo el parcelario oficial, y en el caso de parcelas edificadas, las características de las unidades edificatorias. El proyecto recogerá así mismo, las condiciones urbanísticas vigentes.
- b. Identificación catastral, y registral, en su caso.
- c. Identificación del promotor y proyectista.

#### Artículo 35. 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 <sup>49</sup>.

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- a. Dos ejemplares del Proyecto técnico suscrito por técnico competente con el contenido exigido en la legislación aplicable <sup>50</sup>, y 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).

<sup>43</sup> Ley 7/1985, LRBRL, art. 21.1.q) y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 11

<sup>44</sup> LOUA, art. 172 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 11-21

<sup>45</sup> Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 9

<sup>46</sup> Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 19.3.g y 22.1

<sup>47</sup> LOUA, art. 173 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 22.4

<sup>48</sup> Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.a y 8.a

<sup>49</sup> Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 7.g

<sup>50</sup> Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.4 y Anejo I.

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

c. Identificación del promotor, proyectivas y dirección facultativa.

#### Artículo 36. Licencia de movimiento de tierras.

1. Están sujetas a esta licencia las actuaciones de movimiento de tierras, como desmontes, abancalamientos, excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de

vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, salvo que estén incluidas como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación ya aprobado o autorizado por otra licencia <sup>51</sup>.

2. Estas licencias se solicitarán acompañando:

- a. Memoria técnica con el contenido exigido en la legislación aplicable, que indicará la finalidad perseguida, las características de las actuaciones, el plan de etapas de su realización y las medidas de seguridad previstas durante la ejecución.
- b. Plano de emplazamiento a escala 1:2000.
- c. Planos topográficos (escala mínima 1:500) con curvas de nivel cada metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como la edificación y arbolado existentes.
- d. Planimetría de perfiles originales y resultantes, suficientes para determinar el volumen de la actuación y su posible afección a la vía pública o a fincas y construcciones vecinas.
- e. Identificación del promotor, proyectista y de la dirección facultativa.

Artículo 37. Licencia de edificación, obras e instalaciones.

1. Están sujetas a esta licencia las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase, cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales <sup>52</sup>, de nueva planta, de ampliación, modificación o reforma que afecten a su estructura, disposición interior o modificación de su aspecto exterior <sup>53</sup>.

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, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable <sup>54</sup>, con justificación gráfica y escrita acreditativa del cumplimiento de la normativa urbanística, de las condiciones de protección contra incendios y de accesibilidad.

<sup>51</sup> Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 8.b

<sup>52</sup> Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.c, 8.d y 13.1.a

<sup>53</sup> Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.c, 8.d y 13.1.a

<sup>54</sup> Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.1 y Anejo I

- b. Estudio de Seguridad y Salud, o estudio básico, cuando proceda.
- c. Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación, cuando resulte exigible.
- d. Identificación del promotor, proyectista y de la dirección facultativa.

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 las obras a ejecutar.
- b. La acreditación documental de la edad de la edificación

4. La documentación técnica exigida se ajustará a lo dispuesto en el artículo 27.3 de estas Normas.

5. La documentación recogida en los puntos anteriores será suficiente para la concesión de la oportuna licencia. No obstante, para el inicio de las obras autorizadas por la licencia será necesaria la presentación de proyecto de ejecución visado y de la declaración de concordancia entre proyecto básico y de ejecución, proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse para la ejecución de obras <sup>55</sup>.

Artículo 38. 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 irá acompañada de una memoria descriptiva que defina su situación, presupuesto y características generales de las obras y las del inmueble en que se llevan a cabo <sup>56</sup>. La solicitud contendrá la identificación del promotor 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 39. Licencia de ocupación y utilización.

1. Están sujetas a esta licencia <sup>57</sup>:

<sup>55</sup> Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 21

<sup>56</sup> Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 13.1.a y 18

<sup>57</sup> Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.d, 8.e y 13.1.d

a. La primera ocupación de viviendas y utilización de edificaciones e instalaciones de nueva planta y de reestructuración total, o 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 ocupación de viviendas y utilización de edificaciones e instalaciones que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes, sin ejecución de obra alguna.

2. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de la licencia requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras o instalaciones 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, si es modificación del proyecto de ejecución <sup>58</sup>.

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

d. En su caso, documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas y si procede, certificación de las empresas suministradoras de servicios públicos de la correcta ejecución de las acometidas a las redes generales.

e. En su caso, copia de la solicitud de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana.

3. En los supuestos contemplados en el apartado b) del número 1, la concesión de licencia requiere la aportación de certificado descriptivo y gráfico suscrito por técnico competente, que describa el estado de conservación del inmueble y sus características, y acredite su aptitud para destinarlo al uso previsto.

#### Artículo 40. Licencia de otras actuaciones urbanísticas estables

1. Están sujetos a licencia las actuaciones urbanísticas estables, que sin implicar urbanización o edificación, tienen carácter permanente, con independencia de su duración <sup>59</sup>, entre otras, las siguientes:

<sup>58</sup> Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 25

<sup>59</sup> Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.e, 8.b, f, h, i, j, k, l, m, n, ñ y o

- a. Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva.
- b. La instalación de invernaderos, cuando conlleve algún tipo de estructura portante con exclusión de los domésticos de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada.
- c. La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen dentro de campamentos de turismo o campings legalmente autorizados y en zonas expresamente previstas para dicha finalidad.
- d. La apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo no urbanizable, así como su modificación o pavimentación, salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria,
- e. La colocación de carteles, paneles, anuncios y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.
- f. Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.
- g. Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas.
- h. La extracción de áridos, aunque se produzcan en terrenos de dominio público.
- i. Las actividades extractivas, incluidas las minas, graveras y demás extracciones de tierras, líquidos y cualquier otra materia, así como las de sondeo en el subsuelo.
- j. Las antenas y otros equipos de comunicaciones, así como las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.

2. A la solicitud se acompañará la siguiente documentación:

- a. Memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de la actuación pretendida, presupuesto e inmueble o inmuebles en los que se pretenda llevar a cabo, con su identificación catastral y registral, en su caso.
- b. Identificación del promotor y en su caso dirección técnica.

Artículo 41. Licencia de usos y obras provisionales.

1. Están sujetos a esta licencia con carácter excepcional y siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, los usos u obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística y sectorial, ni por el planeamiento general <sup>60</sup>.

2. A la solicitud se acompañará la siguiente documentación:

- a. Proyecto redactado por técnico competente o, en su caso, Memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de la actuación pretendida, presupuesto e inmueble en el que se pretenda llevar a cabo con su identificación catastral y registral, en su caso.
- b. Identificación del promotor, y en su caso dirección técnica.

3. Las licencias que se otorguen tendrán acceso al Registro de la Propiedad, no generarán derecho a indemnización en el caso de ser necesario el cese o demolición de lo autorizado a requerimiento municipal y estarán sujetas a la prestación de garantía por importe correspondiente a la restitución al estado original.

## CAPÍTULO 2

### Deber de conservación de las edificaciones

Artículo 42. Deber de conservación.

1. De conformidad con la legislación urbanística <sup>61</sup>, 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, medianeras, vallas y cerramientos.
- c. El mantenimiento y la seguridad de todas las instalaciones técnicas del edificio y de sus elementos añadidos, como rótulos o carteles.

<sup>60</sup> LOUA, arts. 34.c, 52.3, 53.1, 54.3 y 55.1 y Decreto 60/201 Reglamento de Disciplinario Urbanística, art. 7.f

<sup>61</sup> TRLS, art. 9.1, y LOUA, art. 155

d. El mantenimiento del edificio estanco al paso del agua, así como la función resistente de la cimentación y estructura y su protección frente a la acción del fuego.

e. El mantenimiento del edificio y sus espacios libres con un grado de limpieza que impida que pueda ser causa de infección o peligro para las personas.

3. Las obligaciones mínimas de los propietarios de parcelas respecto a la seguridad, salubridad y ornato público, incluyen:

a. El mantenimiento de las acometidas a las redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

b. En urbanizaciones no recibidas, la conservación de las aceras, calzadas, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos.

Artículo 43. 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 <sup>62</sup>.

### CAPÍTULO 3

#### Protección de la legalidad urbanística

Artículo 44. 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 <sup>63</sup>.

c. La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos dispuestos en la legislación urbanística aplicable <sup>64</sup>.

d. La sanción de las infracciones urbanísticas.

Artículo 45. Infracciones urbanísticas

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la legislación urbanística <sup>65</sup>.

2. La competencia y tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística <sup>66</sup>.

### TÍTULO V

#### CONDICIONES DE USO

##### CAPÍTULO 1

#### Condiciones generales

Artículo 46. 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) <sup>67</sup>, así como a las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado, dentro de su ordenación pormenorizada <sup>68</sup>.

<sup>62</sup> LOUA, arts. 157 y 159 y R.D. 2187/1978 Reglamento de Disciplina Urbanística (en adelante RDU), arts. 17 y ss.

<sup>63</sup> LOUA, arts. 179 (modif. Ley 13/2005, art. 28 tres) y 180

<sup>64</sup> LOUA, arts. 181 a 190 (modif. Ley 13/2005, art. 28)

<sup>65</sup> LOUA, arts. 207 a 226

<sup>66</sup> LOUA, arts. 195 a 206

<sup>67</sup> LOUA, art. 10.1.A.d

<sup>68</sup> LOUA, art. 10.2.A.b

3. El Plan asigna usos pormenorizados a las zonas y parcelas del suelo urbano consolidado <sup>69</sup>, 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 <sup>70</sup>.

Artículo 47. Relación de usos.

1. El Plan asigna distingue los siguientes usos y categorías de uso, regulados en los artículos 48 a 52:

uso global	uso pormenorizado	categorías
RESIDENCIAL	vivienda unifamiliar	1ª (libre); 2ª (protección pública)
	vivienda plurifamiliar	1ª (libre); 2ª (protección pública)
INDUSTRIAL	talleres compatibles	
	industria de producción y almacenaje	
	estaciones de servicio	
	escuela taller	
TERCIARIO	hotelero	
	comercial	1ª (local comercial) 2ª (centro comercial)
	relación y espectáculos	1ª (sin actividad musical)
		2ª (con actividad musical)
		3ª (aire libre)
	oficinas	1ª (despachos anexos)
2ª (local)		
garaje	3ª (edificios exclusivos)	
	1ª (local)	
	2ª (edificios exclusivos)	
DOTACIONAL EQUIPAMIENTO	docente	1ª (local)
		2ª (edificios exclusivos)
	deportivo	1ª (local)
		2ª (edificios exclusivos)
	social	1ª (local)
		2ª (edificios exclusivos)
DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES		
DOTACIONAL SERVICIOS TÉCNICOS INFRAESTRUCTURAS		

<sup>69</sup> LOUA, art. 10.2.A.a

<sup>70</sup> LOUA, art. 13.3.b

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 48. Clases de usos pormenorizados.

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

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

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

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

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

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

#### Artículo 49. Uso 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.

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

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

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

b. Categoría 2.ª Vivienda de protección pública: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica<sup>71</sup>.

<sup>71</sup> Ley 13/2005 de Vivienda y Suelo

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

#### Artículo 50. Uso industrial.

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

2. El uso industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas:

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

b. Industria de producción y almacenamiento:

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

c. Estaciones de servicio:

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

d. Escuela taller:

Corresponde a las instalaciones destinadas a centros de trabajo y formación en los que el aprendizaje se alterna con el proceso productivo.

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Condiciones particulares del uso de estación de servicio:

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

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

7. Condiciones particulares del uso de escuela taller.

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

Artículo 51. Uso terciario.

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

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

a. Hotelero:

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

b. Comercial:

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

Se distinguen dos categorías:

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

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

c. Relación y espectáculos:

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

Se distinguen tres categorías:

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

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

- 3.<sup>a</sup> categoría: Instalaciones de concurrencia pública al aire libre.

d. Oficinas:

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

Se distinguen tres categorías:

- 1.<sup>a</sup> categoría: Despachos profesionales anexos a la vivienda.

- 2.<sup>a</sup> categoría: Locales de oficinas.

- 3.<sup>a</sup> categoría: Edificios Exclusivos.

e. Garaje:

Incluye la actividad de estacionamiento y guarda de vehículos.

Se distinguen dos categorías:

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

- 2.<sup>a</sup> categoría: Se ubica en edificios o parcelas exclusivos para este uso.



### 3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

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

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

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

### 4. Condiciones particulares del uso hotelero:

Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación <sup>72</sup> y, complementariamente, la establecida en estas Normas para el uso residencial.

### 5. Condiciones particulares del uso comercial:

a. Los establecimientos destinados a este uso cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación <sup>73</sup>.

<sup>72</sup> Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros y Decreto 20/2002 de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo

<sup>73</sup> Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía.

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

c. La zona del local destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>, teniendo comunicación directa con el exterior.

d. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: desde 100 m<sup>2</sup> hasta 200 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

### 6. Condiciones particulares del uso de relación y espectáculos:

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

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

b. Los locales de relación y espectáculos dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

### 7. Condiciones particulares del uso de oficinas:

a. El uso de oficinas de 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> Categoría podrá ubicarse en cualquiera de las plantas de la edificación residencial, a excepción de la planta sótano, cumpliendo las condiciones de uso residencial que le sean de aplicación.

b. Las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m<sup>2</sup> 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 1.<sup>a</sup> categoría se podrá emplazar en la planta baja y/o sótano de la edificación.

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

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

**Artículo 52. Uso rotacional.**

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 Equipamiento incluye las actividades relacionadas con la educación, cultura, salud y bienestar social, así como otras propias de la vida urbana.

El uso dotacional Equipamiento 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).

3. El uso Dotacional Espacios Libres incluye las actividades de esparcimiento y reposo de la población al aire libre (parques y jardines).

4. El uso Dotacional 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).

**5. 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.

**6. Condiciones particulares del uso Equipamiento:**

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

b. El uso en 2.<sup>a</sup> Categoría se implantará en edificio exclusivo o al aire libre en parcela propia.

**7. Condiciones particulares de los usos 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 53. 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 54. 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 condiciones mínimas de superficie útil establecidas en la vigente normativa técnica de diseño y calidad de viviendas protegidas <sup>74</sup>.

## 3. Condiciones de iluminación y ventilación:

Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación <sup>75</sup>.

<sup>74</sup> Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la CAA y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Viviendas Protegidas

<sup>75</sup> Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, 3 y Documento Básico SU, Sección SU 4

Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean al menos dos estancias, o una con ancho en fachada superior a 4 m y superficie mayor a 16 m<sup>2</sup>; con huecos abiertos a espacio exterior o patio interior de lado no inferior a 2/3 de la altura del edificio, y cuyas dimensiones permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 7 m y superficie igual o mayor a 70 m<sup>2</sup>. En todo caso, la distancia frontal entre un hueco y el paramento opuesto ha de ser igual o superior a 3 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.

En cualquier caso, el número de viviendas recayentes a patios interiores, que cumplan las condiciones requeridas, no será mayor que el número de viviendas recayentes a fachada.

## 5. Condiciones de distribución y programa funcional:

- El programa mínimo será de dormitorio doble, aseo, cuarto de estar y cocina en 35 m<sup>2</sup> 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 0,90 m.

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

## 6. Condiciones de accesibilidad:

Las condiciones de accesibilidad se regirán por la normativa específica de aplicación <sup>76</sup>.

<sup>76</sup> Decreto 72/1992 de Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía y Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

## 7. Dotación de plazas de garaje:

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

# CAPÍTULO 3

## Condiciones particulares del uso de garaje y aparcamiento

### Artículo 55. Reserva de plazas de garaje.

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

### 2. Uso residencial:

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

### 3. Uso industrial:

- En uso pormenorizado de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas se reservará una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida.

- En uso pormenorizado de industria de producción y almacenamiento, se reservará una plaza por cada 75 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> construidos o fracción de ésta.

### 4. Uso terciario:

- En uso pormenorizado hotelero, se dispondrá una plaza por cada 75 m<sup>2</sup> de superficie de local destinado a hospedaje o por cada 3 habitaciones si resultase mayor número.

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

- En uso de oficinas de 3.ª categoría, se preverá una plaza de garaje por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida.

### 5. Uso dotacional:

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

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

### Artículo 56. 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 3,50 m.

- Parcelas con frente de fachada inferior a 8 m, superficie inferior a 300 m<sup>2</sup> 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.

- Edificios en los que resulte un número inferior a 4 plazas de aparcamientos.

### Artículo 57. 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 m<sup>2</sup> por vehículo, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, salvo en viviendas unifamiliares, en las que se reducirá a 15 m<sup>2</sup> por plaza.

#### 2. Accesos:

Tendrán una anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, con una anchura mínima de 3,00m y una altura mínima de 2,25 m.

#### 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<sup>77</sup> y se aplicarán tanto a viviendas plurifamiliares como a viviendas unifamiliares con aparcamiento en sótano.

<sup>77</sup> Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SU, Sección SU 7

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.

La puerta de acceso al garaje se situará en línea de fachada, de modo que impida la visión de la rampa y su desembarco en planta baja.

#### 4. Altura libre mínima:

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

## 5. Cumplimiento de normativa específica:

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

## TÍTULO VI

## CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN, URBANIZACIÓN Y PROTECCIÓN

## CAPÍTULO 1

## Condiciones generales de edificación

## Artículo 58. 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 <sup>78</sup>.

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 <sup>79</sup>.

## 2. Parcela mínima edificable:

Es toda parcela inscrita en el catastro con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se adaptan (23.7.97).

## 3. Solar:

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable <sup>80</sup> y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

---

<sup>78</sup> TRSL, art. 17.1.b

<sup>79</sup> LOUA, art. 67

<sup>80</sup> LOUA, art. 148.4

## 4. Linderos:

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

## 5. Alineación del vial:

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

## 6. 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.

## 7. 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. El tipo establecido por las ordenanzas de zona es el de retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

## 8. Medianería:

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

## 9. 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 al sótano), medida en proyección horizontal.

## 10. 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.

#### 11. Rasante del terreno:

Es el perfil natural del terreno en el sentido transversal de la fachada. Se utiliza para la medición de alturas de edificaciones exentas o retranqueadas respecto a la alineación oficial, así como en edificaciones que requieran un desarrollo especial por las condiciones topográficas de la parcela.

#### 12. Ancho del vial:

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

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

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

#### Artículo 59. 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.

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 60. 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 61. 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.

d. La superficie construida en áticos, sótanos y semisótanos, no computará como superficie de techo edificable.

#### Artículo 62. Edificabilidad

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

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

2. Índice de edificabilidad neta de parcela:

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

#### Artículo 63. 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 64. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

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

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

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

Artículo 65. Criterios de medición de la altura.

1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial:

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

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

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

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

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

- En el caso de que las alturas máximas reguladoras fueran diferentes para cada frente de vial, se permite prolongar la altura mayor sobre la menor, con las siguientes condiciones:

Cuando la calle de menor altura máxima reguladora posea un ancho de vial inferior a 8 m, la altura mayor podrá prolongarse sobre la menor hasta una profundidad de 12 m, medida en una paralela desde la alineación del vial de mayor altura.

Cuando la calle de menor altura máxima reguladora posea un ancho de vial igual o superior a 8 m, la altura mayor podrá prolongarse sobre la menor hasta una profundidad de 1,5 veces el ancho del vial, medida en una paralela desde la alineación del vial de mayor altura.

En todo caso deberá quedar un mínimo de 3 m con los linderos de la parcela colindante en un fondo mínimo de 6 m. Los paramentos resultantes de la diferencia de altura se tratarán como fachadas en su composición y materiales de acabado.

c. Edificios en solares con frente a dos vías opuestas, paralelas u oblicuas, que no formen esquina, con altura máxima permitida diferente a cada frente de fachada y distinta o igual rasante del vial.

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

En todo caso, la edificación de mayor altura debe retranquearse del linderos del fondo de la parcela un mínimo de 3 m, o el valor de la diferencia en número de plantas. En ningún caso podrá sobrepasar la mitad geométrica de la parcela si esta tiene una profundidad superior a 20 m.

d. Edificios en solares con frente a dos vías opuestas, paralelas u oblicuas, que no formen esquina con altura máxima permitida igual en cada frente de fachada y distinta rasante de vial.

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

En todo caso, la edificación de mayor altura debe retranquearse del linderos del fondo de la parcela y de la planta inmediata inferior, en su caso, un mínimo de 3 m., o el valor de la diferencia en número de plantas. En ningún caso, podrá sobrepasar la mitad geométrica en la parcela si ésta tiene una profundidad superior a 20 m.

2. La aplicación de los apartados anteriores en ningún caso supondrá un aumento de la edificabilidad en la parcela.

3. Edificaciones exentas por retranqueo:

a. La altura máxima de la edificación se medirá desde la cota de la planta que tenga consideración de planta baja, según lo dispuesto en el artículo 67, hasta el plano superior del último forjado.

b. En los casos en que la edificación se desarrollase escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la altura máxima de la edificación se cumplirá en cada uno de los puntos o partes que tengan la consideración de planta baja de acuerdo con el artículo 67: el edificio no podrá sobrepasar la altura máxima reguladora en ninguna de sus secciones longitudinales o transversales con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas que pudieran darse.

Artículo 66. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura reguladora sólo se permiten:

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

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

En este nivel sólo se permitirá la ubicación de escaleras, cuartos de sala de máquinas y trasteros. En todo caso, las placas de instalación solar, se dispondrán enrasados en el faldón de la cubierta.

c. En cubiertas planas sólo se permitirán construcciones accesorias, como castilletes de escalera, cuarto de sala de máquinas y trasteros, con una superficie máxima ocupada por estas construcciones del 20% de la superficie total de cubierta donde se sitúa.

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.

Por encima de las construcciones accesorias reguladas, no se permitirá ningún cuerpo adicional o instalación.

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

e. Los elementos de remate exclusivamente decorativos.

#### Artículo 67. Planta baja.

1. En edificaciones con alineación obligatoria a vial, se define como planta baja aquella cuya cota de piso terminada se sitúe como máximo entre 1,20 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 terminada 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 2,90 m para el uso de vivienda. Por razones formales o constructivas estas medidas podrán rebajarse hasta 3,00 m y 2,60 m respectivamente. La altura máxima de planta baja será de 4 m.

#### Artículo 68. Planta sótano.

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

2. Se permite un máximo de dos plantas de sótano. De manera excepcional, se permitirá un mayor número de plantas para parcelas con frente a vías opuestas, con diferencia de cota mayores o iguales a una planta.

3. La planta sótano no computará a efectos de superficie de techo máximo edificable y su uso será de garaje, trastero o almacén vinculado al uso predominante. La altura libre de planta sótano no será inferior a 2,25 m.

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. En el caso de viviendas entre medianeras, la ocupación podrá alcanzar el 100% de la parcela.

#### Artículo 69. 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 2,90 m (medida entre elementos de acabado), con independencia del uso al que se destine. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,50 m en cocinas, pasillos y aseos, y hasta 2,80 m en las restantes piezas. La altura máxima de planta será de 4 m.

3. Los castilletes de cubierta tendrán una altura máxima de suelo a techo de 2,50m.

#### Artículo 70. 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. Estarán separados de la línea de fachada al menos por una crujía. Se prohíben los patios abiertos a vial en toda su altura.

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



Nº de plantas de la edificación	Superficie mínima del patio	Diámetro mínimo círculo
2 plantas	9,00 m <sup>2</sup>	3,00 metros
3 plantas	12,00 m <sup>2</sup>	3,00 metros

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

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

#### Artículo 71. 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 o retranqueo.

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 72. Salientes ocupables.

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

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. Se prohíben los salientes ocupables cerrados.

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. Su longitud máxima total acumulada en cada planta, no podrá ser superior a 0,5 veces la longitud de la fachada.

#### Artículo 73. Armonización de las edificaciones.

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

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

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

a. Los situados en antepechos de huecos de piso, barandillas o pretilas tendrán una altura máxima de 90 cm.

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

#### Artículo 74. Vallas y medianerías.

1. Salvo especificación contraria de la ordenanza de zona, 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 m, debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica. Cuando exista desnivel del terreno superior a 1 m, el cerramiento se escalonará para no sobrepasar los límites establecidos.

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.

No se permiten medianeras recayentes a suelo no urbanizable. Las edificaciones colindantes con este suelo, deberán retranquearse y tratar como fachada el paramento resultante.

## Artículo 75. Cerramientos provisionales

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

## CAPÍTULO 2

## Condiciones generales de urbanización

## Artículo 76. 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 y telecomunicaciones).
3. El Ayuntamiento podrá imponer en cada caso unas características de los materiales a emplear en los acabados de la urbanización, justificando su procedencia en la armonización con el entorno o en las necesidades técnicas derivadas de las características de cada acotación. Así mismo, podrá determinar el tipo de instalaciones a ubicar en las áreas libres.
4. Deberá resolverse el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del núcleo de población y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.
5. El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los promotores de la unidad de ejecución hasta su cesión definitiva al Ayuntamiento. Producida la recepción definitiva, corresponderá al Ayuntamiento su conservación y mantenimiento, salvo que estos deberes correspondan a los propietarios de la unidad de ejecución por ser propias y específicas de la unidad, y por no utilizar infraestructuras e instalaciones ya existentes cuya conservación y mantenimiento corresponda al Ayuntamiento. En este supuesto será preceptiva la constitución de una Entidad de Conservación.

## Artículo 77. 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 m<sup>3</sup>/Ha/año. (valor indicativo a adaptar al tipo de actividades).
  - c. Parques y jardines: 250 l/m<sup>2</sup>/año.
3. El diseño de la red garantizará una presión mínima en el punto más desfavorable de 5 m. sobre la altura de la edificación colindante. La presión de trabajo de la red será superior a 2,5 Kg/cm<sup>2</sup> (25 m.c.a.) e inferior a 6 Kg/cm<sup>2</sup> (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 78. Red de saneamiento.

1. Los proyectos de urbanización dispondrán una acometida a la red de saneamiento para cada solar. La conexión de dichas acometidas a la red general deberá realizarse a través de pozo de registro.

2. 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.

3. 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.

4. La evacuación de aguas pluviales se realizará en todo momento por tuberías, no permitiéndose el vertido libre desde los edificios a la calle. el drenaje superficial se realizará mediante rejillas o drenajes tradicionales, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro.

5. Se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50 m, así como en cada acometida a la red, 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 m<sup>2</sup>. Se dispondrán pozos de resalto en cambios de cota superiores a 80 cm.

6. 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.

7. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano y urbanizable.

## Artículo 79. 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.

4. Cuando se construya un local, edificio o agrupación de estos, cuya previsión de carga exceda de 50 Kwa, la propiedad del inmueble deberá reservar un local destinado a la instalación de un centro de transformación que deberá cumplir las reglamentaciones técnicas vigentes (R.E.B.T.).

## Artículo 80. 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.

3. Los componentes visibles del alumbrado público armonizarán con las características urbanas de la zona y contribuirán a la ambientación y ornato del lugar. Las luminarias podrán ir sobre báculos o adosadas a fachada; en el caso de calles se recomienda la utilización de brazos murales, restringiéndose el uso de báculos o postes para aquella que cuenten con anchos de aceras superior a 1 m.

## Artículo 81. Red de telecomunicaciones.

1. Cualquier actuación a realizar sobre el dominio público se ajustará a la normativa sectorial aplicable.

2. Las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicaciones, de forma que produzcan el mínimo impacto sobre el medioambiente de la ciudad, deberán ser reglamentados por la actuación municipal.

3. La red de telecomunicaciones será subterránea y discurrirá por canalización acorde a la reglamentación vigente.

4. Las instalaciones de telecomunicaciones se diseñarán de modo que se pueda realizar la conexión directa desde cada solar.

5. Para la ejecución de nuevas canalizaciones, la actuación municipal fomentará el procedimiento de Sistemas de Infraestructuras Compartidas, que contribuirá favorablemente a compartir los bienes de titularidad pública o privada que formen parte de la red de telecomunicaciones.

**Artículo 82. Red viaria.**

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

- a. Vías primarias: vías estructurales del núcleo urbano que canalizan los principales recorridos de la población.
- b. Viario medio o secundario: vías de segunda importancia que estructuran distintas zonas o sectores de la población.
- c. Viario local: vías de acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas.

2. Las vías primarias se resolverán con segregación del tráfico rodado (calzadas) y peatonal (acerados), con pendientes inferiores al 6%, y previsión de arbolado. Con carácter general, el tráfico rodado será de doble circulación. El ancho mínimo de carril será de 3,50 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. 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. La altura máxima del bordillo será de 12 cm.

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

7. El proyecto de urbanización, distinguirá entre calzada estricta y áreas de estacionamiento, no siendo necesaria esta distinción en vías de un único sentido.

8. Para vías de tráfico peatonal que sirvan de acceso a parcelas, la anchura mínima será de 6m; en caso contrario, la anchura mínima será de 3m. En todo caso, el trazado del itinerario peatonal se ajustará a las condiciones establecidas en la vigente normativa de accesibilidad.

**Artículo 83. Áreas libres.**

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

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

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

4. En cuanto a los pavimentos:

- a. En los parques la pavimentación será predominantemente terriza (albero o similar), pudiendo incluirse pequeñas zonas de barro, chino o piedras.
- b. En las plazas predominarán con carácter general los pavimentos duros a base de piedra o solería hidráulica antideslizante.

5. El proyecto de urbanización determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras, instalaciones de servicios o dotaciones públicas compatibles con el carácter de área libre.

**CAPÍTULO 3****Condiciones generales de protección****Artículo 84. Aplicación.**

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

Artículo 85. Niveles de intervención sobre los edificios y elementos catalogados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 86. Grados de protección en edificaciones y elementos catalogados.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos establece para cada parcela o elemento catalogado, 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 87. Niveles de intervención en espacios catalogados.

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

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

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

- Conservación de la implantación (nivel 2): Nivel de intervención que se aplica a los elementos y zonas del espacio urbano sobre los que se autorizan actuaciones parciales de adaptación de su ordenación,

tratamiento, jardinería, mobiliario o infraestructura, manteniendo las restantes características morfológicas del espacio urbano protegido.

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

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

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

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

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 89. 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.

## TÍTULO VII

### NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

#### CAPÍTULO 1

##### Condiciones generales

Artículo 90. Zonas del suelo urbano consolidado.

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

a. Zona 1: RESIDENCIAL CASCO HISTÓRICO

b. Zona 2: RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN DEL CASCO

c. Zona 3: RESIDENCIAL AISLADA-PAREADA

d. Zona 4: AGROPECUARIA

e. Zona 5: INDUSTRIAL

f. Zona 6: INDUSTRIAL CON TOLERANCIA RESIDENCIAL

g. Zona 7: INDUSTRIAL LOS LUCAS

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

Artículo 91. 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<sup>81</sup> 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.

<sup>81</sup> LOUA, art. 139.1.b

Artículo 92. 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 los elementos catalogados

Artículo 93. Relación de Bienes de Interés Cultural.

- Escudo en C/ Empedrada núm. 61.
- Escudo en C/ Empedrada núm. 124.
- Escudo en C/ Ancha núm. 101.

Artículo 94. Niveles de Intervención de Bienes de Interés Cultural.

- Nivel 1. Conservación: De acuerdo con el modo descrito en la ficha del Catálogo.
- Nivel 2. Redistribución: No es de aplicación.
- Nivel 3. Renovación: No es de aplicación.
- Nivel 4. Ampliación: No es de aplicación.
- Nivel 5. Sustitución: No es de aplicación.

Artículo 95. Relación de edificios con Protección Integral

- Iglesia Madre de Dios
- Ermita del calvario

Artículo 96. Niveles de Intervención en edificios con Protección Integral.

- Nivel 1. Conservación: De acuerdo con el modo descrito en la ficha del Catálogo.
- Nivel 2. Redistribución: De acuerdo con el modo descrito en la ficha del Catálogo.
- Nivel 3. Renovación: De acuerdo con el modo descrito en la ficha del Catálogo.
- Nivel 4. Ampliación: No es de aplicación.
- Nivel 5. Sustitución: De acuerdo con el modo descrito en la ficha del Catálogo.

Artículo 97. Relación de edificios con Protección Estructural.

- Vivienda C/ Empedrada núm. 61.
- Vivienda C/ Empedrada núm. 69.
- Vivienda C/ Madre de Dios núm. 2.

Artículo 98. Niveles de Intervención en edificios con Protección Estructural.

- Nivel 1. Conservación: De acuerdo con el modo descrito en la ficha del Catálogo.
- Nivel 2. Redistribución: De acuerdo con el modo descrito en la ficha del Catálogo.
- Nivel 3. Renovación: No es de aplicación.
- Nivel 4. Ampliación: De acuerdo con el modo descrito en la ficha del Catálogo.
- Nivel 5. Sustitución: De acuerdo con el modo descrito en la ficha del Catálogo.

Artículo 99. Relación de elementos con Protección Estructural.

- Cruz de San Francisco.
- Cruz del Calvario.

Artículo 100. Niveles de Intervención en elementos con Protección Estructural.

- Nivel 1. Conservación: De acuerdo con el modo descrito en la ficha del Catálogo.
- Nivel 2. Redistribución: No es de aplicación.
- Nivel 3. Renovación: No es de aplicación.
- Nivel 4. Ampliación: No es de aplicación.
- Nivel 5. Sustitución: No es de aplicación.

## CAPÍTULO 3

## Normas particulares de la zona residencial de casco histórico

## Artículo 101. Relimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O.4, caracterizada por ser la zona histórica y tradicional de la población, de edificación entre medianeras coincidente con la alineación oficial, con ocupación completa del frente de la parcela y adosada a las edificaciones colindantes.

## Artículo 102. 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: 60 viv/Ha.
- Edificabilidad global: 1,34 mt<sup>2</sup>/ms<sup>2</sup>.

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

## Artículo 103. Parcela mínima edificable.

Se considera esencial para el mantenimiento de las condiciones tipológicas, morfológicas y arquitectónicas de la edificación y del conjunto urbano, la permanencia de la división catastral, de ahí las limitaciones establecidas en los procesos de modificación.

1. Parcela mínima edificable: parcela catastral.
2. Condiciones de agregación de parcelas.

La agrupación podrá realizarse entre un máximo de 2 parcelas, debiendo al menos una de ellas cumplir alguna de las siguientes condiciones:

- a. Longitud de fachada menor de 5 m.
- b. Superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>

3. Condiciones de segregación de parcelas.

Cada una de las parcelas resultantes ha de cumplir las siguientes condiciones:

- a. Longitud de fachada mínima de 5 m.
- b. Fondo mínimo de parcela de 15 m.
- c. Superficie mínima de 80 m<sup>2</sup>.

## Artículo 104. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

Los parámetros de fachada se mantendrán en las alineaciones marcadas en el plano de ordenación completa O.4, prohibiéndose los retranqueos totales o parciales, incluso las terrazas cubiertas no voladas; en todas las plantas y los patios abiertos a fachada, debiéndose construir al menos la primera crujía.

## Artículo 105. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

1. Condiciones de ocupación:

a. La ocupación máxima de una parcela catastral será la equivalente a la superficie de la misma que diste hasta 30 m desde la línea de fachada, si el número máximo de plantas permitidas es de 2 y de 25 m si el número máximo de plantas permitidas es de 3.

Tendrá por tanto que dejarse libre de edificación una superficie equivalente a la superficie del solar que se sitúe a una distancia mayor de 30 m de la línea de fachada a vía pública (para dos plantas) o 25m. (para tres plantas), que tendrá la consideración de patio.

b. Excepcionalmente, la ocupación de una parcela catastral podrá autorizarse hasta la equivalente a un fondo de 35 m en planta baja, cuando dicha planta se destine exclusivamente a usos no residenciales, siempre que estos usos no tengan un carácter exclusivo.

2. Condiciones de edificabilidad:

c. El límite de edificabilidad es el que se deduce de la aplicación de las presentes ordenanzas.

d. Los edificios existentes con un exceso de edificabilidad, para los que se soliciten licencia de obras que no supongan una modificación estructural básica ni un aumento de la superficie construida, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida existente.

## Artículo 106. Altura máxima edificable.

1. Número máximo de plantas:



Artículo 107. El número máximo de plantas se regula en el plano de ordenación completa O.4.

1. Excepcionalidad al número de plantas:

a. Agregación de parcelas.

En el caso de que en una agregación intervengan parcelas a las que se asigne diferente número de plantas, y por tanto de distinta edificabilidad máxima, podrá igualarse el número de plantas al de cualquiera de las parcelas agregadas para conseguir un proyecto de carácter unitario, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá superar la suma de las edificabilidades anteriores a la agregación.

b. Aumento en el número de plantas.

El número de plantas permitido en una parcela catastral podrá aumentarse en una más con arreglo a las siguientes condiciones:

- La excepcionalidad en el número de plantas no supondrá de ningún modo un aumento de la edificabilidad máxima de la parcela catastral fijada en las presentes ordenanzas, suponiendo únicamente una redistribución del aprovechamiento edificatorio fijado.

- Se permitirá cuando las dos edificaciones colindantes rebasen en el plano de fachada la altura permitida expresada en número de plantas.

- Se permitirá igualmente cuando al menos una de las dos edificaciones colindantes rebase en más de dos plantas en el plano de fachada, la altura máxima expresada en número de plantas para la calle de que se trate.

- El proyectista autor del proyecto justificará adecuadamente, presentando plano de fachada de las edificaciones existentes, la necesidad de acogerse a las prescripciones del presente apartado, por razones de graduar convenientemente la edificación, evitando saltos bruscos.

2. Altura máxima edificable:

La altura máxima edificable no ha de superar los siguientes valores máximos:

Para edificaciones de 2 plantas: 8,30 m.

Para edificaciones de 3 plantas: 11,50 m.

Artículo 108. Condiciones de imagen urbana.

1. Salientes no ocupables.

Los salientes no ocupables en planta baja se regulan en el artículo 71, Título VI, Capítulo 1, Condiciones Generales de la Edificación. En planta alta se regulan del siguiente modo:

a. El vuelo máximo permitido se determina en relación a la alineación de la calle:

- En calles de menos de 9 m tendrá un máximo de 0,35 m.

- En calles de más de 9 m tendrá un máximo de 0,50 m.

b. Las condiciones para espacios libres y patios serán las mismas que las especificadas en el apartado anterior.

2. Salientes ocupables.

Los salientes ocupables están prohibidos en planta baja y a una altura menor de 3,00 m sobre la rasante de la acera. En planta alta se regulan del siguiente modo:

a. El vuelo máximo permitido se determina en relación a la alineación de la calle:

- En calles de menos de 9 m tendrá un máximo de 0,35 m.

- En calles de más de 9 m tendrá un máximo de 0,50 m.

b. Las condiciones para espacios libres y patios serán las mismas que las especificadas en el apartado anterior.

Artículo 109. Condiciones de composición y materiales de fachada:

a. Los huecos se diseñarán teniendo en cuenta las proporciones generalmente verticales y alargadas; las dimensiones, formas y adornos que en la edificación tradicional diferencian los huecos de planta baja de los de la alta y el dominio del macizo sobre el hueco en la composición de la fachada.

b. Para los acabados de fachada se utilizará fundamentalmente el color blanco, pudiendo utilizarse otros colores para acusar zócalos, impostas y cornisas. En los zócalos se utilizará preferentemente revocos o la piedra natural tradicional de la zona, pudiendo emplearse también ladrillo, piedra artificial o mármol, en colores acordes con los tradicionales.

c. La carpintería y cerrajería exterior se realizará con los materiales tradicionales, recuperando en lo posible los materiales de derribo. Podrá también utilizarse carpintería de aluminio, las de PVC y cualquier otra que admita pintura, o la posea, en la gama de colores habituales en el pueblo.

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

e. Para las cubiertas se utilizará preferentemente faldón de teja árabe paralelo a fachada, las azoteas planas apretiladas, o soluciones mixtas entre ambas. En este último caso, el faldón de tejas cubrirá al menos una zona de 3 m de ancho.

Se prohíbe el uso de teja árabe para componer el apretilado de cubierta con el vuelo de la cornisa.

Se prohíbe el uso de cubiertas ligeras metálicas o de fibrocemento en uso residencial. No obstante, con carácter excepcional y en precario se autorizará su uso, cuando no generen un impacto visual negativo en el entorno urbano, y siempre que no se sitúen en cuerpos recayentes a fachada o visibles desde la vía pública.

f. Quedan prohibidas las vallas publicitarias en todo el ámbito de la zona de «Casco Histórico», excepcionalmente se permitirá la colocación de este tipo de anuncios sobre las vallas de solares o en edificios de nueva planta en construcción, quedando prohibida su colocación sobre edificios terminados, aún en el caso de que éstos se encuentren en ruina, deshabitados, con licencia de obra de derribo en tramitación o concedida, o en el que se estén realizando obras de reforma.

Artículo 110. Regulación de usos pormenorizados.

1. Usos característicos:

Vivienda unifamiliar y plurifamiliar

2. Usos complementarios:

Garaje

3. Usos compatibles:

Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas

Garaje

Comercio

Oficina

Relación y espectáculos

4. Usos alternativos:

Hoteles

Docente

Social

Garaje

5. Usos prohibidos o excluyentes:

Todos los demás

## CAPÍTULO 4

### Normas particulares de la zona residencial de extensión del casco

Artículo 111. Definición y relimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O4, caracterizada por su reciente construcción y principal tipología de edificación entre medianeras. Se permite además la Edificación con jardín delantero siempre que se garantice una alineación continua en todo el frente de manzana.

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: 35 viv/Ha.

- Edificabilidad global: 1,15 mt<sup>2</sup>/ms<sup>2</sup>.

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

Artículo 113. Parcela mínima edificable.

1. Parcela mínima edificable: parcela catastral.

2. Condiciones de agregación de parcelas.

Se autoriza la agregación de parcelas.

3. Condiciones de segregación de parcelas.

Cada una de las parcelas resultantes ha de cumplir las siguientes condiciones:

a. Longitud de fachada mínima de 6 m.

b. Fondo mínimo de parcela de 10 m.

c. Superficie mínima de 80 m<sup>2</sup>.

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

No se prescriben condiciones especiales de implantación. Las alineaciones de la edificación se regulan en el plano de ordenación completa O.4.

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

1. Condiciones de ocupación.

a. La ocupación máxima de una parcela catastral será del 70% si el número máximo de plantas permitidas es de 3, y del 85% si el número de plantas máximo permitido es de 2.

Tendrá por tanto que dejarse libre de edificación el 30% (3 plantas) o el 15% (2 plantas) de la superficie del solar, que tendrá la consideración de patio.

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

2. Condiciones de edificabilidad.

El límite de edificabilidad es el que se deduce de la aplicación de las presentes ordenanzas.

Artículo 116. Altura máxima edificable.

1. Número máximo de plantas:

El número máximo de plantas se regula en el plano de ordenación completa O.4.

2. Altura máxima edificable:

La altura máxima edificable no ha de superar los siguientes valores máximos:

Para edificaciones de 2 plantas: 8,30 m.

Para edificaciones de 3 plantas: 11,50 m.

Artículo 117. Condiciones de imagen urbana.

1. Salientes no ocupables.

Los salientes no ocupables en planta baja se regulan en el artículo 73, Título VI, Capítulo 1, Condiciones Generales de la Edificación. En planta alta se regulan del siguiente modo:

- El vuelo máximo permitido será de 50 cm.

2. Salientes ocupables.

Los salientes ocupables están prohibidos en planta baja y a una altura menor de 3,00 m sobre la rasante de la acera. En planta alta se regulan del siguiente modo:

- El vuelo máximo permitido será de 50 cm.

Artículo 118. Condiciones de composición y materiales de fachada:

a. Los huecos se diseñarán teniendo en cuenta las proporciones generalmente verticales y alargadas; las dimensiones, formas y adornos que en la edificación tradicional diferencian los huecos de planta baja de los de la alta y el dominio del macizo sobre el hueco en la composición de la fachada.

b. Para los acabados de fachada se utilizará fundamentalmente el color blanco, pudiendo utilizarse otros colores para acusar zócalos, impostas y cornisas. En los zócalos se utilizará preferentemente revocos o la piedra natural tradicional de la zona, pudiendo emplearse también ladrillo, piedra artificial o mármol, en colores acordes con los tradicionales.

c. La carpintería y cerrajería exterior se realizará con los materiales tradicionales, recuperando en lo posible los materiales de derribo. Podrá también utilizarse carpintería de aluminio, las de PVC y cualquier otra que admita pintura, o la posea, en la gama de colores habituales en el pueblo.

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

e. Para las cubiertas se utilizará preferentemente faldón de teja árabe paralelo a fachada, las azoteas planas apretiladas, o soluciones mixtas entre ambas. En este último caso, el faldón de tejas cubrirá al menos una zona de 3 m de ancho.

Se prohíbe el uso de teja árabe para componer el apretilado de cubierta con el vuelo de la cornisa.

Se prohíbe el uso de cubiertas ligeras metálicas o de fibrocemento en uso residencial. No obstante, con carácter excepcional y en precario se autorizará su uso, cuando no generen un impacto visual negativo en el entorno urbano, y siempre que no se sitúen en cuerpos recayentes a fachada o visibles desde la vía pública.

f. Quedan prohibidas las vallas publicitarias en todo el ámbito de la zona de «Casco Histórico», excepcionalmente se permitirá la colocación de este tipo de anuncios sobre las vallas de solares o en edificios de nueva planta en construcción, quedando prohibida su colocación sobre edificios terminados, aún en el caso

de que éstos se encuentren en ruina, deshabitados, con licencia de obra de derribo en tramitación o concedida, o en el que se estén realizando obras de reforma.

Artículo 119. Regulación de usos pormenorizados.

1. Usos característicos:

Vivienda unifamiliar y plurifamiliar

6. Usos complementarios:

Garaje

7. Usos compatibles:

Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas

8. Usos alternativos:

Comercio

Oficina

Relación y espectáculos

Hoteles

Docente

Deportivo

Social

Garaje

9. Usos prohibidos:

Todos los demás

## CAPÍTULO 5

### Normas particulares de la zona residencial aislada-pareada

Artículo 120. Definición y relimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O.4, caracterizada por ser una zona de reciente creación que incorpora a la oferta inmobiliaria del municipio, la tipología de viviendas unifamiliares aisladas y pareadas.

Artículo 121. 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: 22 viv/Ha.

- Edificabilidad global: 0,37 mt<sup>2</sup>/ms<sup>2</sup>.

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

Artículo 122. Parcela mínima edificable.

1. Parcela mínima edificable: 200 m<sup>2</sup>.

Fachada mínima: 10 m.

2. Condiciones de agregación de parcelas.

Se autorizan agregaciones de parcelas sin limitación.

3. Condiciones de segregación de parcelas.

No se autorizan segregaciones de parcelas.

Artículo 123. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

La profundidad edificable será de 16 m.

Las edificaciones se retranquearán 3 m respecto a la línea de fachada.

En la vivienda aislada, la separación mínima a linderos laterales y al lindero posterior será de 3 m.

En la vivienda pareada, la edificación puede llegar a adosarse en uno de los linderos laterales medianeros y en el lindero posterior.

Artículo 124. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

1. Condiciones de edificabilidad:

El límite de edificabilidad es el que se deduce de la edificabilidad de las presentes ordenanzas.

2. Condiciones de edificabilidad:

a. La edificabilidad máxima permitida es de 0,6137 mt<sup>2</sup>/ms<sup>2</sup> sobre la parcela neta.

b. El uso bajo cubierta inclinada tendrá una altura útil mínima de 1,50 m. A efectos del cálculo de la superficie total edificada, su superficie en planta computará al 50%.

Artículo 125. Altura máxima edificable.

1. Número máximo de plantas:

El número máximo de plantas de los edificios destinados a vivienda es de 2.

2. Altura máxima edificable:

a. El plano de referencia para la medición de la altura máxima edificable será la rasante de la acera.

b. La altura máxima edificable de los edificios destinados a vivienda es de 8,30 m.

c. La altura máxima del techo de la planta sótano respecto al plano de referencia será como máximo de 1,50 m en cualquiera de sus puntos.

d. Por encima de la altura máxima edificable sólo se permite el uso bajo cubierta inclinada.

e. Por encima de la altura máxima edificable se permite la construcción de cajas de escalera con una altura máxima de cornisa de 3 m sobre la cara superior de forjado de la planta inferior. La ocupación máxima en planta ha de ser la estricta para albergar la escalera y el rellano.

Artículo 126. Condiciones de imagen urbana.

1. En cubiertas inclinadas en las que sea necesario abrir huecos de ventilación e iluminación, se dispondrán siempre que sea posible en los hastiales de las fachadas.

2. La cubierta de la caja de escalera podrá ser plana y con antepecho o inclinada con la misma pendiente que el edificio principal.

3. En parcelas en las que sea obligatoria la construcción de vallas alineadas a vial, se realizarán con elementos opacos hasta una altura comprendida entre 0,50 y 1,00 m, y con elementos calados hasta una altura máxima de 2 m, debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica, estando permitido los elementos vegetales y prohibido el alambre de espino. Cuando exista desnivel del terreno superior a 1m., el cerramiento se escalonará para no sobrepasar los límites establecidos.

4. Se autorizan en el lugar de acceso a la parcela, portadas arquitectónicas con una altura máxima de 3m. Podrán volar hasta 0,50 m sobre la acera, sin sobrepasar dos tercios de la anchura de la misma.

Artículo 127. Construcciones auxiliares.

1. Podrán construirse edificaciones secundarias destinadas a garajes, vestuarios, depuradoras y otros usos similares, que en ningún caso podrán habilitarse como viviendas. Podrán adosarse a linderos medianeros previo acuerdo expreso de los propietarios colindantes, debiendo constar en escritura pública o mediante comparecencia ante el Secretario de la Corporación o funcionario en quien delegue. En todo caso, se respetará la distancia mínima establecida a fachada.

Las edificaciones no tendrán más de una planta y su altura máxima será de 4 m respecto el plano de referencia.

2. Podrán construirse instalaciones deportivas en el interior de las parcelas, pudiendo adosarse a linderos previo acuerdo expreso de los propietarios colindantes, que debe constar en escritura pública. En todo caso, se respetará la distancia mínima establecida a fachada.

En el caso de construirse frontones, deberán separarse de los linderos una distancia igual a la altura del muro del frontón que sobrepase de la cota del terreno del vecino, si este fuese el más alto.

3. Podrán construirse piscinas comunitarias o particulares con su correspondiente sistema de depuración. Su altura no podrá sobrepasar 1m. sobre el punto más desfavorable del plano de referencia.

Podrán ubicarse en cualquier punto perimetral de la parcela, no precisando consentimiento del propietario colindante para adosarse al mismo; siendo condición indispensable no ocasionar molestias y disponer de acera o playa intermedia de 1 m de ancho mínimo.

Artículo 128. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico:

Vivienda unifamiliar

2. Usos complementarios:

Garaje. No se exceptúa en vivienda unifamiliar.

3. Usos compatibles:

Ninguno

4. Usos alternativos:

Comercio

Oficina

Relación y espectáculos

Docente  
Deportivo  
Social  
5. Usos prohibidos o excluyentes:  
Todos los demás

## CAPÍTULO 6

### Normas particulares de la zona agropecuaria

#### Artículo 129. Definición y relimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O4, caracterizada por edificaciones entre medianeras destinadas a un uso ligado al sector agrario o ganadero, tales como almacenes de cosechas, maquinarias agrícolas, abonos, aperos, almacenes de pienso, etc.

#### Artículo 130. 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.
- Densidad global: -
- Edificabilidad global: 0,77 mt<sup>2</sup>/ms<sup>2</sup>.

La densidad y edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona.

#### Artículo 131. Parcela mínima edificable.

1. Parcela mínima edificable: parcela catastral.

2. Condiciones de agregación de parcelas.

Se autoriza la agregación de parcelas sin ninguna limitación.

3. Condiciones de segregación de parcelas.

Cada una de las parcelas resultantes ha de cumplir las siguientes condiciones:

- a. Longitud de fachada mínima de 5 m.
- b. Fondo mínimo de parcela de 6 m.
- c. Superficie mínima de 150 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 132. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

No se prescriben condiciones especiales de implantación. Las alineaciones de la edificación se regulan en el plano de ordenación completa O.4.

#### Artículo 133. Condiciones de ocupación y edificabilidad neta de parcela.

1. Condiciones de ocupación.

La ocupación podrá ser del 100%.

2. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida es de 1 mt<sup>2</sup>/ms<sup>2</sup> sobre la parcela neta.

#### Artículo 134. Altura máxima edificable.

1. Número máximo de plantas:

Se permite la construcción de 1 planta.

2. Altura máxima edificable:

No se fija altura máxima, debiendo el promotor justificarla en función de sus necesidades.

#### Artículo 135. Condiciones de imagen urbana.

No se regulan.

#### Artículo 136. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico:

Industrias de producción y almacenamiento

2. Uso complementario:

Garaje

3. Usos compatibles:

Ninguno

4. Usos alternativos:

Garaje

## 5. Usos prohibidos:

Todos los demás

## 6. Condiciones de uso:

Se prohíben expresamente las industrias nocivas y peligrosas que aún aplicándoles medidas correctoras, resulten incompatibles con el uso residencial próximo.

## CAPÍTULO 7

## Normas Particulares de la Zona Industrial

## Artículo 137. Definición y relimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O4, caracterizada por edificaciones entre medianeras destinadas a uso industrial en el que solo se incluye el uso residencial cuando esté al servicio directo de la actividad industrial.

## Artículo 138. 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.
- Densidad global: -
- Edificabilidad global: 0,82 mt<sup>2</sup>/ms<sup>2</sup>.

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

## Artículo 139. Parcela mínima edificable.

1. Parcela mínima edificable: parcela catastral.
2. Condiciones de agregación de parcelas.

Se autoriza la agregación de parcelas sin ninguna limitación.

3. Condiciones de segregación de parcelas.

Se autoriza la segregación de parcelas cuando cada una de las resultantes tenga una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>.

## Artículo 140. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

No se prescriben condiciones especiales de implantación. Las alineaciones de la edificación se regulan en el plano de ordenación completa O.4.

## Artículo 141. Condiciones de ocupación y edificabilidad neta de parcela.

1. Condiciones de ocupación.

La ocupación podrá ser del 100%.

2. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida es de 1 mt<sup>2</sup>/ms<sup>2</sup> sobre la parcela neta.

## Artículo 142. Altura máxima edificable.

1. Número máximo de plantas:

Se permite la construcción de 2 plantas.

2. Altura máxima edificable:

No se regula la altura máxima edificable, debiendo justificarse por el propietario en razón de la naturaleza de la actividad industrial.

## Artículo 143. Condiciones de imagen urbana.

No se regulan.

## Artículo 144. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico:

Industrias de producción y almacenamiento

Escuela taller

2. Uso complementario:

Garaje

3. Usos compatibles:

Vivienda unifamiliar para el guarda de la actividad industrial con una superficie máxima de 100 m<sup>2</sup>.

## 4. Usos alternativos:

Comercio

Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas

Garaje

Relación y espectáculos

## 5. Usos prohibidos:

Todos los demás

## 6. Condiciones de uso:

a. Se prohíben expresamente las industrias nocivas y peligrosas que aún aplicándoles medidas correctoras, resulten incompatibles con el uso residencial próximo.

b. La vivienda unifamiliar para el guarda de la actividad industrial, se permite sólo para edificaciones con superficie construida superior a 2.000 m<sup>2</sup>.

## CAPÍTULO 8

## Normas Particulares de la Zona Industrial con Tolerancia Residencial

## Artículo 145. Definición y relimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O4, caracterizada por edificaciones entre medianeras. El uso predominante será el industrial, aunque compatibilizado con el residencial unifamiliar cuando se relacione con el industrial.

## Artículo 146. 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.

- Densidad global: -

- Edificabilidad global: 1,60 mt<sup>2</sup>/ms<sup>2</sup>.

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

## Artículo 147. Parcela mínima edificable.

1. Parcela mínima edificable: parcela catastral.

2. Condiciones de agregación de parcelas.

Se autoriza la agregación de parcelas sin ninguna limitación.

3. Condiciones de segregación de parcelas.

Se autoriza la segregación de parcelas cuando cada una de las resultantes tenga una superficie mínima de 80 m<sup>2</sup>.

## Artículo 148. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

No se prescriben condiciones especiales de implantación. Las alineaciones de la edificación se regulan en el plano de ordenación completa O.4.

## Artículo 149. Condiciones de ocupación y edificabilidad neta de parcela.

1. Condiciones de ocupación.

La ocupación podrá ser del 100%.

2. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida es de 1,6 mt<sup>2</sup>/ms<sup>2</sup> sobre la parcela neta.

## Artículo 150. Altura máxima edificable.

1. Número máximo de plantas:

Se permite la construcción de 2 plantas.

2. Altura máxima edificable:

La altura máxima edificable es de 8,30 m. Se podrá autorizar una altura superior a la permitida en planta baja, con el consiguiente aumento de la altura total, siempre que se justifique por el propietario la necesidad de mayor altura, en razón de la naturaleza de la actividad industrial.

## Artículo 151. Condiciones de imagen urbana.

No se regulan.



Artículo 152. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico:

Industrias de producción y almacenamiento

2. Uso complementario:

Garaje

3. Usos compatibles:

Vivienda unifamiliar

4. Usos alternativos:

Comercio

Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas

Garaje

Relación y espectáculos

5. Usos prohibidos:

Todos los demás

6. Condiciones de uso:

Se prohíben expresamente las industrias nocivas y peligrosas que aún aplicándoles medidas correctoras, resulten incompatibles con el uso residencial próximo.

## CAPÍTULO 9

### Normas Particulares de los Sistemas Generales y Locales

Artículo 153. Sistemas Generales.

1. Integran este suelo los elementos que el Plan clasifica como sistema general en suelo urbano consolidado, conforme a lo dispuesto en el Título II de estas Normas.

Los suelos afectados quedan identificados en el plano de ordenación estructural O2 y en el de ordenación completa O4.

2. Se identifican dos tipos de Sistemas Generales:

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

- SG-EQ Ayuntamiento.

- SG-EQ Instituto de enseñanza secundaria.

b. Sistema General de Espacios Libres (SG-EL):

- SG-EL Plaza de Andalucía.

3. Queda prohibida cualquier edificación o instalación dentro de estos suelos hasta la aprobación del proyecto de equipamiento correspondiente.

Artículo 154. Sistemas Locales.

1. Integran este suelo los elementos que el Plan clasifica como sistema local en suelo urbano consolidado, conforme a lo dispuesto en el Título II de estas Normas.

Los suelos afectados quedan identificados en el plano de ordenación completa O4.

2. Se identifican dos tipos de Sistemas Locales:

a. Sistema Local de Equipamientos (SL-EQ):

- SL-EQ Hogar del Pensionista

- SL-EQ Casa de la Cultura

- SL-EQ Centro de Educación Infantil

- SL-EQ Guardería Municipal

- SL-EQ Colegio Público Monte-Albo

- SL-EQ Mercado

- SL-EQ Caseta Municipal y Edificio de Usos Múltiples

- SL-EQ Residencia de Ancianos

- SL-EQ Antiguos Depósitos Municipales de Aguas Potables

- SL-EQ Consultorio Médico Natividad Cabrera

- SL-EQ Centro de Formación Profesional Ocupacional Luis del Pino Nieto

- SL-EQ Teatro

b. Sistema Local de Espacios Libres (SL-EL):

- SL-EL Distintos parques y plazas del municipio.

## TÍTULO VIII

## NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

## CAPÍTULO 1

## Condiciones generales

Artículo 155. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.

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

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

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

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

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

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

c. Áreas transitorias:

En función de la ordenación y régimen urbanístico aprobados, cuyas características se recogen en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

Artículo 156. 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 <sup>82</sup>.

---

<sup>82</sup> LOUA, art. 110

Artículo 157. 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 158. 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 m<sup>2</sup> de techo del uso y tipología característico por m<sup>2</sup> de suelo, así como los factores de ponderación del resto de usos y tipologías en relación con aquél.

2. En las actuaciones en situación transitoria, derivadas del desarrollo del anterior planeamiento general y que el Plan incorpora con las determinaciones, derechos y cargas establecidos en aquél, se delimitan las siguientes áreas de reparto:

Denominación	Delimitación	Tipología característica	Aprovechamiento medio
Llanos de M <sup>a</sup> Josefa	SUCt ARI-5	Industrial	0,77 m <sup>2</sup> t UA / m <sup>2</sup> s
Vereda de Málaga	SUCt ARI-7	Residencial	1,01 m <sup>2</sup> t UA / m <sup>2</sup> s
Calle Empedrada	SUCt ARI-9	Residencial	1,238 m <sup>2</sup> t UA / m <sup>2</sup> s

3. 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
Prolongación C/ Molino	SUNC ARI-4	Industrial	1,01 m <sup>2</sup> t UA / m <sup>2</sup> s

En esta área, se asigna como coeficiente de ponderación de uso y tipología industrial 0,87 y de uso y tipología residencial 1,18. Estos coeficientes podrán ser concretados 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.

4. 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
El Olivarillo	SUNC ARI-1	Residencial	1,08 m <sup>2</sup> t UA / m <sup>2</sup> s
Calvario	SUNC ARI-2	Residencial	1,30 m <sup>2</sup> t UA / m <sup>2</sup> s
Las Eras	SUNC ARI-3	Residencial	1,14 m <sup>2</sup> t UA / m <sup>2</sup> s
Ctra. Puente Genil	SUNC ARI-6	Residencial	1,05 m <sup>2</sup> t UA / m <sup>2</sup> s
Huerta del Infante	SUNC ARI-8	Residencial	0,77 m <sup>2</sup> t UA / m <sup>2</sup> 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 X

### NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO 1

##### Suelo Urbanizable Transitorio

Artículo 159. Régimen Suelo Urbanizable Transitorio.

1. Los suelos del Sector de SUS Industrial S-1 «La Matallana», se clasifican como Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio, estableciéndose como documento vinculante el del Plan Parcial de ordenación aprobado provisionalmente con fecha 22 de mayo de 2001.

2. Los suelos del Sector de SUS Industrial S-2 «Los Lucas», introducido por Modificación de las NNSS de fecha 8/06/2006, se clasifican como Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio, estableciéndose como documento vinculante el del Plan Parcial de ordenación aprobado definitivamente con fecha de 26.9.2006.

3. Los suelos del Sector de SUS Residencial «Huertos de Infante», introducido en el Documento de Subsanción y Texto Refundido de la Modificación de las NNSS de Montalbán, aprobada definitivamente con fecha de 9 de abril de 2007, se clasifican como Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio, estableciéndose como documento vinculante el del Plan Parcial de ordenación aprobado definitivamente con fecha de 13.12.2007.

4. En los citados Planes Parciales se fija la calificación de los terrenos, los aprovechamientos, usos, ordenanzas, plazos, cargas de urbanización, que son de obligado cumplimiento.

## TÍTULO X

## NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

## CAPÍTULO 1

## Condiciones generales

## Artículo 160. Ámbito.

El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, delimitado en los planos de ordenación estructural O1 y ordenación completa O3, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente <sup>83</sup>.

<sup>83</sup> TRLS, arts. 12 y 13, y LOUA, art. 46.1

## Artículo 161. Categorías (OE).

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

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

- a. S.N.U.E.P. de vías pecuarias.
- b. S.N.U.E.P. Cauces, riberas y márgenes.
- c. S.N.U.E.P. de infraestructuras territoriales

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

- a. S.N.U.E.P. de riesgo de inundación: Zonas Inundables del Arroyo Salado.
- b. S.N.U.E.P. de valor edafológico: Vegas de del Río Cabra y Arroyos Salado y Chorreras.

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

- a. S.N.U. de carácter rural: Ladera Este Entorno Urbano.
- b. S.N.U. de carácter rural: Campiña de Montalbán de Córdoba.

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

## a. Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras (SG-TI):

- SG-TI Carreteras.
- SG-TI Vertedero Comarcal de R.S.U.
- SG-TI Colector.
- SG-TI Depósito de agua.

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

- SG-EQ Cementerio.
- SG-EQ Complejo Deportivo «La Piscina».

## c. Sistema General de Espacios Libres:

- SG-EL Parque de Torremonteras.
- SG-EL Recinto Ferial.
- SG-EL Zona Recreativa Ctra. Puente Genil.

## Artículo 162. Normativa complementaria.

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), y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

## Artículo 163. 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 <sup>84</sup> :

- 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 <sup>85</sup>. Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles <sup>86</sup>, considerada en base a los criterios establecidos en el presente artículo.

<sup>84</sup> TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

<sup>85</sup> LOUA, arts. 42.2 y 3

<sup>86</sup> LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

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 171 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.

#### Artículo 164. 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 <sup>88</sup>.

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

Solo 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 <sup>89</sup>.

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

Solo se podrán llevar a cabo construcciones, obras o instalaciones de naturaleza provisional contempladas en la legislación urbanística <sup>90</sup>.

Artículo 165. 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 <sup>91</sup>.

2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación <sup>92</sup>, el promotor de la actuación deberá pagar la prestación compensatoria en ella establecida, con objeto de gravar las obras o instalaciones no vinculadas a la explotación.

Artículo 166. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones. (OE).

1. Quedan prohibidas en suelo no urbanizable las segregaciones o divisiones de terrenos que constituyan parcelaciones urbanísticas conforme a lo establecido en la legislación vigente <sup>93</sup>.

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 innecesidad 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 <sup>94</sup>.

<sup>87</sup> TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 57

<sup>88</sup> TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 52.1

<sup>89</sup> TRLS, art. 13.4 y LOUA, art. 50 B.c

<sup>90</sup> TRLS, art. LOUA, art. 52.3

<sup>91</sup> LOUA, art. 52.4

<sup>92</sup> LOUA, art. 52.4

<sup>93</sup> TRLS, art. 13.2 y LOUA, art. 66 (modif. Ley 13/2005, art. 25) y art. 68

<sup>94</sup> TRLS, art. 17.2 y LOUA, art. 67

Artículo 167. Formación de nuevos asentamientos. (OE).

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística <sup>95</sup>, se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

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

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

b. En todo caso, cuando las edificaciones o instalaciones pretendan ubicarse a menos de 200 metros del suelo urbano o urbanizable.

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

d. Cuando exista una edificación en un radio de 100 metros o bien un número inferior a tres en un radio de 200 metros.

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

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

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

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

Artículo 168. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones.

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 <sup>96</sup>:

a. Las obras, edificaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la formativa 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 <sup>97</sup>:

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 <sup>98</sup> :

<sup>95</sup> LOUA, art. 52.6.a

<sup>96</sup> Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 53

<sup>97</sup> LOUA, art. 185.1

<sup>98</sup> LOAU, art. 34.b

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 establecido por el Plan sobre actuaciones autorizables en para cada una de estas situaciones es el siguiente <sup>99</sup>:

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 85 de estas normas urbanísticas.

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

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

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

Se consideran obras de mejora y reforma las incluidas en los niveles de intervención 2, 3 y 4 definidos en el artículo 85 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 <sup>100</sup>, en cuyo caso procederá la apertura del correspondiente expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística <sup>101</sup>.

99 LOUA, Disposición Adicional Primera

100 LOUA, Título VI

101 TRLS, Disposición Transitoria Quinta

#### Artículo 169. Condiciones generales de implantación.

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

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

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

3. La implantación 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.
- 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 pretenden implantar en la parcela.

#### Artículo 170. 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 o 7 metros de altura, salvo prescripción expresa distinta de las presentes Normas.
- d. Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, aplicando las condiciones siguientes:
  - Se ajustarán a los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona.
  - Todos sus paramentos exteriores y cubiertas deberán quedar totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan en mayor medida la integración en el paisaje.
  - No utilizar tipologías o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- e. Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos o inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos, aplicando las siguientes medidas:



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

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

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

- No afectar a masas arbóreas o de matorrales.

- Minimizar la generación de taludes, resolviendo estos 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.)

- En aquellas obras que conlleven la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, que afecten a una superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup> o a un volumen mayor de 5.000 m<sup>3</sup>, deberá aportarse conjuntamente con la solicitud de licencia municipal, estudio que garantice la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo.

- 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 171. Cierres de finca.

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

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

#### Artículo 172. Vertidos.

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

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

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

#### Artículo 173. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones existentes.

1. La reparación, conservación, consolidación, mejora o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes en suelo no urbanizable se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y en la presente formativa. En caso de que se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, será de aplicación lo establecido en el artículo 16 de estas Normas.

2. La posibilidad de dotar de servicios urbanísticos (agua, electricidad, telecomunicaciones...) a edificaciones existentes estará sujeta a las siguientes reglas:

a. En las edificaciones que se encuentren en la situación legal de fuera de ordenación «totalmente incompatible», que se establece en el artículo 16 del Plan, no será autorizable la dotación de infraestructuras de saneamiento, suministro de agua y electricidad mediante conexión a redes exteriores a la parcela, debiendo en su caso resolverse estas necesidades mediante sistemas autónomos de saneamiento (fosas sépticas o depuradoras individuales), abastecimiento de agua (pozos y depósitos) y suministro eléctrico (placas fotovoltaicas, grupos electrógenos).

b. Las edificaciones que resulten conformes con el Plan y aquellas cuya situación de fuera de ordenación sea la de «parcialmente incompatibles» que establece el artículo 16 del Plan, podrán dotarse de infraestructuras

semiintegradas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico mediante conexión individual a redes existentes que no afecten urbanísticamente a otras parcelas.

Artículo 174. 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 e ingenieril: edificaciones y construcciones de interés histórico, vinculadas mayoritariamente al poblamiento rural tradicional.

b) Patrimonio natural: se recogen los elementos bióticos, abióticos o paisajísticos que revisten un valor especial o singularidad.

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

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

e) Patrimonio industrial: bienes vinculados a la actividad productiva, tecnológica, fabril y de ingeniería, en cuanto son exponentes de la historia social, técnica y económica de Andalucía.

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 03.

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 175. Edificación Agrícola.

1. Definición.

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

2. Usos.

a. Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias.

b. Pequeñas cuadras o establos, zahúrdas, porquerizas y gallineros, para uso o consumo doméstico de la explotación.

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

3. Implantación.

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

a. Parcela mínima:

- Usos apartado a) del punto anterior: 2'5 hectáreas.

- Usos apartados b) y c) del punto anterior: se establecen como superficies mínimas de parcela las correspondientes a las unidades mínimas de cultivo en el municipio:

• Regadío: 0,25 hectáreas.

• Secano: 2,50 hectáreas.

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

Excepcionalmente, podrá implantarse una instalación o edificación en una parcela que no cumpla las condiciones de superficie mínimas establecidas en las condiciones particulares de implantación o edificación, siempre que la propiedad de la misma acredite la titularidad de parcelas colindantes o discontinuas que tampoco

cumplan éstas condiciones, pero cuya superficie conjunta sea suficiente para llegar al mínimo establecido, debiendo respetar, no obstante, la ocupación máxima permitida de la parcela en la que se implante. Además, deberá quedar 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.

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 (23.7.97).

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 al suelo urbano y urbanizable: 500 m.

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

Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura: una o dos plantas.

b. Separación a linderos.

- Parcela de regadío: 5 m.

- Parcela de secano: 10 m.

c. Ocupación: La edificación, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta más de 2 % de la superficie de la parcela.

d. Condiciones estéticas y paisajísticas.

- La cubierta será inclinada y de teja.

- Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso a simples recercados de huecos.

4. Tramitación.

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 176. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

1. Definición.

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

2. Usos.

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

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

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

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

e. Aeropuertos y helipuertos.

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

g. Edificaciones y depósitos vinculados a oleoductos y gasoductos.

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

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

### 3. Implantación.

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

### 4. Condiciones particulares de la edificación.

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

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

c. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 170.

### 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 <sup>102</sup>.

- Las actuaciones relacionadas en el presente artículo que tengan la consideración de Actuaciones de Interés Público, requerirán para su implantación la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación y su ejecución, realización o desarrollo requerirá el otorgamiento de las preceptivas licencias urbanísticas, salvo en los supuestos expresamente exceptuados por la Ley <sup>103</sup>.

- 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 <sup>104</sup>.

102 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.

103 LOUA art. 169.4, 170.2.b y 170.3

104 LOUA art. 169.1 y 170.1 en relación con los artículos 169.4 y 170.3

## Artículo 177. Instalación agropecuaria.

### 1. Definición.

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

### 2. Usos.

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 al suelo urbano y urbanizable: 1.000 m.

b. Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

c. Parcela mínima: 2,50 hectáreas.

### 4. Condiciones particulares de la edificación

a. Altura: 7 m. Excepcionalmente cuando resulta 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 <sup>105</sup> .

### Artículo 178. Vertedero.

#### 1. Definición.

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

#### 2. Usos.

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

---

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

### 3. Implantación.

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

- a. Distancia mínima de la instalación al suelo urbano y urbanizable: 2.000 m.
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.
- c. 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 y ambiental, se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

### 4. Condiciones particulares de la instalación.

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

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

b. Separación a los linderos: 10 m. La arista de explanación de los taludes o terraplenes de la explotación 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 170.

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 172.

### 5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público <sup>106</sup>.

---

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

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá aportar datos pormenorizados relativos al tipo de vida útil del vertedero, número y topología de empleos directos e indirectos totales y locales. Igualmente deberá reflejar los itinerarios (con especial atención a las zonas urbanas, en su caso) y flujos de tráfico generados por la actividad, así como la intensidad de los mismos prevista.

### Artículo 179. 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 en el artículo 183.

#### 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 formativa 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 linderos: 10 m. La lista 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 170.

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 <sup>107</sup>.

---

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

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 de empleos directos e indirectos totales y locales, enumeración de los puestos de trabajo e itinerarios y flujos de tráfico generados por la actividad, así como la intensidad de los mismos prevista.

#### Artículo 180. Instalaciones naturalísticas o recreativas.

##### 1. Definición.

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

##### 2. Usos.

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

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

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

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

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

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

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

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

##### 3. Implantación.

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

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

b. Parcela mínima:

- Adecuaciones naturalísticas: No se establece.

- Adecuaciones recreativas: No se establece.

- Parque rural: 20 ha.

- Instalación de ocio: No se establece.

- Complejos de ocio: 2 ha.

##### 4. Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura:

- Adecuaciones naturalísticas: 1 planta.

- Adecuaciones recreativas: 1 planta.

- Parque rural: 2 plantas.

- Instalación de ocio: 2 plantas.

- Complejos de ocio: 2 plantas.

b. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 170.

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 <sup>108</sup>, 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.

<sup>108</sup> LOUA, art. 42 (modif.. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

#### Artículo 181. 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 al suelo urbano y urbanizable: 500 m, excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.
- b. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma explotación: 200 m.
- c. Parcela mínima:
  - Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural: secano o regadío, 3 ha.
  - Establecimientos específicos de restauración: 2 hectáreas.

##### 4. Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura: Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial. Solo 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. Ocupación: las edificaciones ocuparán en planta el 5% como máximo de la superficie de la parcela.

d. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 170.

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 <sup>109</sup>, debiendo cumplir además los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

---

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

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

b. El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial.

c. Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.

d. La prestación de garantía no cesará hasta alcanzar la concesión de licencia de actividad e inscripción de la actuación en el Registro de Actividades Turísticas. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la pérdida de la garantía.

e. Previamente a la concesión de licencia deberá aportarse informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo.

#### Artículo 182. 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. Equipamientos (social, educativo, sanitario, deportivo, ambiental, etc.).

b. Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.

c. Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.

d. Cementerios.

##### 3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, se valorarán como orientativas las siguientes distancias mínimas, teniendo no obstante en cuenta que el objetivo final en la implantación de la edificación sea la total integración en el medio rural y la inexistencia de tensiones urbanísticas.

a. Distancia mínima de la edificación a los suelo urbano y urbanizable: 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. Excepcionalmente el órgano competente podrá autorizar 3 plantas en razón de las necesidades específicas, valorando que no produzca impacto negativo.

b. Separación a linderos: la edificación se separará un mínimo de 20 m. de los linderos de la parcela.

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 170.

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 <sup>110</sup>, 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.

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

### Artículo 183. 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 m<sup>2</sup> o aquellas que vinculen una superficie transformada superior 15.000 m<sup>2</sup>.

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, actividades de manipulación y almacenamiento de ajos, 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, o por 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 suelos urbanos y urbanizables: 500 m, salvo la gran industria que será de 2.000 m y la industria energética que será de 4.000 m.

b. Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

c. Parcela mínima: 1 hectárea, salvo para la gran industria que será de 2'50 hectáreas y la industria energética, que será de 3 hectáreas.

#### 4. Condiciones particulares de la edificación.

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

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

c. Ocupación. La edificación no superará en planta el 30% de la superficie de la parcela, con excepción del uso gran industria, para el que se establece una ocupación máxima del 35%.

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 170.

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<sup>111</sup>.

111 LOUA, art. 42 (modif.. Ley 13/2005, art. 27 dos)

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.

#### Artículo 184. Instalaciones de energías renovables.

##### 1. Definición.

Infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o deban servir a una instalación o construcción de interés público.

##### 2. Usos.

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

###### a. De superficie:

- caminos
- canales

###### b. Aéreas:

- Líneas eléctricas o de la red de telecomunicaciones

###### c. Subterráneas

- redes de agua
- emisarios
- gaseoductos 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 la instalación.

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<sup>119</sup>.

- Las infraestructuras que discurren por más de una finca registral o tienen carácter territorial, se considerarán actuaciones de interés público siempre que concurran los requisitos establecidos legalmente<sup>120</sup>. Se ejecución requerirá la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de actuación o plan especial<sup>121</sup>. 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 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.

Artículo 185. Vivienda vinculada a fines agrarios.

1. Definición.

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

2. Usos.

Vivienda agraria.

3. Implantación.

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

a. Distancia mínima de la edificación al suelo urbano y urbanizable: 1.000 m.

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

c. Parcela mínima:

- Cultivos de regadío: 3 ha.

- Cultivos de secano: 3,5 ha.

d. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura: una o dos plantas (7,00 m)

b. Ocupación: la superficie máxima edificada de la vivienda será de 150 m<sup>2</sup>.

c. Separación a linderos: 10 m.

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

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

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

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

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación para las actuaciones de interés público <sup>112</sup>.

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

Para su autorización el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento correspondiente, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, la documentación registral, catastral, tributaria, agraria, etc. necesaria para acreditar la naturaleza jurídica de los terrenos, la actividad agraria que se desarrolla sobre ellos, la vinculación de la vivienda a la actividad y la justificación de su necesidad.

Artículo 186. Infraestructuras territoriales.

6. Definición.

Infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o deban servir a una instalación o construcción de interés público.

No se incluyen las infraestructuras para las que la legislación sectorial establece un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística (carreteras, ferrocarriles).

7. Usos.

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

a. De superficie:

- caminos

- canales

## b. Aéreas:

- líneas eléctricas
- líneas e instalaciones de la red de telecomunicaciones

## c. Subterráneas:

- redes de agua
- emisarios
- gasoductos y oleoductos
- líneas eléctricas o de la red de telecomunicaciones

## 8. Implantación.

Dada la singularidad espacial de los usos de infraestructuras, no se establecen condiciones específicas de implantación.

## 9. 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.

## 10. Tramitación

La ejecución de nuevas infraestructuras no previstas en Planes de Ordenación del Territorio, el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, y las infraestructuras privadas al servicio de más de una explotación, se tramitarán como actuaciones de interés público <sup>113</sup>.

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetos a licencia municipal <sup>114</sup>.

Para las obras públicas con excepcional o urgente interés público se seguirá el procedimiento específico establecido en la legislación urbanística <sup>115</sup>.

<sup>113</sup> LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

<sup>114</sup> LOUA, art. 52.1.B.e)

<sup>115</sup> LOUA, art. 170.2

## CAPÍTULO 3

## Condiciones particulares para los elementos catalogados

Artículo 187. Relación de Elementos Singulares con Protección Estructural. Patrimonio arquitectónico e ingenieril.

- Puente sobre el Arroyo Salado.

Artículo 188. Relación de Elementos Singulares con Protección Estructural. Patrimonio etnológico.

- Catacumbas de Tentecarretas.
- Pilar del Cambrón.
- Pilar del Prado.
- Fuente del Pilar.

Artículo 189. Niveles de Intervención de los Elementos Singulares Protegidos con Protección Estructural.

Nivel 1. Conservación: De acuerdo con el modo descrito en la ficha del Catálogo.

Nivel 2. Redistribución: No es de aplicación.

Nivel 3. Renovación: No es de aplicación.

Nivel 4. Ampliación: No es de aplicación.

Nivel 5. Sustitución: No es de aplicación.

## CAPÍTULO 4

## Condiciones particulares para los suelos de especial protección por legislación específica

Artículo 190. 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 <sup>116</sup>.

2. En estos suelos solo están permitidos, aparte del uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias.

3. Le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación sectorial <sup>117</sup>.

4. Dado que la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada en su totalidad, estando únicamente 5 vías pecuarias deslindadas, el plano de ordenación completa O3 representa su trazado orientativo respecto a las vías pecuarias no deslindadas. Las vías pecuarias existentes dentro del término municipal, su anchura legal y longitud son las siguientes:

1.ª Vereda de Santaella o de Los Rambleños (Deslindada)

- Anchura: 20,89 m.

- Dirección Suroeste.

Resolución de 17 de julio de 2006, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde total de la vía pecuaria «Vereda de Santaella o de los Rambleños», en el término municipal de Montalbán, y «Vereda de la Rambla a Estepa por la Dehesilla», en el tramo que va por la divisoria con el término municipal de Montalbán, en el término municipal de Santaella, provincia de Córdoba (VP 087/03) (BOJA 16 de agosto 2006)

2.ª Vereda de Santaella a Aguilar (Deslindada)

- Anchura: 20,89 m.

- Dirección Sureste.

Resolución de 8 de junio de 2006, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria «Vereda de Santaella a Aguilar», en el término municipal de Montalbán, provincia de Córdoba (VP. 088/03) (BOJA 3 de julio 2006).

3.ª Vereda de Agustín (Clasificada)

- Anchura: 20,89 m.

- Dirección sensiblemente de Norte a Sur.

4.ª Vereda de Málaga (Deslindada)

- Anchura: 20,89 m.

- Dirección sensiblemente de Norte a Sur.

Según el Proyecto de Clasificación incluye como elementos asociados el descansadero-abrevadero del Pozo de los Cochinos y el pilar del Cambrón, localizados a la salida del núcleo urbano por el sur.

Resolución de 26 de junio de 2006, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria «Vereda de Málaga», incluyendo el descansadero-abrevadero del Pozo de los Cochinos, en el término municipal de Montalbán, provincia de Córdoba (VP 086/03) (BOJA 10 de agosto 2006)

5.ª Vereda de los Vinateros (Deslindada)

- Anchura: 20,89 m.

- Dirección sensiblemente al Este.

6.ª Colada de Malabrigo o del Camino de Montilla (Deslindada)

- Anchura: de 6 a 8 m.

- Dirección Suroeste.

Resolución de 29 de junio de 2006, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria «Colada de Malabrigo o del Camino de Montilla», en el término municipal de Montalbán, provincia de Córdoba (VP 084/03). (BOJA 10 de agosto 2006).

7.ª Colada del Capitán Prieto

- Anchura: 6 m.

- Dirección de Norte a Sur.

8.ª Colada de Montalbán a Aguilar

- Anchura: 6 m.

- Dirección Sureste.

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

a. Permitidos.

Los contemplados en el apartado 2 de este artículo.

b. Autorizables.

- Infraestructuras territoriales

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

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

<sup>116</sup> Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 39.1

<sup>117</sup> Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 191. 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 <sup>118</sup>, 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.

En terrenos inundables no se permite ningún uso edificatorio.

2. A efectos de aplicación del régimen urbanístico definido en el apartado 3 de este artículo, se establece una banda de 25 m de anchura a cada lado del cauce en todos los cauces (medidos a partir del límite del dominio público hidráulico). Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación.

3. El uso y disfrute de estos suelos se someterá al régimen de autorizaciones establecido en la legislación sectorial.

4. El régimen de usos establecido es el siguiente:

a. Permitidos.

- Edificación agrícola

b. Autorizables.

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

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

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

c. Prohibidos.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto

- Instalación agropecuaria

- Vertedero

- Instalación extractiva

- Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto

- Establecimientos turísticos

- Edificación pública

- Industria

- Instalaciones de energías renovables

- Vivienda vinculada a fines agrarios

- Infraestructuras territoriales: el resto.

<sup>118</sup> 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 192. 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.

El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el correspondiente a la categoría y tipo de suelo en el que se inserten, pero con los condicionantes y/o limitaciones derivados del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial.

## CAPÍTULO 5

Condiciones particulares para los suelos no urbanizables de especial protección por la planificación urbanística

Artículo 193. Suelo no urbanizable de especial protección: Zonas Inundables del Arroyo Salado (OE).

1. Se corresponde con el ámbito las zonas de vega con menor cota altimétrica al paso de Arroyo Salado a través del Término Municipal. Su ámbito dentro del municipio aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

Este espacio presenta riesgos ciertos de inundación debido a la topografía del lugar y a la confluencia de los Arroyos de Pedro Bascón, del Prado y de las Pechineras con el Arroyo Salado. Aunque los riesgos de desbordamiento no están acreditados por el órgano o administración sectorial, son frecuentes en la zona y están propuestos como tales en el plano de Riesgos Naturales del Borrador del Diagnóstico del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la provincia de Córdoba de Septiembre de 2008.

Por otra parte, se trata de terrenos con características edafológicas excepcionales, que además presentan una calidad agrológica muy importante, motivo por el que aparecen clasificados como suelos de Clase II en el Mapa de Clases Agrológicas de la Provincia de Córdoba, reuniendo, asimismo, remarcables valores paisajísticos. Todo lo cual argumenta su inclusión en una categoría de suelo de especial protección.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector evitar la ocupación imprudente del lecho de inundación de este cauce por usos, edificaciones o instalaciones.

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

a. Permitidos:

- Edificación agrícola: serán autorizables los usos de casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores.  
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: sólo adecuaciones naturalísticas.

b. Autorizables:

- Infraestructuras territoriales: las que necesariamente deban cruzar el espacio delimitado.

c. Prohibidos:

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

Artículo 194. Suelo no urbanizable de especial protección de valor edafológico: Vegas del Río Cabra y Arroyos Salado y Chorreras (OE).

1. Constituyen este tipo de suelo aquellos terrenos con características edafológicas excepcionales, que forman áreas de cierta entidad y que además presentan una capacidad productiva muy importante, motivo por el que aparecen clasificados como suelos de Clase II en el Mapa de Clases Agrológicas de la Provincia de Córdoba, reuniendo, asimismo, valores paisajísticos. Este espacio discontinuo está formado por las vegas del Río Cabra de los Arroyos Salado y de las Chorreras, todas ellas incluidas en la zona de riego por gravedad de la Comunidad de Regantes del Genil-Cabra.

El ámbito queda delimitado en el plano de ordenación completa O3.



El objetivo primordial del Plan es la preservación de un recurso ambiental (suelo) muy escaso, que origina un paisaje singularizado, y estratégico para el desarrollo rural, evitando la implantación de usos no relacionados directamente con la actividad agraria que se desarrolla sobre él.

Su ubicación y dimensiones permiten un régimen de uso muy restrictivo.

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

a. Permitidos:

- Edificación agrícola.

b. Autorizables:

- Infraestructuras territoriales.

- Industria vinculada al medio rural. Sólo la vinculada a la explotación agrícola de estos terrenos.

c. Prohibidos:

- Todos los demás.

## CAPÍTULO 6

Condiciones particulares para los suelos no urbanizables de carácter natural o rural

Artículo 195. Suelo no urbanizable de carácter rural: Ladera Este Entorno Urbano.

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos situados en la ladera este de la loma en la que se asienta el núcleo urbano de Montalbán de Córdoba.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

La calificación de estos suelos responde a la generación de una nueva fachada urbana de potencial valor paisajístico como consecuencia de la reciente construcción de la variante del núcleo.

Actualmente se la visión es de traseras de viviendas con una negativa imagen paisajística. Se trata además, en gran parte de terrenos de escasa capacidad de acogida de usos urbanos, debido fundamentalmente a sus pendientes y la proximidad al núcleo.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo persigue evitar el deterioro de la imagen externa de Montalbán en su fachada este, sin impedir el restañamiento del borde urbano para crear una imagen paisajística emblemática del núcleo urbano desde su principal vía de acceso. Otra de las finalidades es proteger estos terrenos de instalaciones o actividades que condicionen el desarrollo de futuros desarrollos urbanos que permitan sellar con criterios de calidad paisajística el suelo urbano del núcleo.

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

a. Permitidos:

- Ninguno

b. Autorizables:

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalísticas» y «adecuaciones recreativas»

- Infraestructuras territoriales: de superficie y subterráneas.

c. Prohibidos:

- Edificaciones agrícolas

- Instalación agropecuaria

- Vertedero

- Establecimientos turísticos

- Edificación pública.

- Industria

- Instalaciones de energías renovables

- Vivienda Vinculada a fines agrarios

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras

- Instalación extractiva

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto

- Infraestructuras territoriales: el resto

Artículo 196. Suelo no urbanizable de carácter rural: Campiña de Montalbán de Córdoba.

1. Incluye terrenos típicos de Campiña Baja hegemónicos en el término municipal, caracterizados por una buena capacidad productiva y moderado riesgo de erosión, que se incluyen como Clase III del Mapa de Clases Agrológicas de la Provincia de Córdoba.

El ámbito queda delimitado en el plano de ordenación completa O3

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

a. Permitidos:

- Edificación agrícola

## b. Autorizables:

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

## c. Prohibidos:

- Ninguno.

## CAPÍTULO 7

## Condiciones particulares de los sistemas generales territoriales

## Artículo 197. 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 O1 y en el de ordenación completa O3.

## 2. Se identifican tres tipos de Sistemas Generales:

## a. Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras (SG-TI).

- SG-TI Carreteras
- SG-TI Vertedero Comarcal de R.S.U.
- SG-TI Colector
- SG-TI Depósito de agua

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

- SG-EQ Cementerio
- SG-EQ Complejo Deportivo «La Piscina»

## c. Sistema General de Espacios Libres (SG-EL).

- SG-EL Parque de Torremonteras
- SG-EL Recinto Ferial
- SG- EL Zona Recreativa Ctra. Puente Genil.

3. Para el desarrollo de los sistemas generales de espacios libres podrá formularse un Plan Especial que ordene y adecue estos parajes para uso de recreo y esparcimiento, dotándolos de unos servicios mínimos complementarios a este uso. Los usos permitidos en los sistemas de espacios libres son las actividades recreativas y de esparcimiento.

Para el sistema general de comunicaciones e infraestructuras, se estará a lo dispuesto en su propia normativa sectorial, en particular en cuanto a zonas de servidumbre y afección, así como en cuanto a su régimen.

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.

## A N E X O

NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTALBAN  
(ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA LOUA). JULIO 2011

## Artículo 16. Régimen de fuera de ordenación.

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

Así mismo, quedarán asimilados al régimen de fuera de ordenación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística <sup>1</sup>:

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 <sup>2</sup>:

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 <sup>3</sup>

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 establecido por el Plan sobre actuaciones autorizables en para cada una de estas situaciones es el siguiente <sup>4</sup>:

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 85 de estas normas urbanísticas.

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

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

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

Se consideran obras de mejora y reforma las incluidas en los niveles de intervención 2, 3 y 4 definidos en el artículo 85 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 <sup>5</sup>, en cuyo caso procederá la apertura del correspondiente expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística <sup>6</sup>.

<sup>1</sup> Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 53

<sup>2</sup> LOUA, art. 185.1

<sup>3</sup> LOUA, art. 34.b)

<sup>4</sup> LOUA, Disposición Adicional Primera

<sup>5</sup> LOUA, Título VI

<sup>6</sup> TRLS, Disposición Transitoria Quinta

Artículo 169. Condiciones generales de implantación.

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

a. Las condiciones generales del presente Capítulo.

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

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

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

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

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

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

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

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

En estos casos, el proyecto de actuación o plan especial correspondiente, deberá recoger la totalidad de usos previamente implantados y/o que se pretenden implantar en la parcela.

Artículo 173. Obras y servicios en construcciones, edificaciones e instalaciones existentes

1. La reparación, conservación, consolidación, mejora o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes en suelo no urbanizable se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y en la presente normativa. En caso de que se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, será de aplicación lo establecido en el artículo 16 de estas Normas.

2. La posibilidad de dotar de servicios urbanísticos (agua, electricidad, telecomunicaciones...) a edificaciones existentes estará sujeta a las siguientes reglas:

a. En las edificaciones que se encuentren en la situación legal de fuera de ordenación «totalmente incompatible», que se establece en el artículo 16 del Plan, no será autorizable la dotación de infraestructuras de saneamiento, suministro de agua y electricidad mediante conexión a redes exteriores a la parcela, debiendo en su caso resolverse estas necesidades mediante sistemas autónomos de saneamiento (fosas sépticas o depuradoras individuales), abastecimiento de agua (pozos y depósitos) y suministro eléctrico (placas fotovoltaicas, grupos electrógenos).

b. Las edificaciones que resulten conformes con el Plan y aquellas cuya situación de fuera de ordenación sea la de «parcialmente incompatibles» que establece el artículo 16 del Plan, podrán dotarse de infraestructuras semiintegradas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico mediante conexión individual a redes existentes que no afecten urbanísticamente a otras parcelas.

Artículo 174. 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 e ingenieril: edificaciones y construcciones de interés histórico, vinculadas mayoritariamente al poblamiento rural tradicional.

b) Patrimonio natural: se recogen los elementos bióticos, abióticos o paisajísticos que revisten un valor especial o singularidad.

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

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

e) Patrimonio industrial: bienes vinculados a la actividad productiva, tecnológica, fabril y de ingeniería, en cuanto son exponentes de la historia social, técnica y económica de Andalucía.

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 O3.

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.

Artículo 176. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

1. Definición.

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

2. Usos.

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

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

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

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

e. Aeropuertos y helipuertos.

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

g. Edificaciones y depósitos vinculados a oleoductos y gasoductos.

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

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

3. Implantación.

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

4. Condiciones particulares de la edificación.

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

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

c. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 170.

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 <sup>7</sup>.

- 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 y su ejecución, realización o desarrollo requerirá el otorgamiento de las preceptivas licencias urbanísticas, salvo en los supuestos expresamente exceptuados por la Ley <sup>8</sup>.

- 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 <sup>9</sup>.

<sup>7</sup> 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

<sup>8</sup> LOUA art. 169.4, 170.2.b y 170.3

<sup>9</sup> LOUA art. 169.1 y 170.1 en relación con los artículos 169.4 y 170.3

Artículo 177. Instalación agropecuaria.

1. Definición.

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

2. Usos.

Usos en los que la cría de animales en régimen de estabulación constituye la principal actividad de la finca, tales como granjas avícolas y cunículas; vaquerizas, establos de ganado porcino, ovino, caprino, etc. Cebaderos. Instalaciones destinadas a la apicultura. 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 al suelo urbano y urbanizable: 1.000 m.

b. Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

c. Parcela mínima: 2'50 Hectáreas.

4. Condiciones particulares de la edificación

a. Altura: 7 m. Excepcionalmente cuando resulta 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 <sup>173.1</sup>.

<sup>173.1</sup> LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

Artículo 178. Vertedero.

1. Definición.

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

2. Usos.

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

b. Vertederos de escombros y restos de obras.

c. Vertederos de chatarras.

d. Cementerios de coches.

e. Balsas de alpechín.

f. Plantas de reciclado o compostaje de residuos.

3. Implantación

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

g. Distancia mínima de la instalación al suelo urbano y urbanizable: 2.000 m.

h. Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.

i. 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 y ambiental, se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

#### 4. Condiciones particulares de la instalación

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

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

b. Separación a los linderos: 10 m. La arista de explanación de los taludes o terraplenes de la explotación 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 170.

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 172.

#### 5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público <sup>174.1</sup>.

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá aportar datos pormenorizados relativos al tipo de 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.

<sup>174.1</sup> LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

#### Artículo 179. 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:

1. Minas a cielo abierto.
2. Minas subterráneas.
3. Canteras.
4. 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 en el artículo 183.

##### 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 linderos: 10 m. La lista 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 170.

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, 109uprimiendo 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 <sup>175.1</sup>.

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, 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.

<sup>175.1</sup> LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

### Artículo 180. Instalaciones naturalísticas o recreativas.

#### 1. Definición.

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

#### 2. Usos:

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

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

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

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

Integran este tipo de usos: acuaparks, campos de tiro, clubes 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 u hostales o apartamentos turísticos, éstos deberán cumplir, además, las normas relativas al uso de establecimientos turísticos.

#### 3. Implantación.

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

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



## b. Parcela mínima:

- Adecuaciones naturalísticas: No se establece
- Adecuaciones recreativas: No se establece
- Parque rural: 20 ha
- Instalación de ocio: No se establece
- Complejos de ocio: 2 ha

## 4. Condiciones particulares de la edificación

## a. Altura:

- Adecuaciones naturalísticas: 1 planta
- Adecuaciones recreativas: 1 planta
- Parque rural: 2 plantas
- Instalación de ocio: 2 plantas
- Complejos de ocio: 2 plantas

b. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 170.

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<sup>176.1</sup>, 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.

<sup>176.1</sup> LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

## Artículo 181. 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.<sup>a</sup> categoría: Campamentos de turismo o campings.
- 2.<sup>a</sup> categoría: Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos rurales, complejos turísticos, villas turísticas y balnearios.
- 3.<sup>a</sup> categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.
- 4.<sup>a</sup> 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 al suelo urbano y urbanizable: 500 m., excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.

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

c. Parcela mínima:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural: secano o regadío, 3 ha.

- Establecimientos específicos de restauración: 2 hectáreas.

### 4. Condiciones particulares de la edificación

a. Altura: Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial. Solo 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. Ocupación: las edificaciones ocuparán en planta el 5% como máximo de la superficie de la parcela.

d. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 170.

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<sup>1771</sup>, 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.

<sup>1771</sup> LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

### Artículo 182. 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. Equipamientos (social, educativo, sanitario, deportivo, ambiental, etc.).

b. Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.

c. Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.

d. Cementerios.

#### 3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, se valorarán como orientativas las siguientes distancias mínimas, teniendo no obstante en cuenta que el objetivo final en la implantación de la edificación sea la total integración en el medio rural y la inexistencia de tensiones urbanísticas.

a. Distancia mínima de la edificación al suelo urbano y urbanizable: 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. 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 metros 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 170.

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 <sup>178.1</sup>, 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.

<sup>178.1</sup> LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

Artículo 183. 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 m<sup>2</sup> o aquellas que vinculen una superficie transformada superior 15.000 m<sup>2</sup>.

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, actividades de manipulación y almacenamiento de ajos, 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, o por 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 suelos urbanos y urbanizables: 500 m., salvo la gran industria que será de 2.000 m y la industria energética que será de 4.000 m.

b. Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

c. Parcela mínima: 1 hectárea, salvo para la gran industria que será de 2,50 hectáreas y la industria energética, que será de 3 hectáreas.

4. Condiciones particulares de la edificación

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

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

c. Ocupación. La edificación no superará en planta el 30% de la superficie de la parcela, con excepción del uso gran industria, para el que se establece una ocupación máxima del 35%.

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 170.

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 <sup>179.1</sup>.

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.

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

Artículo 184. 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 (180.1) 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 suelos urbanos y urbanizables:

- 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: 3 hectáreas.
  - Instalaciones solares, eólicas o hidráulicas: 1 hectárea.
- 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 170.
  - 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 <sup>180.1</sup>, modificado por la legislación sectorial específica <sup>180.2</sup>.

<sup>180.1</sup> LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

<sup>180.2</sup> 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 185. Vivienda vinculada a fines agrarios.

##### 1. Definición.

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

##### 2. Usos.

Vivienda agraria.

##### 3. Implantación.

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

- a. Distancia mínima de la edificación al suelo urbano y urbanizable: 1.000 m.
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m. No obstante, podrá situarse a menos de 200 m. de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de ambas a otras edificaciones 300 m.
- c. Parcela mínima: secano o regadío 3,5 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 (7,00 m.)
  - b. Ocupación: La superficie máxima será del 0,5%.
  - c. Separación a linderos: 10 m
  - d. Composición: La composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, prohibiéndose por tanto esquemas compositivos tipo «chalet» propios de zonas urbanas.
  - e. Materiales: Se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y se encalarán o pintarán de blanco.
  - f. Cubiertas: Las cubiertas serán 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 <sup>181.1</sup>.

Para su autorización el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, la documentación registral, catastral, tributaria, agraria, etc. necesaria para acreditar la naturaleza jurídica de los terrenos, la actividad agraria que se desarrolla sobre ellos, la vinculación de la vivienda a la actividad y la justificación de su necesidad.

<sup>181.1</sup> LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

### Artículo 186. Infraestructuras territoriales.

#### 1. Definición.

Infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o deban servir a una instalación o construcción de interés público.

#### 2. Usos.

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

##### a. De superficie:

- caminos
- canales

##### b. Aéreas:

- líneas eléctricas o de la red de telecomunicaciones.

##### c. Subterráneas.

- redes de agua.
- 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 <sup>119</sup>.

- 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 <sup>120</sup>. Se ejecución requerirá la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de actuación o plan especial <sup>121</sup>. 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 da servicio, podrán autorizarse mediante la preceptiva licencia urbanística, siempre que la edificación o instalación a la que se de servicio resulte conforme con el planeamiento urbanístico de aplicación en función de su uso y de la categoría de suelo en la que se enclava.

### Artículo 190. 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 <sup>183.1</sup>.

2. En estos suelos solo están permitidos, aparte del uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias.

3. Le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación sectorial <sup>183.2</sup>.

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

1.ª Vereda de Santaella o de Los Rambleños (Deslindada).

- Anchura: 20,89 m.

- Dirección Suroeste.

Resolución de 17 de julio de 2006, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde total de la vía pecuaria «Vereda de Santaella o de los Rambleños», en el término municipal de Montalbán, y «Vereda de la Rambla a Estepa por la Dehesilla», en el tramo que va por la divisoria con el término municipal de Montalbán, en el término municipal de Santaella, provincia de Córdoba (VP 087/03) (BOJA 16 de agosto 2006).

2.ª Vereda de Santaella a Aguilar (Deslindada).

- Anchura: 20,89 m.

- Dirección Sureste.

Resolución de 8 de junio de 2006, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria «Vereda de Santaella a Aguilar», en el término municipal de Montalbán, provincia de Córdoba (VP. 088/03) (BOJA 3 de julio 2006).

3.ª Vereda de Agustín (Clasificada).

- Anchura: 20,89 m.

- Dirección sensiblemente de Norte a Sur.

4.ª Vereda de Málaga (Deslindada).

- Anchura: 20,89 m.

- Dirección sensiblemente de Norte a Sur.

Según el Proyecto de Clasificación incluye como elementos asociados el descansadero-abrevadero del Pozo de los Cochinos y el pilar del Cambrón, localizados a la salida del núcleo urbano por el sur.

Resolución de 26 de junio de 2006, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria «Vereda de Málaga», incluyendo el descansadero-abrevadero del Pozo de los Cochinos, en el término municipal de Montalbán, provincia de Córdoba (VP 086/03) (BOJA 10 de agosto 2006).

5.ª Vereda de los Vinateros (Deslindada).

- Anchura: 20,89 m.

- Dirección sensiblemente al Este.

6.ª Colada de Malabrigo o del Camino de Montilla (Deslindada).

- Anchura: de 6 a 8 m.

- Dirección Suroeste.

Resolución de 29 de junio de 2006, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria «Colada de Malabrigo o del Camino de Montilla», en el término municipal de Montalbán, provincia de Córdoba (VP 084/03). (BOJA 10 de agosto 2006).

7.ª Colada del Capitán Prieto (Clasificada)

- Anchura: 6 m.

- Dirección de Norte a Sur.

8.ª Colada de Montalbán a Aguilar (Clasificada).

- Anchura: 6 m.

- Dirección Sureste.

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

a. Permitidos

Los contemplados en el apartado 2 de este artículo.

b. Autorizables.

- Infraestructuras territoriales

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

c. Prohibidos.

- Edificación agrícola.

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

<sup>183.1</sup> Decreto 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 39.1

<sup>183.2</sup> Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, y Decreto 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía

Artículo 191. 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 <sup>184.1</sup>, 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.

En terrenos inundables no se permite ningún uso edificatorio.

2. A efectos de aplicación del régimen urbanístico definido en el apartado 3 de este artículo, se establece una banda de 25 m de anchura a cada lado del cauce en todos los cauces (medidos a partir del límite del dominio público hidráulico). Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación.

3. El uso y disfrute de estos suelos se someterá al régimen de autorizaciones establecido en la legislación sectorial.

4. El régimen de usos establecido es el siguiente:

a. Permitidos.

- Edificación agrícola

b. Autorizables.

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

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

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

c. Prohibidos.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto.

- Instalación agropecuaria.

- Vertedero.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria.

- Instalaciones de energías renovables.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Infraestructuras territoriales: el resto.

<sup>184.1</sup> 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



PUBLICACIÓN FICHAS URBANÍSTICAS

<b>SUNC / A.R.I / 1</b>		<b>"El Olivarillo"</b>	
<b>definición del ámbito (*)</b>		<b>régimen del suelo (*)</b>	
tipo:	Area Reforma Interior	Clasificación:	URBANO
Superficie:	26.702,15 m <sup>2</sup>	Categoría:	NO CONSOLIDADO
<b>Uso e intensidad global</b>		<b>Aprovechamiento</b>	
Uso:	RESIDENCIAL	Área de reparto:	SUNC/ARI/1/01
Edificabilidad:	1,08 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	A. Medio:	1,08 UA/ m <sup>2</sup> s
Densidad :	61 Viv/ha	A. Objetivo área:	28.824,63 m <sup>2</sup> t
Nº máximo viviendas	162 Ud	Coef. Ponderación	1,0000
<b>(1)Reserva de viviendas protegidas (*)</b>		A. Homogeneizado:	28.824,63 UA/ m <sup>2</sup> t
Edificabilidad:	%	A. Subjetivo del área:	25.942,17 UA
Nº máximo viviendas	Ud	Exceso A. Subjetivo:	0 UA
<b>Usos pormenorizados</b>		A. 10% Municipal:	2.882,46 UA
Extensión del Casco	28.824,63 m <sup>2</sup> t	<b>Reservas para dotaciones locales</b>	
		Viales	11.882,02 m <sup>2</sup> s

<b>Objetivos y determinaciones de ordenación detallada</b>	
<b>OBJETIVOS:</b>	Dar continuidad a la trama urbana, aprovechando su ordenación para el sellado de las medianeras existentes y la configuración de una calle-paseo arbolada de borde en el límite de la ciudad.
<b>ORDENANZA DE APLICACIÓN:</b>	Extensión del Casco
<b>ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS:</b>	Las reguladas en las normas particulares de la zona residencial de extensión del casco (Titulo VII, Capítulo III de las NN.UU.)
<b>USOS DE LOS EQUIPAMIENTOS:</b>	No hay reserva de suelo para uso de equipamientos.

(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.  
 (1) Excepción art. 3.1.b. Decreto 11/2008

**Plazos de formulación de Instrumento de gestión**

Presentación de la iniciativa para establecimiento del sistema: 2 AÑOS.

**Previsiones de programación y gestión**

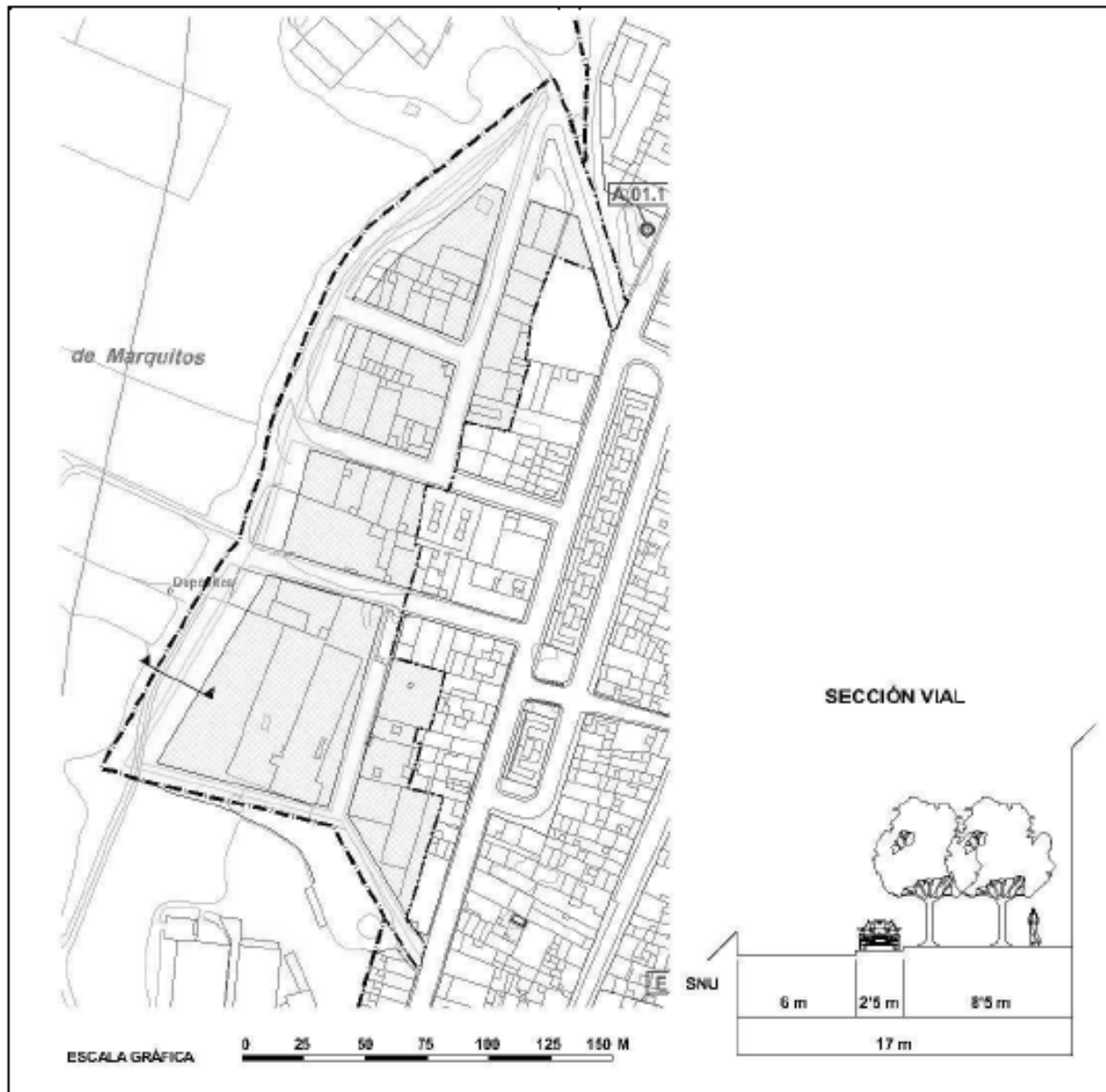
Tipo de iniciativa preferente: PRIVADA  
Sistema de actuación: COMPENSACIÓN

**Plazos de ejecución**

De la urbanización: 3 AÑOS

De la edificación: 4 AÑOS.

**Situación y ordenación**



<b>SUNC / A.R.I / 2</b>		<b>"Calvario"</b>	
<b>definición del ámbito</b>		<b>régimen del suelo (*)</b>	
tipo:	Área Reforma Interior	Clasificación:	URBANO
Superficie:	8.717,41 m <sup>2</sup>	Categoría:	NO CONSOLIDADO
<b>Uso e intensidad global</b>		<b>Aprovechamiento</b>	
Uso:	RESIDENCIAL	Área de reparto:	SUNC/ARI/2/02
Edificabilidad:	1,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	A. Medio:	1,30 UA/ m <sup>2</sup> s
Densidad :	85 Viv/ha	A. Objetivo área:	11.332,63 m <sup>2</sup>
Nº máximo viviendas	75 Ud	Coef. Ponderación	1,0000
<b>(1)Reserva de viviendas protegidas (*)</b>		A. Homogeneizado:	11.332,63 UA/ m <sup>2</sup>
Edificabilidad:	%	A. Subjetivo del área:	10.199,37 UA
Nº máximo viviendas	Ud	Exceso A. Subjetivo:	0 UA
<b>Usos pormenorizados</b>		A. 10% Municipal:	1.133,26 UA
Extensión del Casco	11.332,63 m <sup>2</sup>	<b>Reservas para dotaciones locales</b>	
		Áreas libres:	1.094,93 m <sup>2</sup> s
		Equipamiento:	289,42 m <sup>2</sup> s
		Viaro:	1.211,61 m <sup>2</sup> s

<b>Objetivos y determinaciones de ordenación detallada</b>	
<b>OBJETIVOS:</b>	Ordenar el vacío de manzana, mediante la apertura de viario. Creación de área libre en una zona que, por su proximidad con el casco se encuentra muy deficitaria de las mismas.
<b>ORDENANZA DE APLICACIÓN:</b>	Extensión del Casco
<b>ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS:</b>	Las reguladas en las normas particulares de la zona residencial de extensión del casco (Título VII, Capítulo III de las NN.UU.).
<b>USOS DE LOS EQUIPAMIENTOS:</b>	Podrán destinarse a cualquiera de los usos previstos en el capítulo V de las Normas Urbanísticas relativo a los usos de equipamientos en sistemas locales.

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

(1) Excepción art. 3.1.b. Decreto 11/2008

FICHA DE PLANEAMIENTO A.R.I. SUNC USO GLOBAL RESIDENCIAL

**Plazos de formulación de Instrumento de gestión**

Presentación de la iniciativa para establecimiento del sistema: 4 AÑOS.

**Previsiones de programación y gestión**

Tipo de iniciativa preferente: PRIVADA

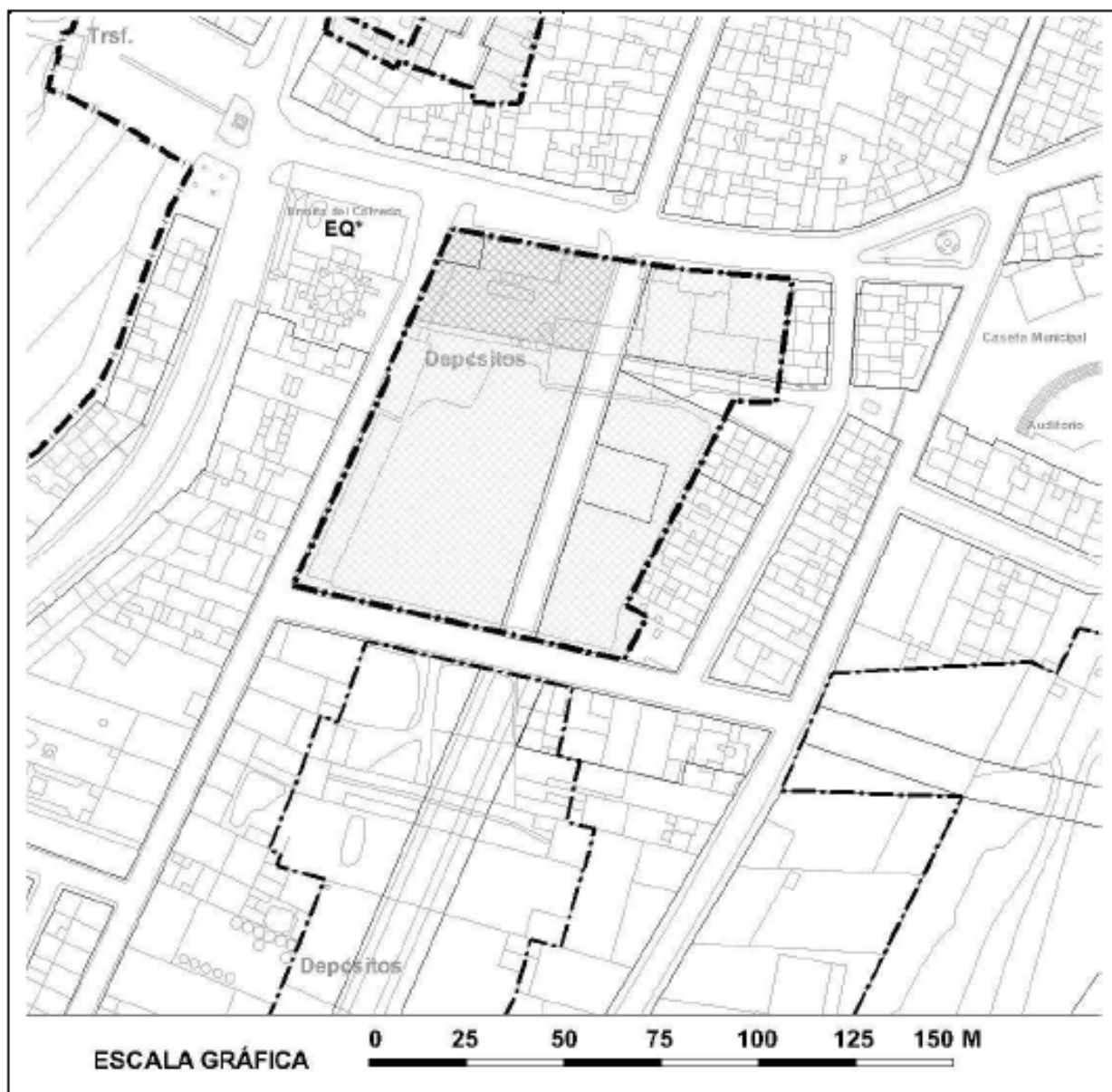
Sistema de actuación: COMPENSACIÓN

**Plazos de ejecución**

De la urbanización: 5 AÑOS

De la edificación: 6 AÑOS.

**Situación y ordenación**



<b>SUNC / A.R.I / 3</b>		<b>"Las Eras"</b>	
<b>definición del ámbito:</b>		<b>régimen del suelo (*)</b>	
tipo:	Área Reforma Interior	Clasificación:	URBANO
Superficie:	11.047,21 m <sup>2</sup>	Categoría:	NO CONSOLIDADO
<b>Uso e intensidad global</b>		<b>Aprovechamiento</b>	
Uso:	RESIDENCIAL	Área de reparto:	SUNC/ARI/3/03
Edificabilidad:	1,14 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	A. Medio:	1,14 UA/ m <sup>2</sup> s
Densidad :	68 Viv/ha	A. Objetivo área:	12.558,11 m <sup>2</sup>
Nº máximo viviendas	75 Ud	Coef. Ponderación	1,0000
<b>(1)Reserva de viviendas protegidas (*)</b>		A. Homogeneizado:	12.558,11 UA/ m <sup>2</sup>
Edificabilidad:	%	A. Subjetivo del área:	11.302,30 UA
Nº máximo viviendas	Ud	Exceso A. Subjetivo:	0 UA
<b>Usos pormenorizados</b>		A. 10% Municipal:	1.255,81 UA
Extensión del Casco	12.558,11 m <sup>2</sup>	<b>Reservas para dotaciones locales</b>	
		Viaro:	3.414,21 m <sup>2</sup> s
		Equipamientos:	327,73 m <sup>2</sup> s

<b>Objetivos y determinaciones de ordenación detallada</b>	
<b>OBJETIVOS:</b>	Ordenación de áreas semiconsolidadas, mediante la apertura de viario arbolado que da acceso a solares edificables y esponja linealmente la zona.
<b>ORDENANZA DE APLICACIÓN:</b>	Extensión del Casco
<b>ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS:</b>	Las reguladas en las normas particulares de la zona residencial de extensión del casco (Título VII, Capítulo III de las NN.UU.).
<b>USOS DE LOS EQUIPAMIENTOS:</b>	Podrán destinarse a cualquiera de los usos previstos en el capítulo V de las Normas Urbanísticas relativo a los usos de equipamiento en sistemas locales.

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

(1) Excepción art. 3.1.b. Decreto 11/2008

FICHA DE PLANEAMIENTO A.R.I. SUNC USO GLOBAL RESIDENCIAL

**Plazos de formulación de Instrumento de gestión**

Presentación de la iniciativa para establecimiento del sistema: 2 AÑOS.

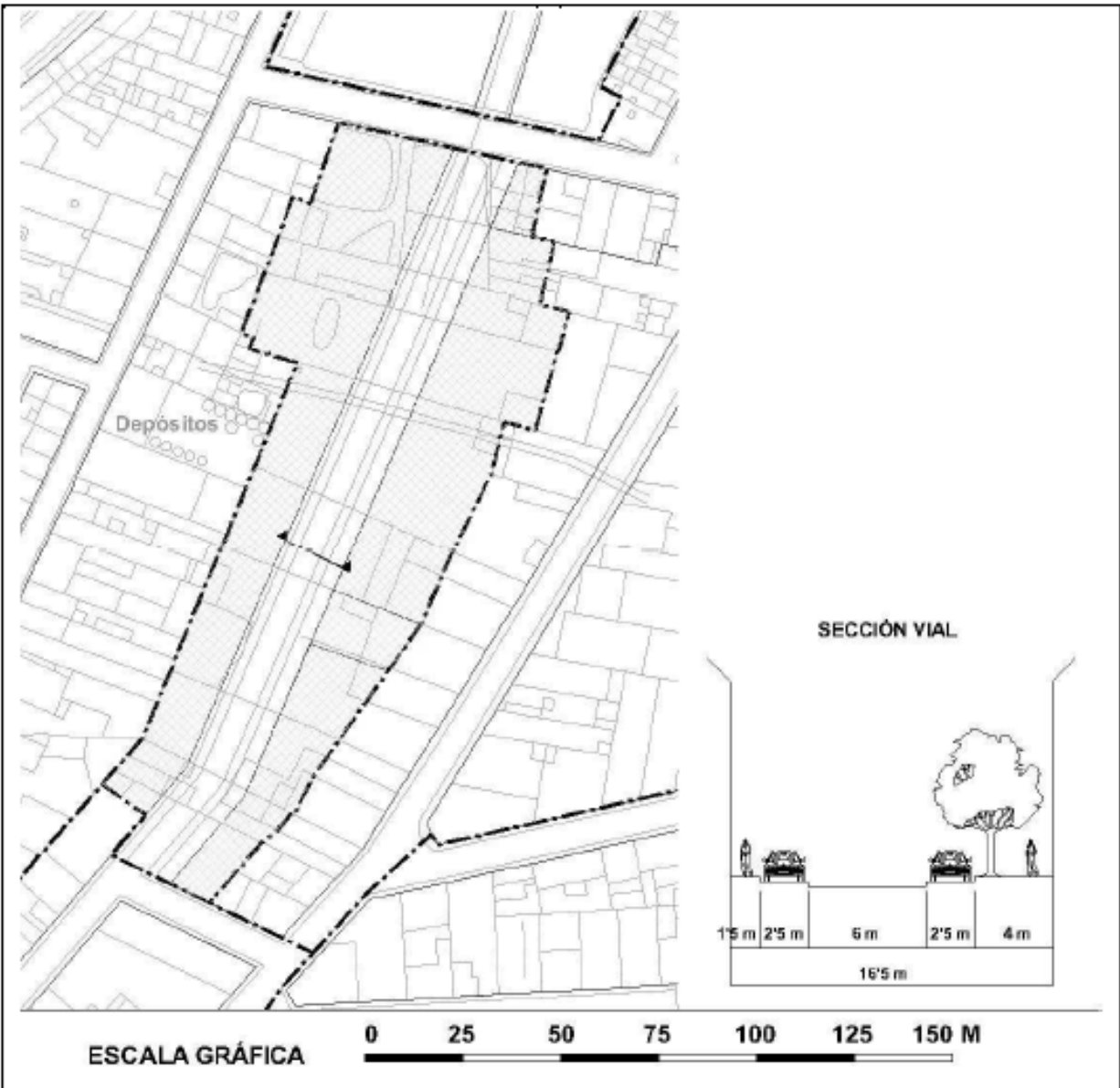
**Previsiones de programación y gestión**

Tipo de iniciativa preferente: PRIVADA  
Sistema de actuación: COMPENSACIÓN

**Plazos de ejecución**

De la urbanización: 3 AÑOS      De la edificación: 4 AÑOS.

**Situación y ordenación**



<b>SUNC / A.R.I / 4</b>		<b>"Prolongación Calle El Molino"</b>	
<b>definición del ámbito</b>		<b>régimen del suelo (*)</b>	
tipo:	Área Reforma Interior	Clasificación:	URBANO
Superficie:	12.544,54 m <sup>2</sup>	Categoría:	NO CONSOLIDADO
<b>Uso e intensidad global</b>		<b>Aprovechamiento</b>	
Uso Característico:	INDUSTRIAL	Área de reparto:	SUNC/ARI/4/04
Edificabilidad	1,01 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	A. Medio:	1,01 UA/ m <sup>2</sup> s
Densidad	43 Viv/Ha	Coef. Ponderación	Vvda: 1,18 Ind: 0,87
		Ap. Objetivo áreas:	12.669,98 m <sup>2</sup>
		A. Homogeneizado:	12.669,98 UA/m <sup>2</sup> t
		A. Subj. del área:	11.402,98 UA
		Exceso A. Subj.:	0 UA
		A. 10% Municipal:	1.267,00 UA
<b>Reserva de viviendas protegidas</b>			
Edificabilidad:	30 %		
Nº máximo viviendas	13 Ud		
<b>Usos pormenorizados</b>		<b>Reservas para dotaciones locales</b>	
Industrial con tolerancia		Áreas libres:	1.254,00 m <sup>2</sup> s
Residencial	7.342'28 m <sup>2</sup>	Equipamiento:	420,00 m <sup>2</sup> s
Residencial extensión del Casco	5.327'70 m <sup>2</sup>	Aparcamientos públicos:	126 plazas
<b>Objetivos y determinaciones de ordenación detallada</b>			
<u>OBJETIVOS:</u>	Ordenación de la zona, con apertura de viario y sellado de medianerías con tipología residencial. Creación de un viario de borde, áreas libres y solares. El Plan Especial de Reforma Interior podrá modificar y, en su caso, completar el viario como alternativa de conexión a la futura ronda.		
<u>ORDENANZA DE APLICACIÓN:</u>	Industrial con tolerancia residencial y residencial extensión del casco.		
<u>ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS:</u>	Las reguladas en las normas particulares de la zona residencial de extensión del casco (Título VII, Capítulo III de las NN.UU.) y zona industrial con tolerancia residencial (Título VII, Capítulo VII de las NN.UU.)		
<u>USOS DE LOS EQUIPAMIENTOS</u>	Podrán destinarse a cualquiera de los usos previstos en el capítulo V de las Normas Urbanísticas relativo a los usos de equipamiento en sistemas locales.		

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

FICHA DE PLANEAMIENTO A.R.I. SUNC USO GLOBAL INDUSTRIAL

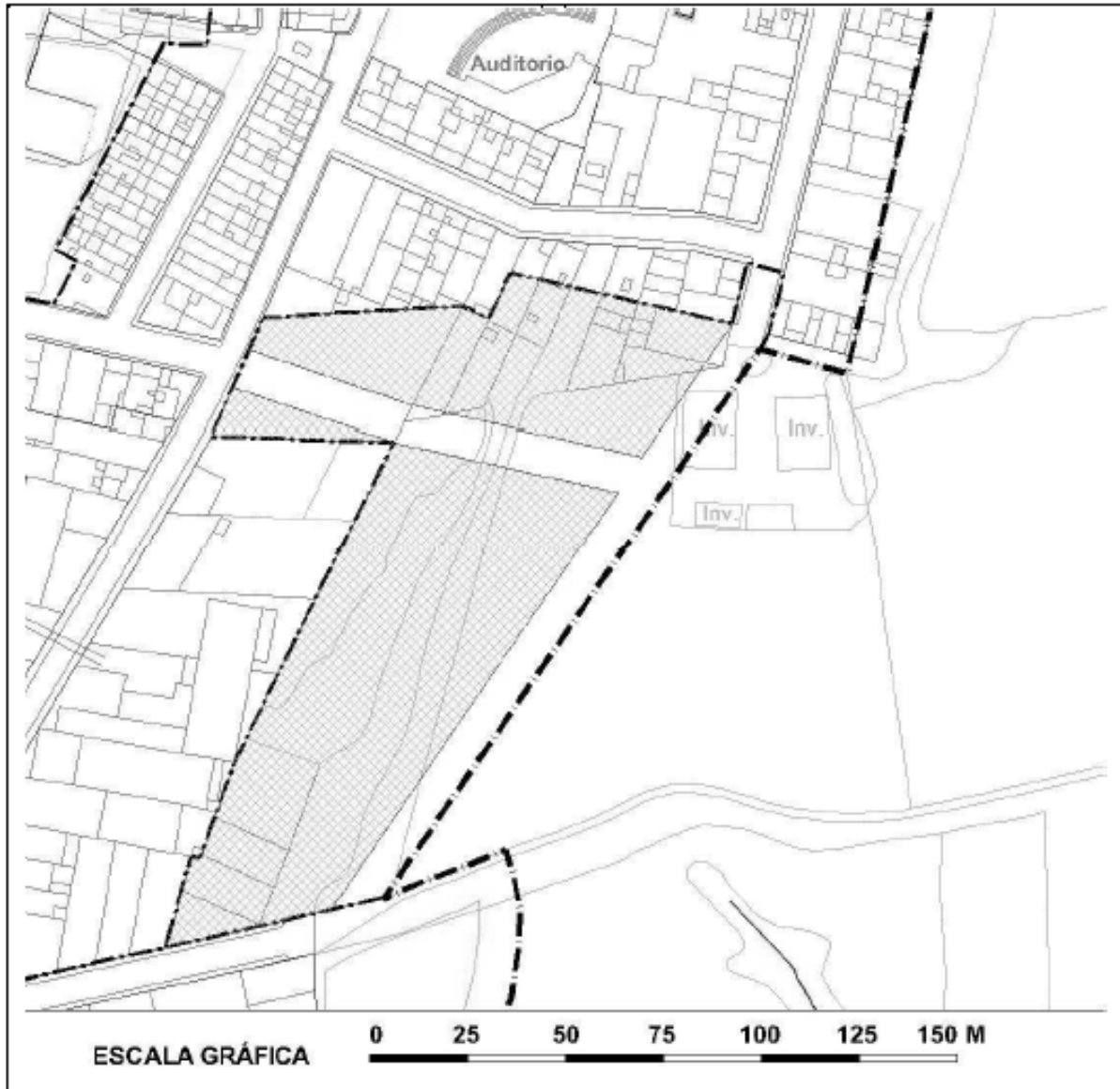
**Previsiones de programación y gestión:**

Plazo máximo de formulación del instrumento de planeamiento: 2 AÑOS

Tipo de iniciativa preferente: PRIVADA

Sistema de Actuación: COMPESACIÓN

**Situación y ordenación**





<b>SUCt /ARI / 5</b>		<b>"Llanos de M<sup>a</sup> Josefa"</b>	
<b>definición del ámbito</b>		<b>régimen del suelo (*)</b>	
tipo:	Área Reforma Interior	Clasificación:	URBANO
Superficie:	37.503,92 m <sup>2</sup>	Categoría:	CONSOLIDADO TRANSITORIO
<b>Uso e intensidad global</b>		<b>Aprovechamiento</b>	
Uso:	INDUSTRIAL	Área de reparto:	SUCt/ARI/5/05
Edificabilidad:	0,77 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	A. Medio:	0,77 UA/ m <sup>2</sup> s
		A. Objetivo área:	28.875,00 m <sup>2</sup>
		Coef. Ponderación	1,0000
		A. Homogeneizado:	28.875,00 UA/ m <sup>2</sup> t
		A. Subjetivo del área:	25.987,50 UA
		Exceso A. Subjetivo:	0 UA
		A. 10% Municipal:	2.887,50 UA
<b>Usos pormenorizados</b>		<b>Reservas para dotaciones locales</b>	
Agropecuario	15.403,00 m <sup>2</sup> t	Áreas libres	2.838,00 m <sup>2</sup> s
Industrial con tolerancia residencial	13.472,00 m <sup>2</sup> t	Viaro:	10.842,00 m <sup>2</sup> s

**Objetivos y determinaciones de ordenación detallada**

<b>OBJETIVOS:</b>	Completar la urbanización de la zona.
<b>ORDENANZA DE APLICACIÓN:</b>	Agropecuaria e Industrial con toleración residencial.
<b>ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS:</b>	Las reguladas en las normas particulares de la zona agropecuaria (Título VII, Capítulo V de las NN.UU.) e industrial con tolerancia residencial (Título VII, Capítulo VII de las NN.UU.).
<b>USOS DE LOS EQUIPAMIENTOS:</b>	No hay reserva de suelo para equipamientos.

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

FICHA DE PLANEAMIENTO A.R.I. SUNC USO GLOBAL INDUSTRIAL

**Plazos de formulación de Instrumento de gestión**

Presentación de la iniciativa para establecimiento del sistema: 2 AÑOS.

**Previsiones de programación y gestión**

Tipo de iniciativa preferente: PÚBLICA  
Sistema de actuación: COOPERACIÓN

**Plazos de ejecución**

De la urbanización: 3 AÑOS

De la edificación: 4 AÑOS.

**Situación y ordenación**



<b>SUNC / A.R.I / 6</b>		<b>"Carretera de Puente Genil"</b>	
<b>definición del ámbito</b>		<b>régimen del suelo (*)</b>	
tipo:	Área Reforma Interior	Clasificación:	URBANO
Superficie:	13.512,18 m <sup>2</sup>	Categoría:	NO CONSOLIDADO
<b>Uso e intensidad global</b>		<b>Aprovechamiento</b>	
Uso:	RESIDENCIAL	Área de reparto:	SUNC/ARI/6/06
Edificabilidad:	1,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	A. Medio:	1,05 UA/ m <sup>2</sup> s
Densidad :	65 Viv/ha	A. Objetivo área:	14.143,29 m <sup>2</sup>
Nº máximo viviendas	85 Ud	Coef. Ponderación	1,0000
<b>(1)Reserva de viviendas protegidas (*)</b>		A. Homogeneizado:	14.143,29 UA/ m <sup>2</sup>
Edificabilidad:	%	A. Subjetivo del área:	12.728,96 UA
Nº máximo viviendas	Ud	Exceso A. Subjetivo:	0 UA
<b>Usos pormenorizados</b>		A. 10% Municipal:	1.414,33 UA
Extensión del Casco	14.143,29 m <sup>2</sup>	<b>Reservas para dotaciones locales</b>	
		Viaro	4.531,12 m <sup>2</sup> s
		Áreas Libres	1.291,42 m <sup>2</sup> s

**Objetivos y determinaciones de ordenación detallada**

<b>OBJETIVOS:</b>	Urbanización del viario existente. Creación de área libre y remodelación del viario en la entrada desde Puente Genil.
<b>ORDENANZA DE APLICACIÓN:</b>	Extensión del Casco
<b>ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS:</b>	Las reguladas en las normas particulares de la zona residencial de extensión del casco (Titulo VII, Capítulo III de las NN.UU.)
<b>USOS DE LOS EQUIPAMIENTOS:</b>	No hay reserva de suelo para uso dotacional.

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

(1) Excepción art. 3.1.b. Decreto 11/2008

**Plazos de formulación de Instrumento de gestión**

Presentación de la iniciativa para establecimiento del sistema: 2 AÑOS.

**Previsiones de programación y gestión**

Tipo de iniciativa preferente: PRIVADA

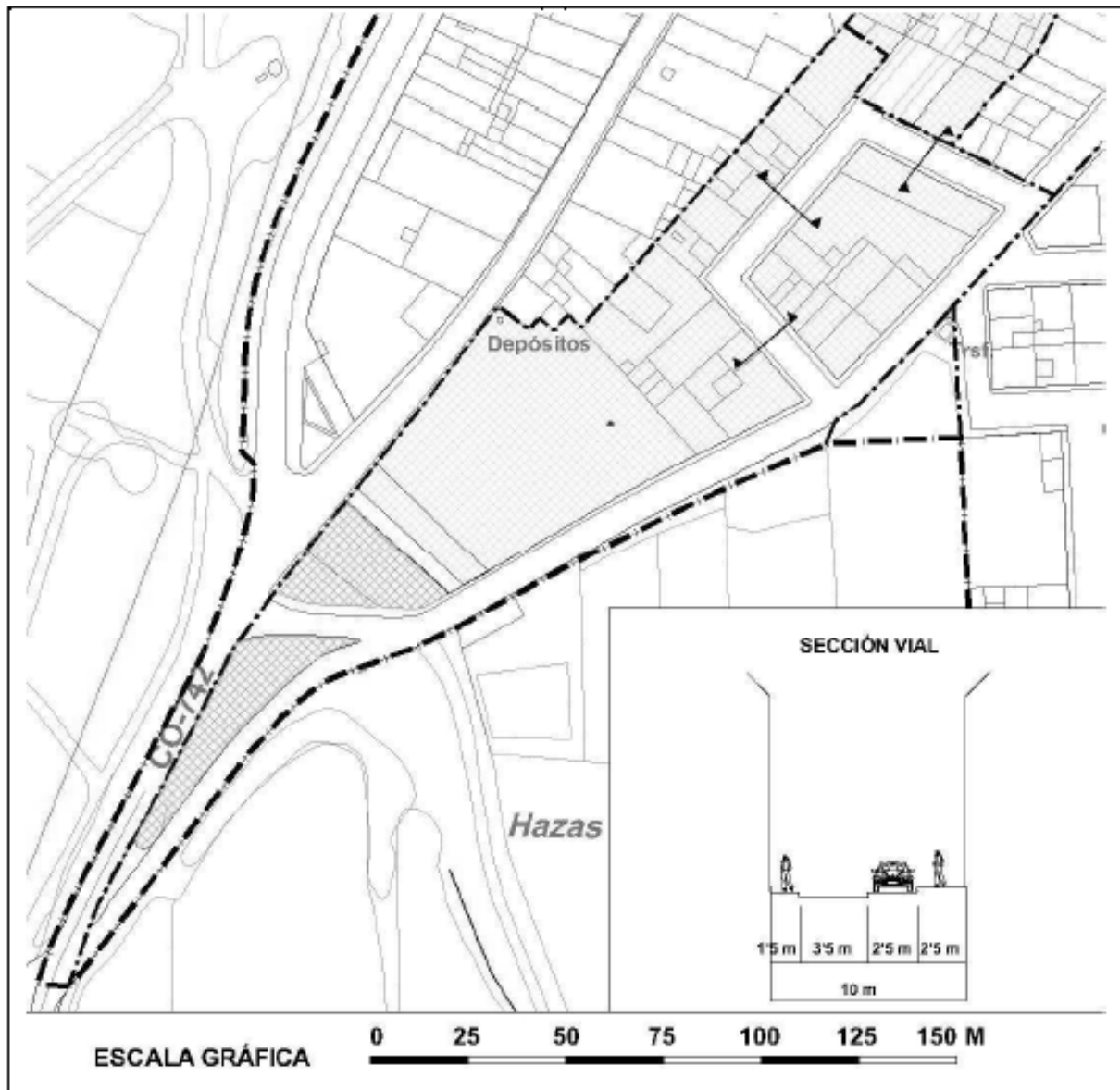
Sistema de actuación: COMPENSACIÓN

**Plazos de ejecución**

De la urbanización: 3 AÑOS

De la edificación: 4 AÑOS.

**Situación y ordenación**



<b>SUCt / A.R.I / 7</b>		<b>"Vereda de Málaga"</b>	
<b>definición del ámbito</b>		<b>régimen del suelo (*)</b>	
tipo:	Área Reforma Interior	Clasificación:	URBANO
Superficie:	7.982,00 m <sup>2</sup>	Categoría:	CONSOLIDADO TRANSITORIO
<b>Uso e intensidad global</b>		<b>Aprovechamiento</b>	
Uso:	RESIDENCIAL	Área de reparto:	SUCt/ARI/7/07
Edificabilidad:	1,01 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	A. Medio:	1,01 UA/ m <sup>2</sup> s
Densidad :	81 Viv/ha	A. Objetivo área:	8.093,20 m <sup>2</sup>
Nº máximo viviendas	65 Ud	Coef. Ponderación	1,0000
<b>(1)Reserva de viviendas protegidas (*)</b>		A. Homogeneizado:	8.093,20 UA/ m <sup>2</sup>
Edificabilidad:	%	A. Subjetivo del área:	7.283,88 UA
Nº máximo viviendas	Ud	Exceso A. Subjetivo:	0 UA
<b>Usos pormenorizados</b>		A. 10% Municipal:	809,32 UA
Extensión del Casco	8.093,20 m <sup>2</sup>	<b>Reservas para dotaciones locales</b>	
		Viarío	3.030,00 m <sup>2</sup> s
		Áreas Libres	860,00 m <sup>2</sup> s
		Plazas de aparcamiento	41

<b>Objetivos y determinaciones de ordenación detallada</b>	
<u>OBJETIVOS:</u>	Sellado de medianeras
<u>ORDENANZA DE APLICACIÓN:</u>	Extensión del Casco
<u>ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS:</u>	Las reguladas en las normas particulares de la zona residencial de extensión del casco (Título VII, Capítulo III de las NN.UU.)
<u>USOS DE LOS EQUIPAMIENTOS:</u>	Podrán destinarse a cualquiera de los usos previstos en el capítulo V de las Normas Urbanísticas relativo a los usos de equipamiento en sistemas locales.

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

(1) Excepción art. 3.1.b. Decreto 11/2008

FICHA DE PLANEAMIENTO A.R.I. SUNC USO GLOBAL RESIDENCIAL

**Plazos de formulación de Instrumento de gestión**

Presentación de la iniciativa para establecimiento del sistema: 2 AÑOS.

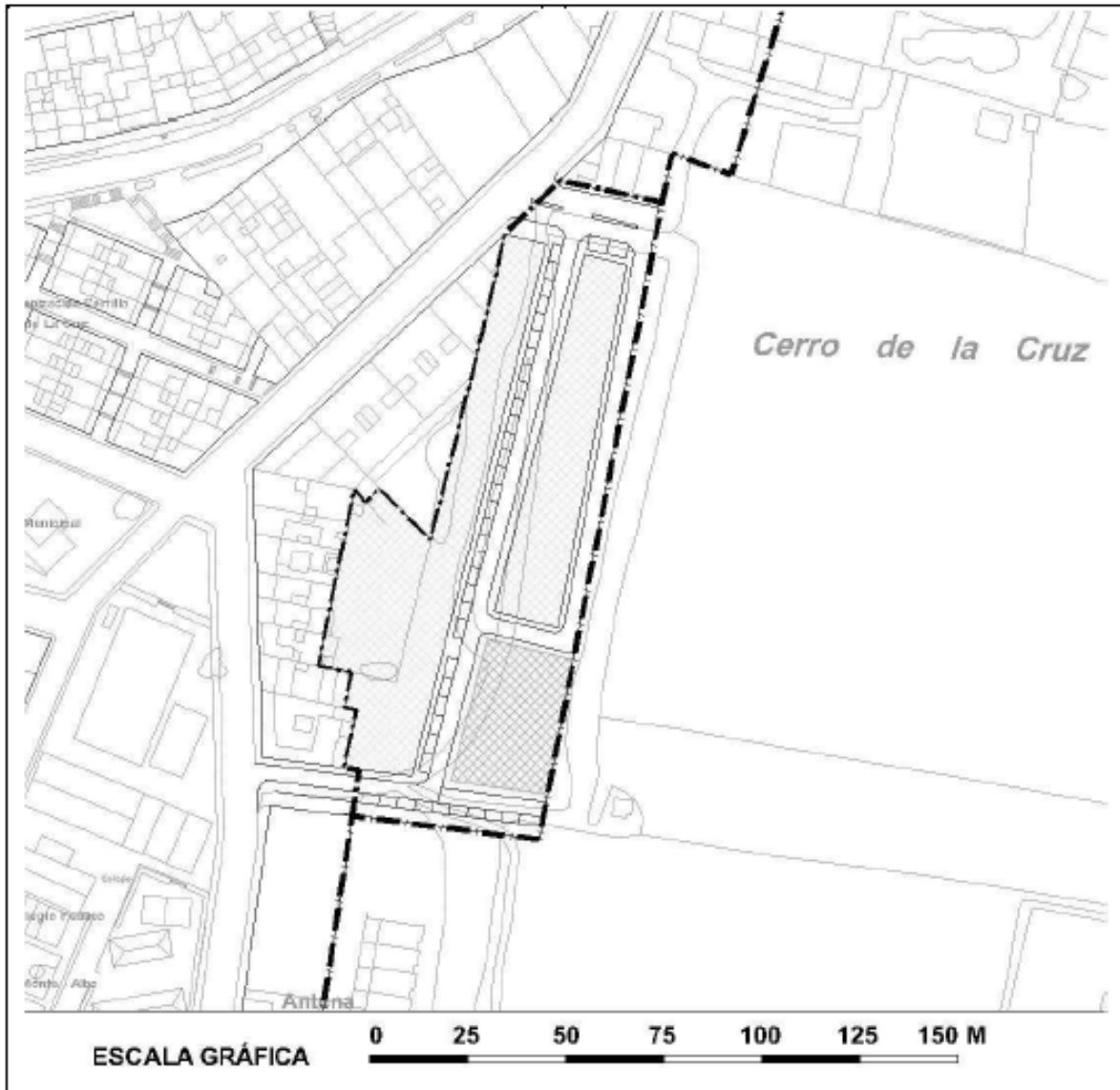
**Previsiones de programación y gestión**

Tipo de iniciativa preferente: PRIVADA  
Sistema de actuación: COMPENSACIÓN

**Plazos de ejecución**

De la urbanización: 3 AÑOS      De la edificación: 4 AÑOS.

**Situación y ordenación**



<b>SUNC / A.R.I / 8</b>		<b>"Huertas del Infante"</b>	
<b>definición del ámbito (*)</b>		<b>régimen del suelo (*)</b>	
tipo:	Área Reforma Interior	Clasificación:	URBANO
Superficie:	7.852,70 m <sup>2</sup>	Categoría:	NO CONSOLIDADO
<b>Uso e intensidad global</b>		<b>Aprovechamiento</b>	
Uso: (*)	RESIDENCIAL	Área de reparto:	SUNC/ARI/8/08
Edificabilidad:	0,77 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	A. Medio:	0,77 UA/m <sup>2</sup> s
Densidad :	51 Viv/ha	A. Objetivo área:	6.046,58 m <sup>2</sup>
Nº máximo viviendas	40 Ud	Coef. Ponderación	1,0000
<b>(1)Reserva de viviendas protegidas (*)</b>		A. Homogeneizado:	6.046,58 UA/m <sup>2</sup>
Edificabilidad:	%	A. Subjetivo del área:	5.441,92 UA
Nº máximo viviendas	Ud	Exceso A. Subjetivo:	0 UA
<b>Usos pormenorizados</b>		A. 10% Municipal:	604,66 UA
Extensión del Casco	6.046,58 m <sup>2</sup>	<b>Reservas para dotaciones locales</b>	
		Viaro	2.846,80 m <sup>2</sup> s
		Áreas libres	1.094,43 m <sup>2</sup> s
		Equipamiento	334,35 m <sup>2</sup> s

**Objetivos y determinaciones de ordenación detallada**

<b>OBJETIVOS:</b>	Sellado de medianeras. Apertura de viario y creación de área libre-mirador.
<b>ORDENANZA DE APLICACIÓN:</b>	Extensión del Casco
<b>ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS:</b>	Las reguladas en las normas particulares de la zona residencial de extensión del casco (Título VII, Capítulo III de las NN.UU.).
<b>USO DOTACIONAL</b>	ÁREAS LIBRES: 1.094,43 m <sup>2</sup> s EQUIPAMIENTO: 334,35 m <sup>2</sup> s

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

(1) Excepción art. 3.1.b. Decreto 11/2008

**FICHA DE PLANEAMIENTO A.R.I. SUNC USO GLOBAL RESIDENCIAL**

**Plazos de formulación de Instrumento de gestión**

Presentación de la iniciativa para establecimiento del sistema: 2 AÑOS.

**Previsiones de programación y gestión**

Tipo de iniciativa preferente: PRIVADA

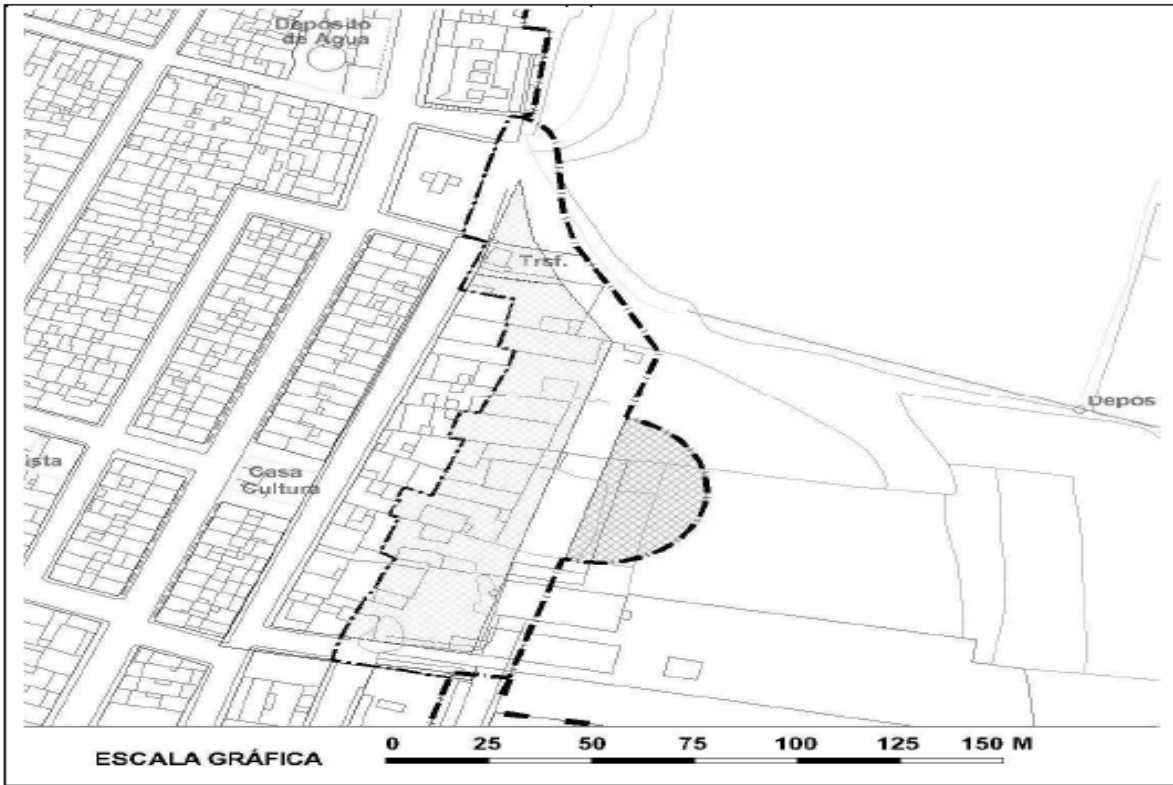
Sistema de actuación: COMPENSACIÓN

**Plazos de ejecución**

De la urbanización: 3 AÑOS

De la edificación: 4 AÑOS.

**Situación y ordenación**





<b>SUCt / A.R.I / 9</b>		<b>"Calle Empedrada"</b>	
<b>definición del ámbito (*)</b>		<b>régimen del suelo (*)</b>	
tipo:	Área Reforma Interior	Clasificación:	URBANO
Superficie:	2.096,69 m <sup>2</sup>	Categoría:	CONSOLIDADO TRANSITORIO
<b>Uso e intensidad global</b>		<b>Aprovechamiento</b>	
Uso: (*)	RESIDENCIAL	Área de reparto:	SUCt/ARI/9/09
Edificabilidad:	1,238 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	A. Medio:	1,238 UA/ m <sup>2</sup> s
Densidad :	85 Viv/ha	A. Objetivo área:	2.596,60 m <sup>2</sup>
Nº máximo viviendas	18 Ud	Coef. Ponderación	1,0000
<b>(1)Reserva de viviendas protegidas (*)</b>		A. Homogeneizado:	2.596,60 UA/ m <sup>2</sup>
Edificabilidad:	%	A. Subjetivo del área:	2.336,94 UA
Nº máximo viviendas	Ud	Exceso A. Subjetivo:	0 UA
<b>Usos pormenorizados</b>		A. 10% Municipal:	259,66 UA
Casco Histórico	2.596,60 m <sup>2</sup>	<b>Reservas para dotaciones locales</b>	
		Viario/área libre	613,10 m <sup>2</sup> s
		Pasajes	275,90 m <sup>2</sup> s

<b>Objetivos y determinaciones de ordenación detallada</b>	
<u>OBJETIVOS:</u>	Ordenación de vacío de manzana, con creación de áreas libres.
<u>ORDENANZA DE APLICACIÓN:</u>	Caso Histórico.
<u>ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS:</u>	2 plantas con 7 metros.
<u>USO DOTACIONAL</u>	VIARIO / ÁREAS LIBRES: 613,10 m <sup>2</sup> s PASAJES: 275,90 m <sup>2</sup> s APARCAMIENTOS: 18 plazas subterráneas

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

FICHA DE PLANEAMIENTO A.R.I. SUNC USO GLOBAL RESIDENCIAL

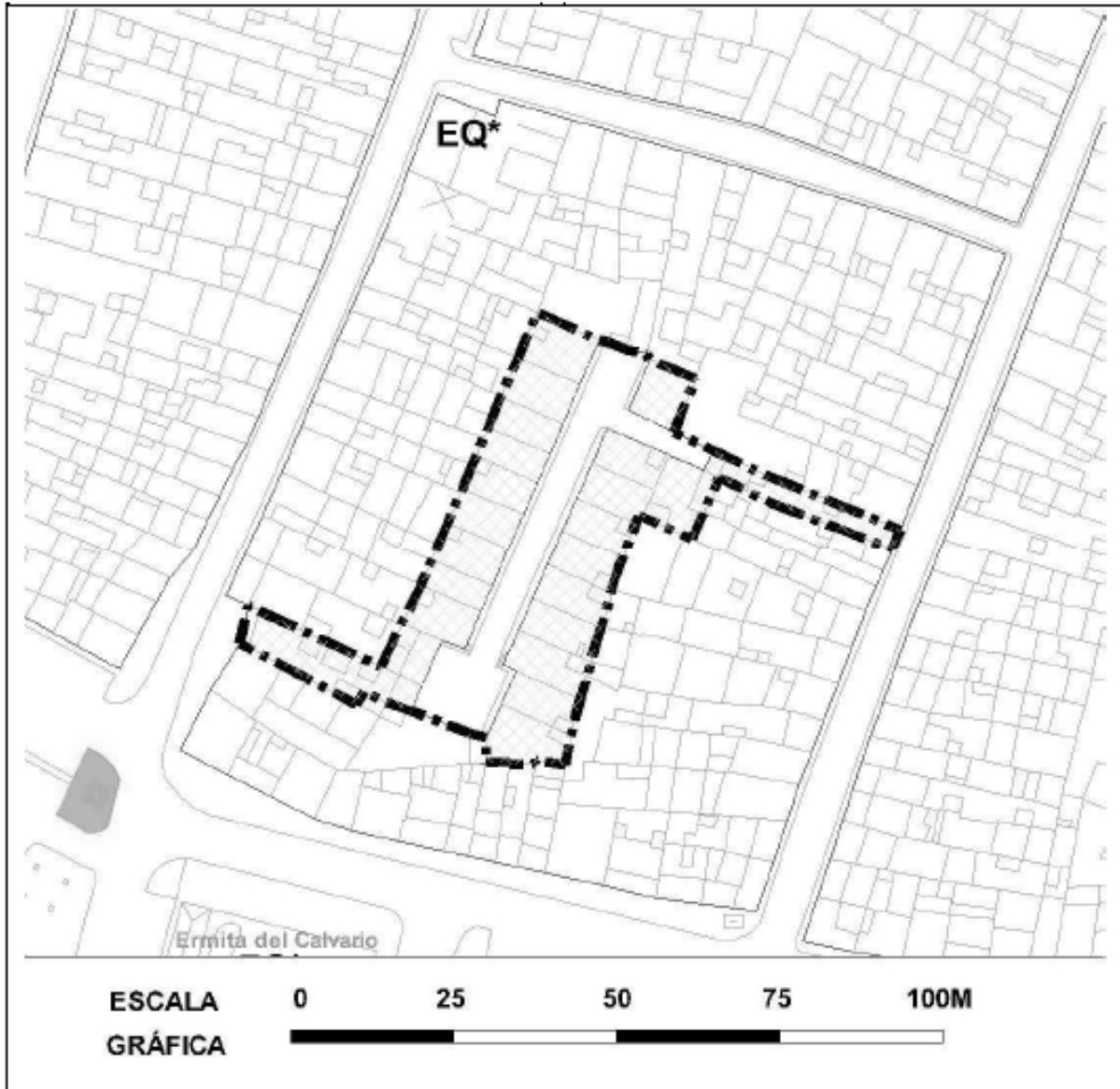
**Plazos de ejecución**

De la urbanización:	1 AÑOS
De la edificación:	2 AÑOS

**Previsiones de gestión**

Tipo de iniciativa preferente:	PRIVADA
Sistema de Actuación:	COMPENSACIÓN

**Situación y ordenación**



(1) Excepción art. 3.1.b. Decreto 11/2008

FICHA DE PLANEAMIENTO A.R.I. SUNC USO GLOBAL RESIDENCIAL

**SUO SI-1**

**"LA MATALLANA"**

**definición del ámbito (\*):**

tipo:	Sector
Superficie:	114.085'65 m <sup>2</sup>

**régimen del suelo (\*):**

Clasificación:	URBANIZABLE
Categoría:	ORDENADO

**Uso e intensidad global (\*)**

Uso:	INDUSTRIAL
Edificabilidad:	0'50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s

**Aprovechamiento (\*)**

Área de reparto:	SUO SI-1 /10
A. Medio:	0'50 UA / m <sup>2</sup> s
A. Objetivo sector:	57.017'60 m <sup>2</sup>
Coef. Ponderación	1'00
A. Homogeneizado:	57.017'60 UA
A. Subjetivo del sector:	51.315'84 UA
Exceso A. Subjetivo:	0'00 UA
A. 10% Municipal:	5.701'76 UA

**Usos pormenorizados**

Industrial, Terciario y Equipamiento a especificar por el Plan Parcial de Ordenación

**Reservas para dotaciones locales**

Espacios libres	11.636'78 m <sup>2</sup> s
Equipamientos	4.692'23 m <sup>2</sup> s
Viarío	19.222'17 m <sup>2</sup> s

**Objetivos y determinaciones de ordenación para el planeamiento de desarrollo**

<u>ORDENANZA DE APLICACIÓN:</u>	La regulada en el Plan Parcial Sector 1 "La Matallana", aprobado provisionalmente el 22/05/2001.
<u>ALINEACIONES Y RASANTES:</u>	Quedan expresadas en el Plan Parcial Sector 1 "La Matallana", aprobado provisionalmente el 22/05/2001.
<u>ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS:</u>	Las expresadas en el Plan Parcial Sector 1 "La Matallana", aprobado provisionalmente el 22/05/2001.
<u>USOS DE LOS EQUIPAMIENTOS:</u>	Podrán destinarse a cualquiera de los usos previstos en el capítulo V de las Normas Urbanísticas relativo a los usos de equipamientos en sistemas locales.

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

**Plazos de formulación de Instrumento de gestión**

Presentación de la iniciativa para establecimiento del sistema: 2 AÑOS.

**Previsiones de programación y gestión**

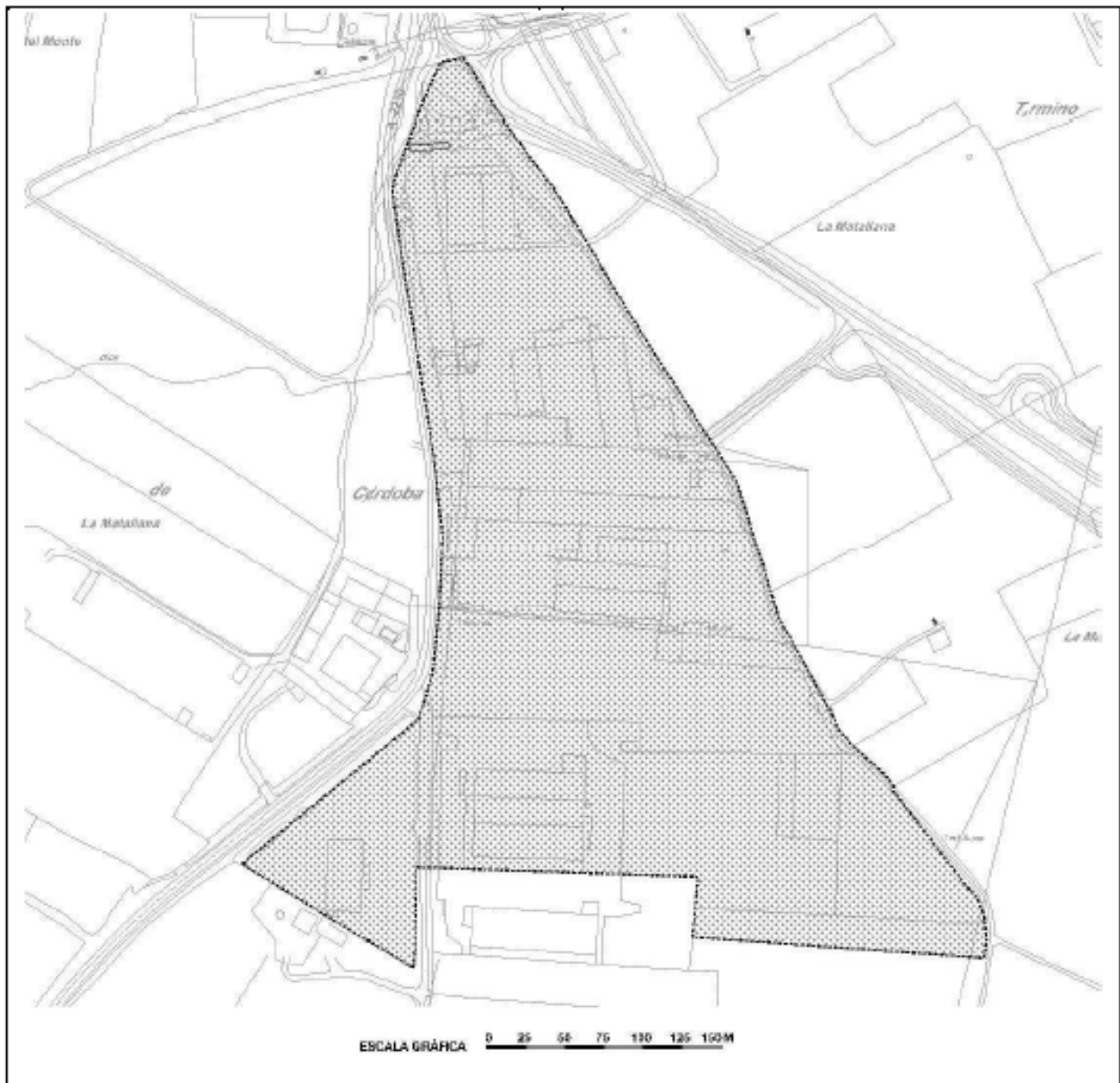
Tipo de iniciativa preferente: PRIVADA  
Sistema de actuación: COMPENSACIÓN

**Plazos de ejecución**

De la urbanización: 3 AÑOS

De la edificación: 4 AÑOS.

**Situación y ordenación**



<b>SUO SI-2</b>		<b>LOS LUCAS</b>	
<b>definición del ámbito (*):</b>		<b>régimen del suelo (*):</b>	
tipo:	Sector	Clasificación:	URBANIZABLE
Superficie:	73.498'66 m <sup>2</sup>	Categoría:	ORDENADO
<b>Uso e intensidad global (*):</b>		<b>Aprovechamiento (*):</b>	
Uso:	INDUSTRIAL	Área de reparto:	SUO SI-2/ 11
Edificabilidad:	0'60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	A. Medio:	0'60 UA / m <sup>2</sup> s
		A. Objetivo sector:	44.099'19 m <sup>2</sup>
		Coef. Ponderación	1'00
		A. Homogeneizado:	44.099'19 UA
		A. Subjetivo del sector:	39.689'27 UA
		Exceso A. Subjetivo:	0'00 UA
		A. 10% Municipal:	4.409'92 UA
<b>Usos pormenorizados</b>		<b>Reservas para dotaciones locales</b>	
Industrial	44.099,19 m <sup>2</sup>	Espacios libres	9.634'23 m <sup>2</sup> s
		Equipamientos	3.472'86 m <sup>2</sup> s
		Viario	15.296'40 m <sup>2</sup> s
		Aparcamientos públicos	220 Plazas
<b>Objetivos y determinaciones de ordenación detallada</b>			
<u>ORDENANZA DE APLICACIÓN:</u>	La regulada en el Plan Parcial Sector 2 "Los Lucas", aprobado definitivamente el 26/09/2006.		
<u>ALINEACIONES Y RASANTES:</u>	Quedan expresadas en el Plan Parcial Sector 2 "Los Lucas", aprobado definitivamente el 26/09/2006.		
<u>ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS:</u>	Las expresadas en el Plan Parcial Sector 2 "Los Lucas", aprobado definitivamente el 26/09/2006.		
<u>USOS DE LOS EQUIPAMIENTOS:</u>	Podrán destinarse a cualquiera de los usos previstos en el capítulo V de las Normas Urbanísticas relativo a los usos de equipamientos en sistemas locales.		

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

FICHA DE PLANEAMIENTO SECTOR SUO USO GLOBAL INDUSTRIAL

**Plazos de formulación de Instrumento de gestión**

Presentación de la iniciativa para establecimiento del sistema: 2 AÑOS.

**Previsiones de programación y gestión**

Tipo de iniciativa preferente: PRIVADA

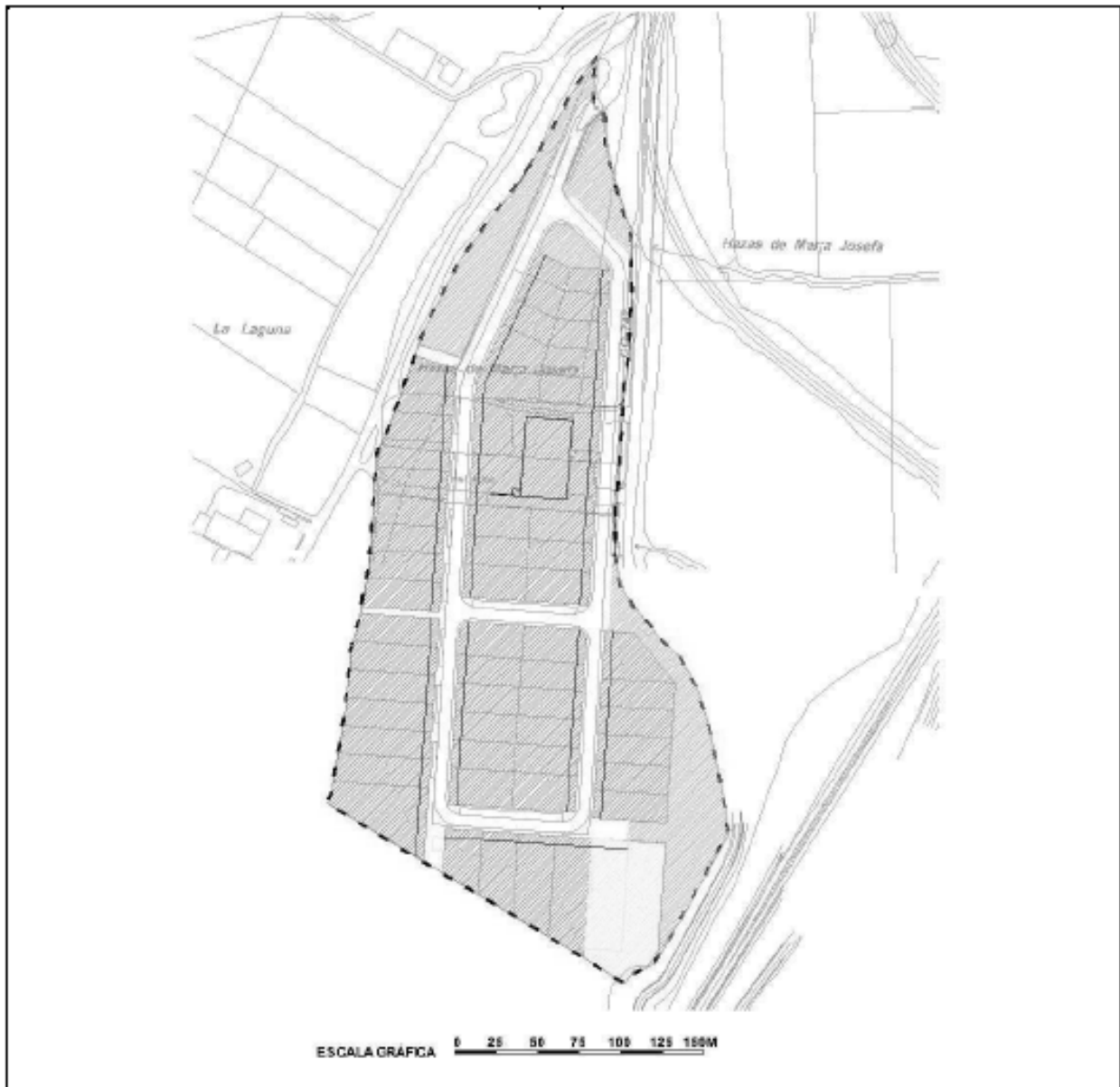
Sistema de actuación: COMPENSACIÓN

**Plazos de ejecución**

De la urbanización: 4 AÑOS

De la edificación: 6 AÑOS.

**Situación y ordenación**



<b>SUO SR-1</b>		<b>HUERTOS DE INFANTE</b>	
<b>definición del ámbito (*)</b>		<b>régimen del suelo (*)</b>	
Tipo:	SECTOR	Clasificación:	URBANIZABLE
Superficie:	34.269,00 m <sup>2</sup>	Categoría:	ORDENADO
<b>(1) Uso e intensidad global (*)</b>		<b>Aprovechamiento (*)</b>	
Uso: (*)	RESIDENCIAL	Área de reparto:	SUO SR-1/ 12
Edificabilidad:	0,65 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	A. Medio:	0,65 UA/ m <sup>2</sup> s
Densidad :	50 Viv/ha	A. Objetivo sector:	22.275,00 m <sup>2</sup> t
Nº máximo viviendas	171 Ud	Coef. Ponderación	1,0000
		A. Homogeneizado:	22.275,00 UA/ m <sup>2</sup> t
		A. Subjetivo del sector:	20.047,50 UA
		Exceso A. Subjetivo:	0 UA
		A. 10% Municipal:	2.227,50 UA
<b>(1) Reserva de viviendas protegidas (*)</b>		<b>Reservas para dotaciones locales</b>	
Edificabilidad:	17,75 %	Viario:	9.617,00 m <sup>2</sup> s
Nº máximo viviendas	35 Ud	Equipamientos:	2.680,00 m <sup>2</sup> s
		Espacios Libres:	4.123,00 m <sup>2</sup> s
		Aparcamientos públicos:	168 Plazas
<b>Usos pormenorizados</b>			
Extensión del Casco	18.318,00 m <sup>2</sup> t		
Vivienda Protegida	3.957,00 m <sup>2</sup> t		

**Objetivos y determinaciones de ordenación detallada**

<b>ORDENANZA DE APLICACIÓN:</b>	Las reguladas en el Plan Parcial Sector SUS Residencial "Huertos del Infante", aprobado definitivamente el 13/12/2007.
<b>ALINEACIONES Y RASANTES:</b>	Quedan expresadas en el Plan Parcial Sector SUS Residencial "Huertos del Infante", aprobado definitivamente el 13/12/2007.
<b>ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS:</b>	Las expresadas en el Plan Parcial Sector SUS Residencial "Huertos del Infante", aprobado definitivamente el 13/12/2007.
<b>USOS DE LOS EQUIPAMIENTOS:</b>	Podrán destinarse a cualquiera de los usos previstos en el capítulo V de las Normas Urbanísticas relativo a los usos de equipamientos en sistemas locales.

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

(1) Excepción art. 3.1.b. Decreto 11/2008

FICHA DE PLANEAMIENTO SUO USO GLOBAL RESIDENCIAL

**Plazos de formulación de Instrumento de gestión**

Presentación de la iniciativa para establecimiento del sistema: 2 AÑOS.

**Previsiones de programación y gestión**

Tipo de iniciativa preferente: PRIVADA

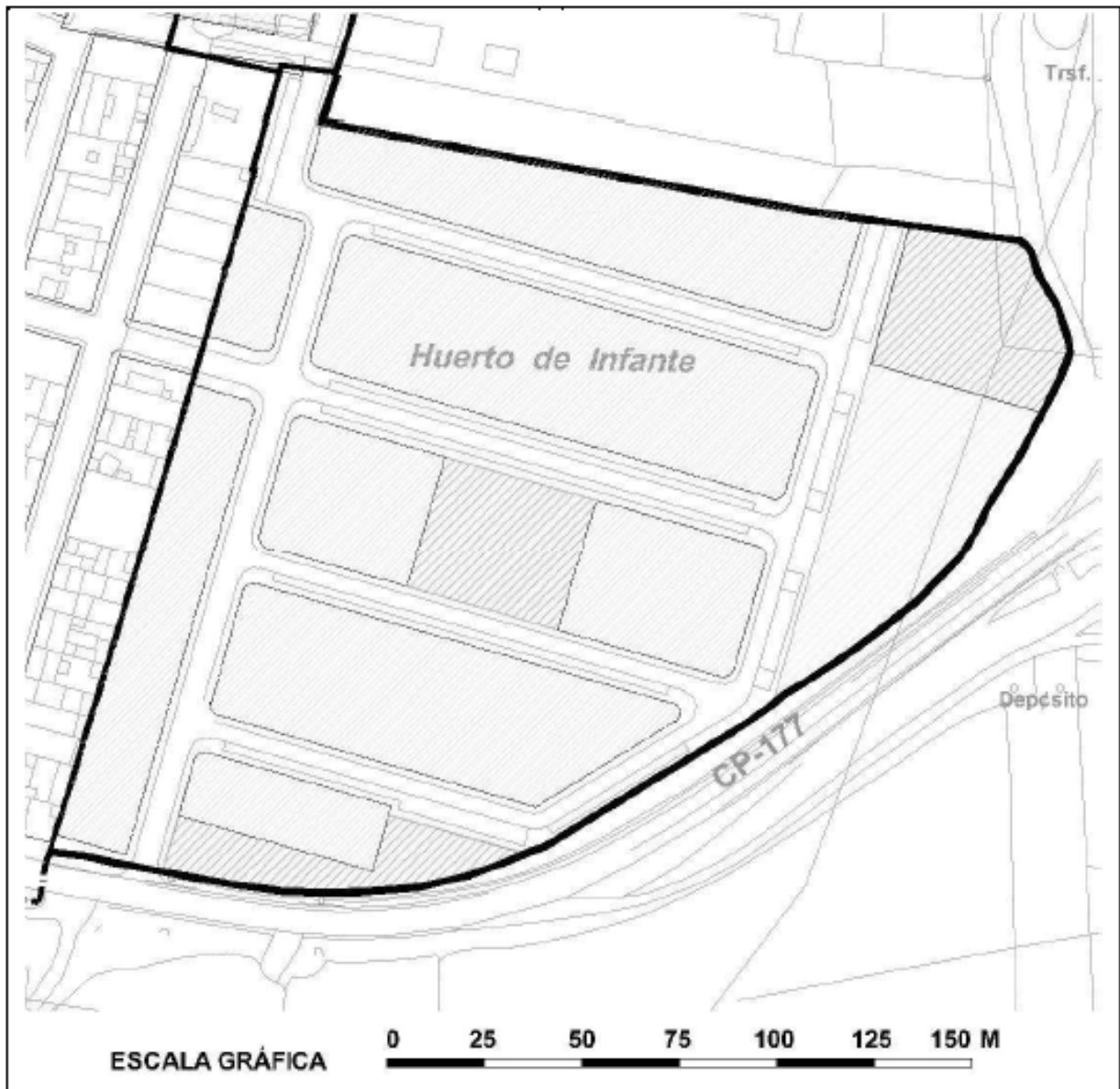
Sistema de actuación: COMPENSACIÓN

**Plazos de ejecución**

De la urbanización: 4 AÑOS

De la edificación: 6 AÑOS.

**Situación y ordenación**





<b>AE 1</b>	<b>Nuevo viario Calle Espejo</b>
-------------	----------------------------------

<b>definición del ámbito</b>	<b>régimen del suelo (*)</b>
tipo:                                    Actuación Expropiatoria Superficie:                            193,00 m <sup>2</sup>	Clasificación:                        URBANO Categoría:                             CONSOLIDADO

<b>Plazos de formulación de instrumentos de gestión</b>	<b>Previsiones de gestión</b>
Inicio del expediente expropiatorio:   4 AÑOS Presentación del proyecto de obra:   5 AÑOS	Tipo de iniciativa preferente:       PÚBLICA Sistema de Actuación:                EXPROPIACIÓN

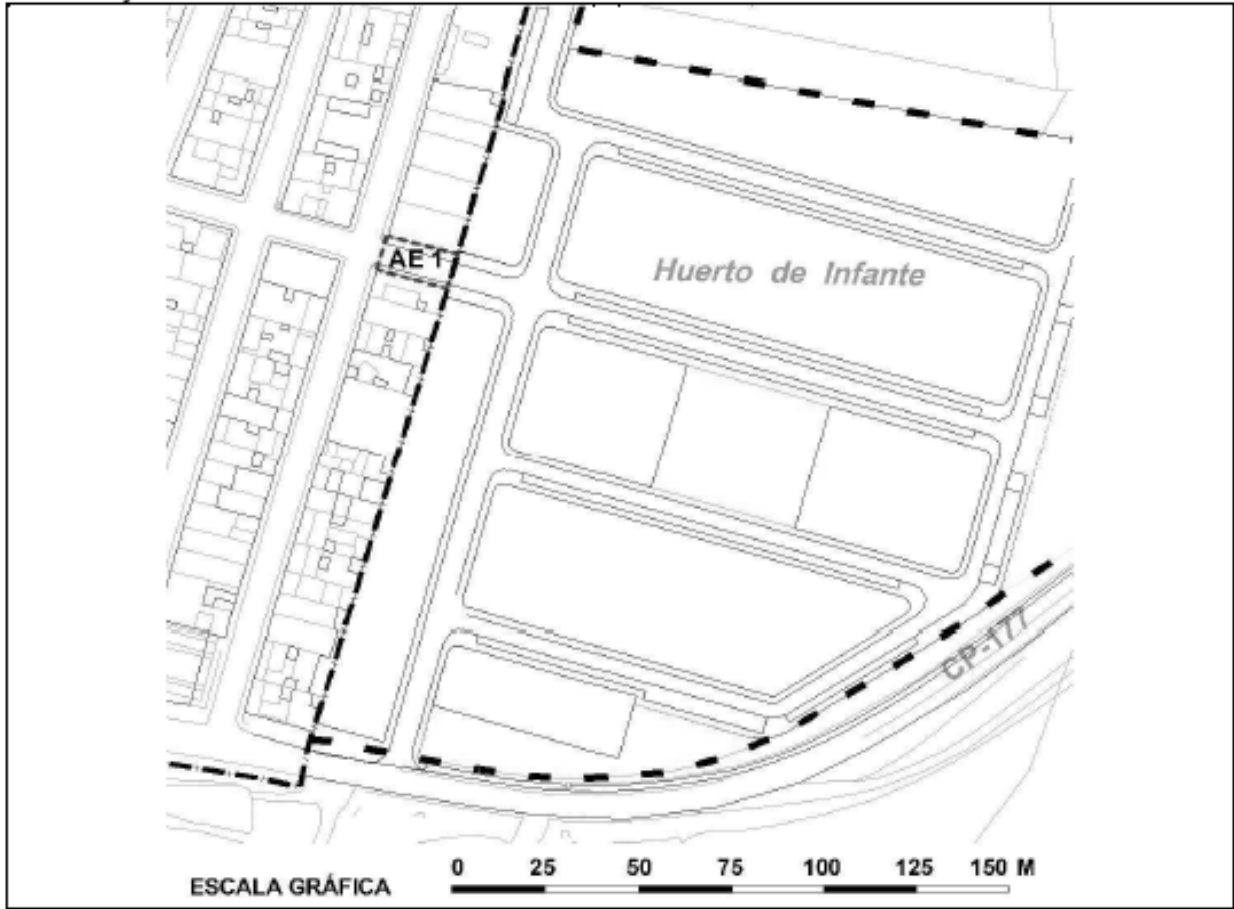
**Objetivos y determinaciones de ordenación detallada**

<u>OBJETIVOS:</u>	Apertura de viario para conexión del Sector SUO SR1 "Huertos de Infante" alledaño.
<u>CALIFICACIÓN:</u>	Viario

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

FICHA DE PLANEAMIENTO

Situación y ordenación

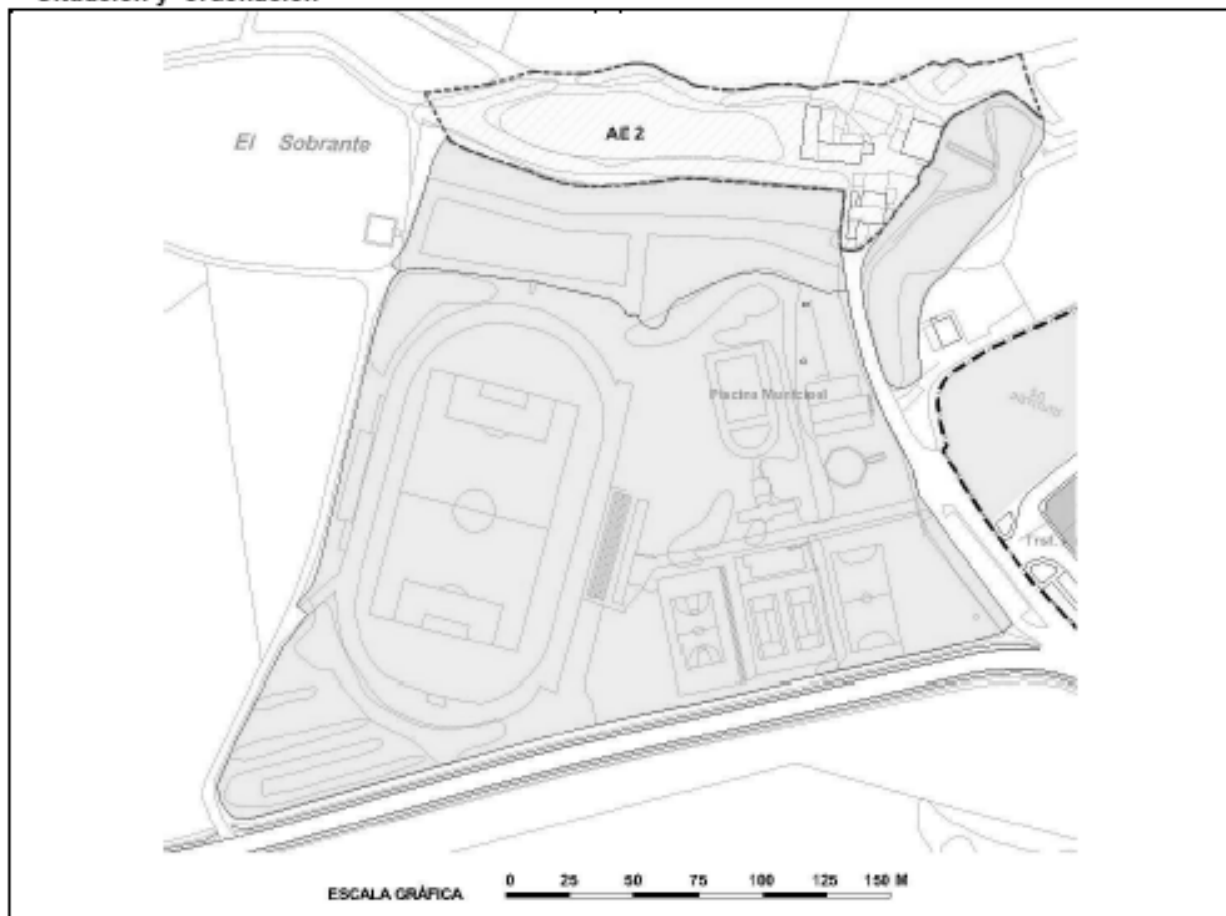


<b>AE 2</b>		<b>Ampliación Conjunto Deportivo La Piscina</b>	
<b>definición del ámbito</b>		<b>régimen del suelo (*)</b>	
tipo:	Actuación Expropiatoria	Clasificación:	SUELO NO URBANIZABLE
Superficie:	8.770,00 m <sup>2</sup>	Categoría:	
<b>Plazos de formulación instrumentos de gestión</b>		<b>Previsiones de gestión</b>	
Inicio del expediente expropiatorio:	4 AÑOS	Tipo de iniciativa preferente:	PÚBLICA
Presentación del proyecto de obra:	5 AÑOS	Sistema de Actuación:	EXPROPIACIÓN
<b>Objetivos y determinaciones de ordenación detallada</b>			
<u>OBJETIVOS:</u>	Ampliación del actual Conjunto Deportivo La Piscina, con una zona destinada a usos lúdicos y actividades en el campo.		
<u>CALIFICACIÓN:</u>	Sistema General de Equipamientos.		

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

FICHA DE PLANEAMIENTO

**Situación y ordenación**



<b>AE 3</b>	<b>Nueva Rotonda Calle San Sebastián</b>
-------------	--

<p><b>definición del ámbito</b></p> <p>tipo:                           Actuación   Expropiatoria</p> <p>Superficie:                   724,45 m<sup>2</sup></p>	<p><b>régimen del suelo (*)</b></p> <p>Clasificación:            URBANO</p> <p>Categoría:                CONSOLIDADO</p>
--	--

<p><b>Plazos de formulación de instrumentos de gestión</b></p> <p>Inicio del expediente expropiatorio:   4 AÑOS</p> <p>Presentación del proyecto de obra:    5 AÑOS</p>	<p><b>Previsiones de gestión</b></p> <p>Tipo de iniciativa preferente:        PÚBLICA</p> <p>Sistema de Actuación:                EXPROPIACIÓN</p>
---	--

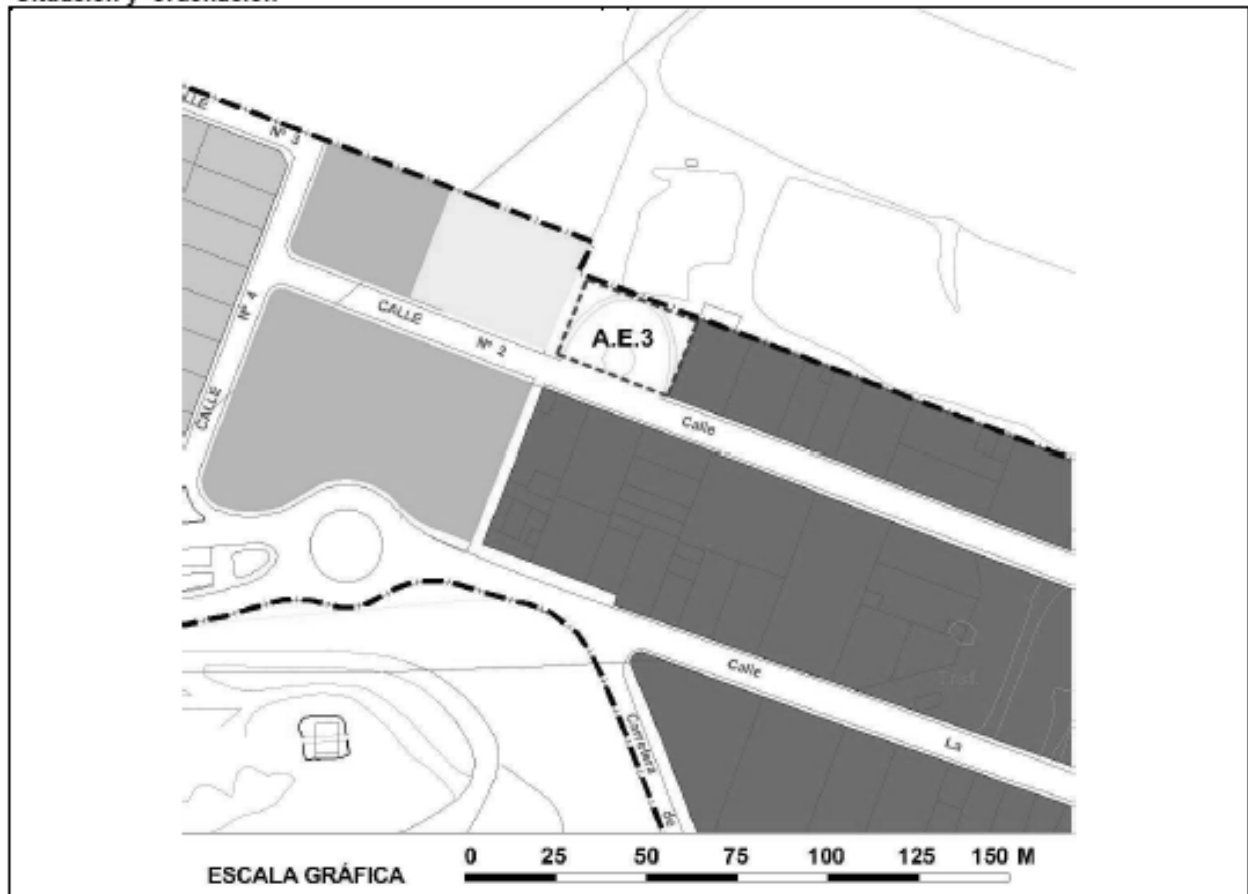
**Objetivos y determinaciones de ordenación detallada**

<u>OBJETIVOS:</u>	Apertura de nueva rotonda que facilite el tráfico de vehículos industriales en el Polígono Industrial del "Horcajo".
<u>CALIFICACIÓN:</u>	Viarío

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

FICHA DE PLANEAMIENTO

Situación y ordenación



**AE 4**

**Espacios Libres Avda. Primero de Mayo**

**definición del ámbito**  
 tipo: Actuación Expropiatoria  
 Superficie: 72,86 m<sup>2</sup>

**régimen del suelo (\*)**  
 Clasificación: URBANO  
 Categoría: CONSOLIDADO

**Plazos de formulación de instrumentos de gestión**  
 Inicio del expediente expropiatorio: 4 AÑOS  
 Presentación del proyecto de obra: 5 AÑOS

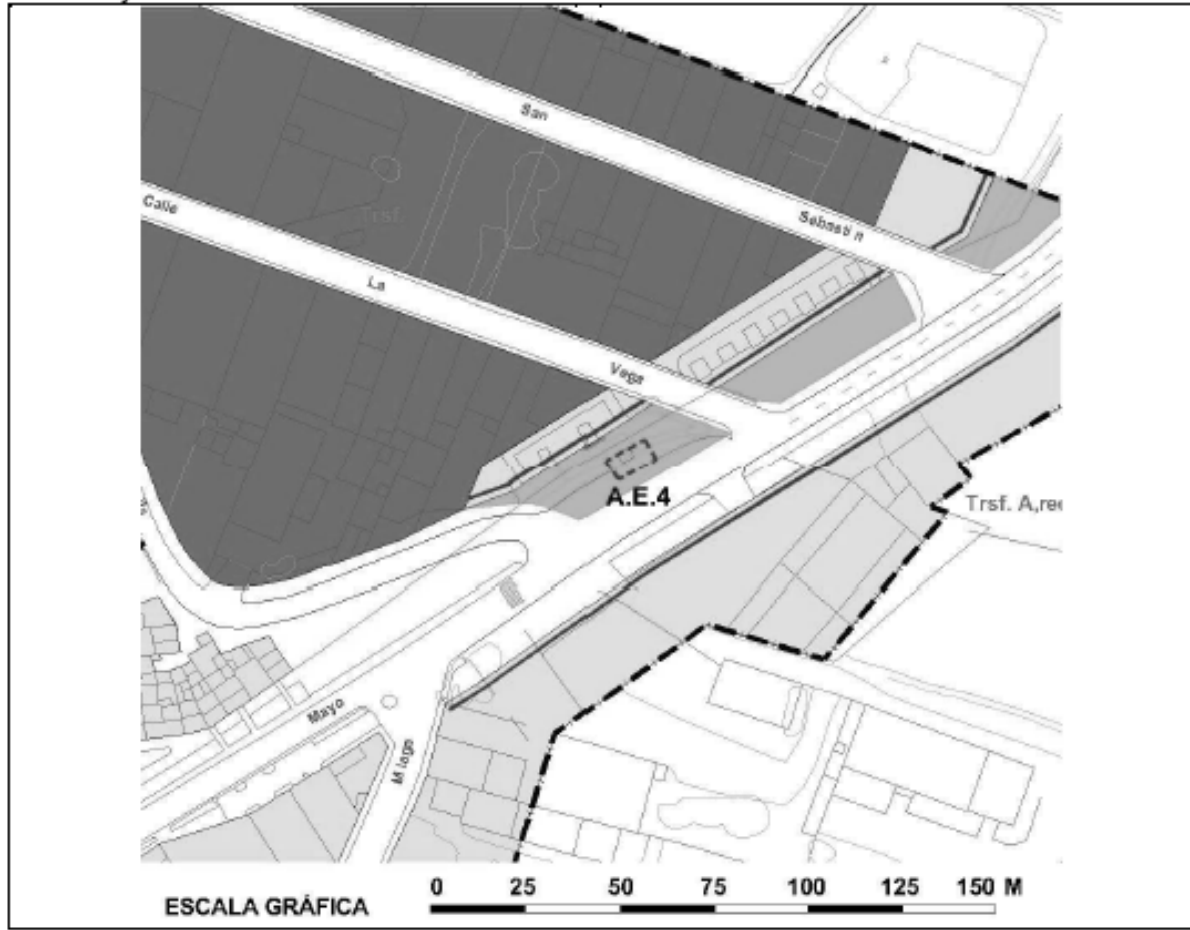
**Previsiones de gestión**  
 Tipo de iniciativa preferente: PÚBLICA  
 Sistema de Actuación: EXPROPIACIÓN

**Objetivos y determinaciones de ordenación detallada**  
OBJETIVOS: Apertura de viario para conexión del Sector SUO SR1 "Huertos de Infante" aledaño.  
CALIFICACIÓN: Espacios Libres

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

FICHA DE PLANEAMIENTO

Situación y ordenación





FICHAS CATÁLOGO

**1. INFORMACIÓN DEL EDIFICIO CATALOGADO**

**1.1. IDENTIFICACIÓN**

I-01

**Denominación:** Iglesia de la Madre de Dios  
**Dirección:** C/ Ancha, 143  
**Referencia catastral:** 5507001UG4650N0001QK

**1.2. DESCRIPCIÓN**

**Tipología:** Edificación religiosa

**Cronología:** Autor desconocido  
 Inicio: S. XVI. Portada y Crucero: 1ª mitad de S.XVII.  
 Espadaña: finales S. XVIII.

**Características físicas:** Presenta planta rectangular de tres naves a las que se ha despojado de las techumbres originales de madera. Las naves son esbeltas y se separan por arcos apuntados que descansan en pilares de esquinas achaflanadas. El crucero es de cabecera recta con cúpula oval sobre pechinas en su tramo central, cubriéndose los brazos con bóvedas de medio cañón. Los alzados interiores se articulan con pilastras y cornisas sobre los que se elevaban las cubiertas.

**Características morfológicas:** En el exterior del inmueble destaca la cabecera de mayor altura que el resto del edificio, que apoya sobre una serie de machones existentes en los extremos de los brazos del crucero. El acceso al templo se realiza por el extremo derecho de la fachada opuesta al crucero; la puerta de entrada se concibe como un arco de medio punto soportado por pilastrillas, a las que se adosan lateralmente pilastras de orden toscano que soportan el entablamento y el frontón superior. Para sostener la espadaña de ladrillo visto, el paramento presenta alto basamento barroco con pilastras toscanas de orden gigante, elevadas sobre pedestales con típicos ornamentos geométricos de la época. La espadaña consta de un solo cuerpo en el que se abre un vano de medio punto enmarcado por pilastrillas y coronado por frontón triangular. En ángulo con la casa de santería y aprovechando el saliente del muro provocado por el retranqueo de la fachada respecto a la alineación de la calle, se localiza una cruz de madera del siglo XVII albergada en un marco moldurado de obra. Las cubiertas son de teja inclinada.

**Uso:** Equipamiento Privado

**Estado de conservación:** Buen estado

**Régimen de propiedad:** Privado

### 1.3. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA Y PLANIMÉTRICA



## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN

### 2.1. LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE

Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Montalbán.

**2.2. VALORACIÓN CUALITATIVA**

---

Es el edificio de mayor antigüedad existente en Montalbán y una de las pocas Ermitas que permanecen en pie. Su calidad arquitectónica le confiere interés general en su totalidad.

**3. DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

---

**3.1. CONDICIONES DE USO**

---

<b>Característico:</b>	Equipamiento privado religioso
<b>Complementarios:</b>	Ninguno
<b>Compatibles:</b>	Ninguno
<b>Alternativos:</b>	Ninguno
<b>Prohibidos:</b>	Todos los demás

**3.2. GRADO DE PROTECCIÓN**

---

Protección Integral

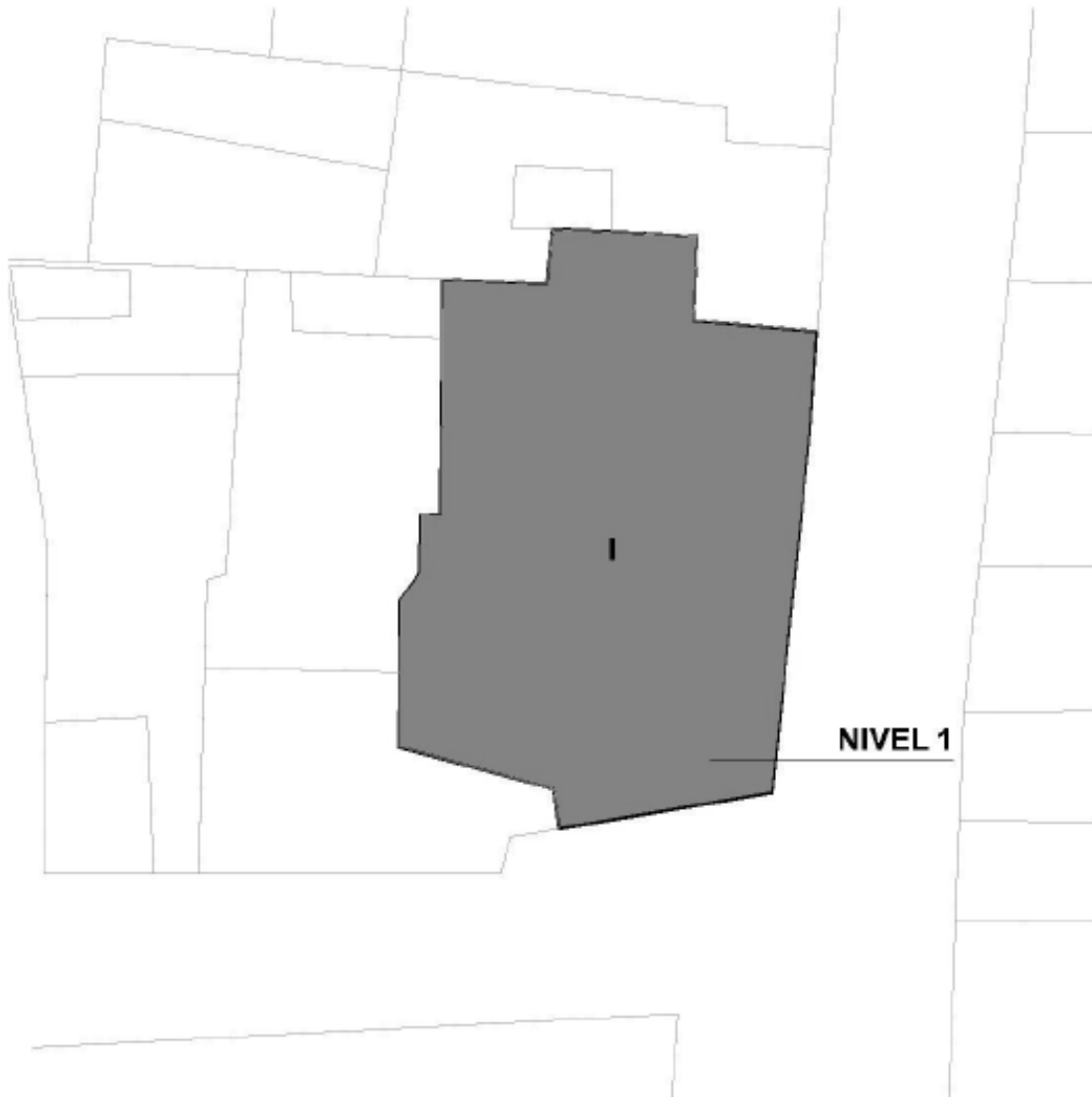
**3.3. NIVELES DE INTERVENCIÓN**

---

<b>Nivel 1. Conservación:</b>	Se aplica a la edificación, en la que sólo 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.
<b>Nivel 2. Redistribución:</b>	No es de aplicación.
<b>Nivel 3. Renovación:</b>	No es de aplicación.
<b>Nivel 4. Ampliación:</b>	No es de aplicación.
<b>Nivel 5. Sustitución:</b>	No es de aplicación.

**3.4. DEFINICIÓN GRÁFICA DE LOS NIVELES DE INTERVENCIÓN**

---



**1. INFORMACIÓN DEL EDIFICIO CATALOGADO**

**1.1. IDENTIFICACIÓN**

**I-02**

**Denominación:** Ermita del Calvario  
**Dirección:** C/ Llano del Calvario, 2  
**Referencia catastral:** 5404001UG4650S0001JE

**1.2. DESCRIPCIÓN**

**Tipología:** Edificación religiosa

**Cronología:** Autor desconocido (Cúpula y Bóveda de Nicolás y José Martínez y Corrales)  
 Inicio: S. XVIII. Cúpula y Portada: S.XIX.

**Características físicas:** Templo de planta de cruz griega con gran espacio para el crucero con machones en chaflán, de los cuales arrancan arcos torales, donde se adosan sencillas placas barrocas, único ornato del templo. Se cubre el crucero con cúpula neoclásica de media naranja construida por los maestros ecijanos Nicolás y José Martínez y Corrales, mientras que los brazos se cubren con bóveda de medio cañón. A los pies se sitúa el coro alto, de original composición por apoyarse en repisas veneradas.

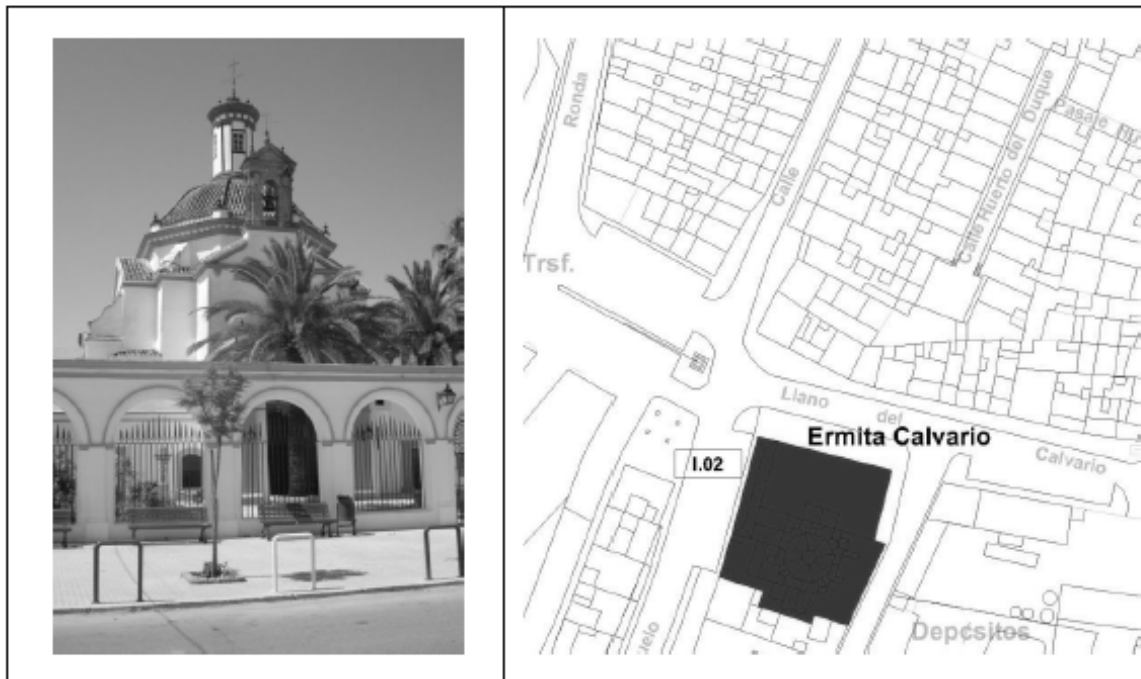
**Características Morfológicas:** En el exterior, la ermita se encuentra precedida por un patio cerrado en dos de sus lados por una arquería moderna y al otro, por edificaciones vinculadas al uso religioso. La fachada de la ermita destaca por sus juegos de volúmenes barrocos aunque limpios de decoración, así como su cúpula ochavada cubierta de teja y su espadaña de ladrillo, que consta de un solo cuerpo en el que se abre un vano de medio punto enmarcado por pilastrillas y coronado por frontón triangular. También destaca la portada de formas barrocas realizada en ladrillo, con arco de medio punto flanqueado por pilastras toscanas sobre las que se asienta friso con triglifos y metopas y frontón triangular partido con escudo del Santo Entierro en su parte central.

**Uso:** Equipamiento Privado

**Estado de conservación:** Buen estado

**Régimen de propiedad:** Privado

### 1.3. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA Y PLANIMÉTRICA



## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN

### 2.1. LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE

Sistema de Patrimonio Histórico Andaluz SIPHA. De interés arquitectónico.

Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Montalbán.

### 2.2. VALORACIÓN CUALITATIVA

En esta ermita se venera la imagen de Jesús del Calvario, de gran devoción popular, sacándose procesionalmente en ocasiones excepcionales en señal de acción de gracias por evitar catástrofes de todo tipo a la población. El edificio religioso se considera de interés en su totalidad.

El patio previo a la ermita y las edificaciones que lo delimitan, crean un conjunto de singular valor ambiental dentro del casco urbano de Montalbán.

## 3. DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN

### 3.1. CONDICIONES DE USO

---

<b>Característico:</b>	Equipamiento privado religioso
<b>Complementarios:</b>	Ninguno
<b>Compatibles:</b>	Vivienda unifamiliar
<b>Alternativos:</b>	Ninguno
<b>Prohibidos:</b>	Todos los demás

### 3.2. GRADO DE PROTECCIÓN

---

Protección Integral

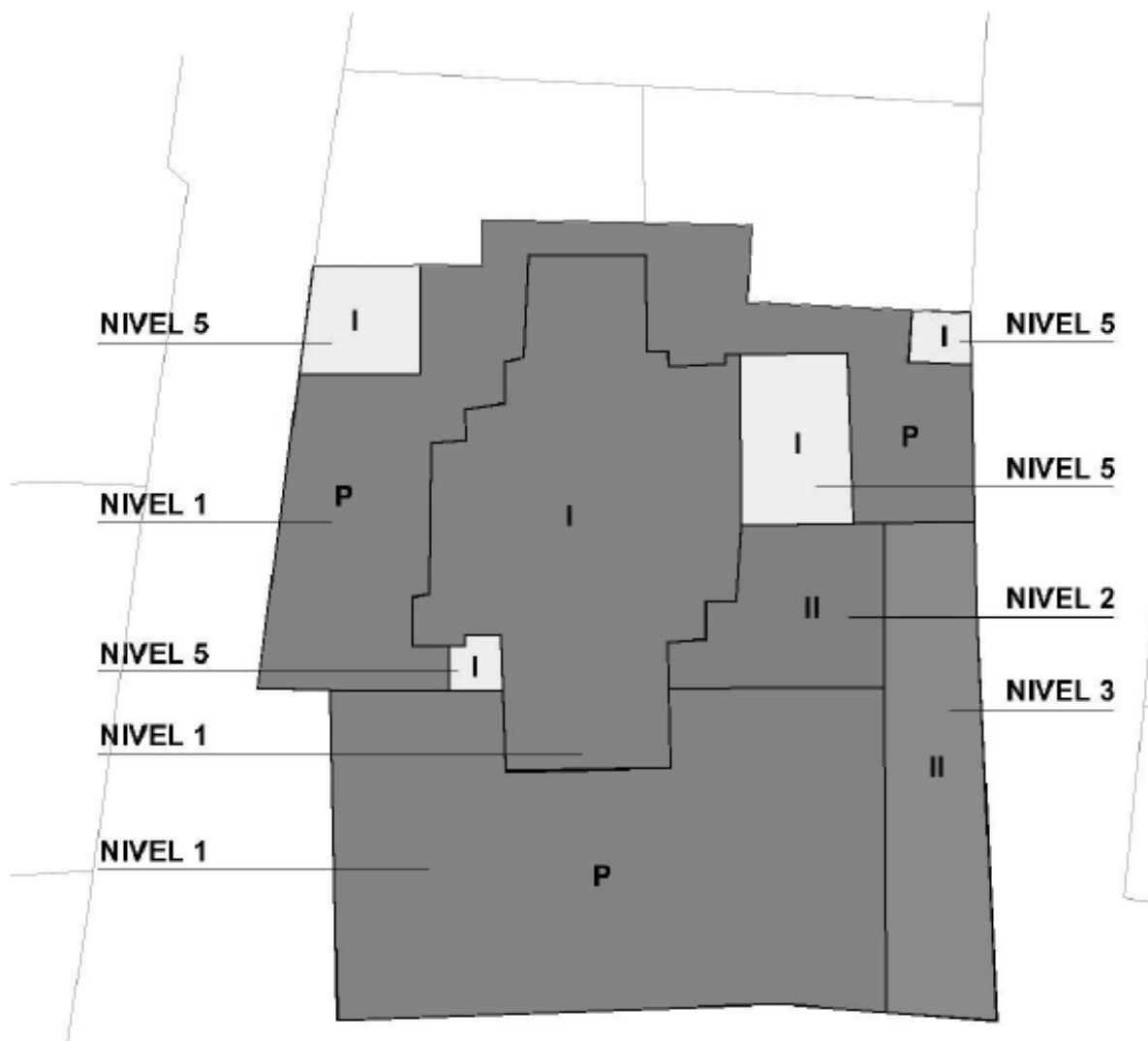
### 3.3. NIVELES DE INTERVENCIÓN

---

- Nivel 1. Conservación:** Se aplica a la edificación de la Ermita del Calvario, en la que sólo 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.
- Es de aplicación al patio anterior a la fachada principal de la ermita, ya que este espacio libre debe ser preservado de edificación por su relación estructurante con los demás elementos protegidos de la parcela. De igual modo, este nivel se aplica al resto de espacio libre de la parcela, con la intención de recuperar la imagen del edificio exento.
- Nivel 2. Redistribución:** Se aplica a la edificación destinada a la vivienda de los santeros, sobre la que sólo se autorizan obras de reforma que pueden afectar al número y disposición de sus estancias, sin modificar el volumen construido o la disposición de crujías, forjados o cubiertas. Se 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.
- Nivel 3. Renovación:** Se aplica a la edificación destinada a casa de santería, en la que la edificación existente puede sustituirse por razones de deterioro, reimplantando el volumen construido y la disposición esencial de las crujías, forjados o cubiertas.
- Nivel 4. Ampliación:** No es de aplicación.

**Nivel 5. Sustitución:** Se aplica a las edificaciones secundarias existentes en la parcela, tales como cocina, aseos y capilla en las que no se permiten obras de ampliación o nueva planta. En caso de ruina o demolición, no está permitida su reedificación, debiendo incluirse el suelo en la zona de espacio libre de la parcela de Nivel 1.

**3.4. DEFINICIÓN GRÁFICA DE LOS NIVELES DE INTERVENCIÓN**





**1. INFORMACIÓN DEL EDIFICIO CATALOGADO**

**1.1 IDENTIFICACIÓN**

**Vivienda: E-01; Escudo: BIC-01**

**Denominación:** Casa de Capellanía y Escudo de Armas de Iglesia de Roma  
**Dirección:** C/ Empedrada, 61  
**Referencia catastral:** 5811059UG4651S0001QB

**1.2 DESCRIPCIÓN**

**Tipología:** Edificación civil  
**Cronología:** Autor desconocido  
 Año 1.951

**Características físicas:** E-01: Vivienda solariega de dos plantas con tres crujías paralelas a fachada y patio posterior. Estructura tradicional de muro de carga con forjados y cubierta de madera. Existen edificaciones secundarias en el patio trasero de distinta tipología y época de construcción.

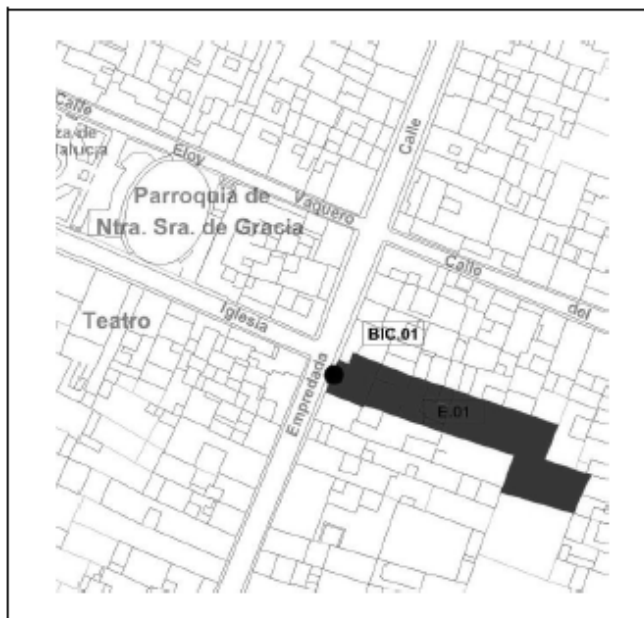
BIC-01: Emblema constituido por dos llaves pasantes en aspa y al timbre una tiara pontificia; debajo se sitúa un corazón.

**Características morfológicas:** E-01; BIC-01: La fachada tiene composición simétrica con vanos adintelados de trazado simple, destacando el eje central formado por la portada y el balcón superior. La portada es adintelada con almohadillado en sus pilastras, jambas y dintel, en el que destaca la clave central con el Escudo de Armas de la Iglesia de Roma declarado BIC. Sobre las pilastras toscanas que flanquean el vano se asienta un friso corrido decorado, destacando la inscripción central JHS; así como frontón triangular partido con balcón en su parte central y pináculos decorativos laterales. El resto de vanos varían de tamaño según su ubicación, siendo de reducido tamaño los la planta superior. La cubierta es inclinada de teja a dos aguas.

**Uso:** Residencial  
**Estado de conservación:** Buen estado  
**Régimen de propiedad:** Privado

1.3 INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA Y PLANIMÉTRICA

	
<p>FACHADA C/EMPEDRADA, Nº 61</p>	<p>ESCUDO DE ARMAS DE LA IGLESIA DE ROMA BIC</p>



**2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN**

**2.1. LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE**

E-01: Inventario de patrimonio arquitectónico del Ministerio de Cultura de 1979. De interés arquitectónico.

Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Montalbán.

BIC-01: Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y Bien de Interés Cultural según la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.

**2.2. VALORACIÓN CUALITATIVA**

El edificio principal es uno de los escasos ejemplos aún conservados de arquitectura popular, siendo su fachada la más monumental de la arquitectura civil de Montalbán. Las edificaciones secundarias poseen distinto valor en función de su modo y momento de construcción, destacando la que delimita el patio posterior a la edificación principal, por sus dimensiones y mantenimiento de los sistemas constructivos tradicionales.

En la portada se ubica el Escudo de Armas de la Iglesia de Roma, declarado Bien de Interés Cultural. El elemento es de interés por su significado histórico en representación de la Iglesia de Roma, y rememoración del uso de alojamiento eclesiástico del edificio en el que se implantaba originalmente.

**3. DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

**3.1. CONDICIONES DE USO**

<b>Característico:</b>	Residencial. Vivienda unifamiliar
<b>Complementarios:</b>	Ninguno
<b>Compatibles:</b>	Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas Comercio Oficina Relación y espectáculos
<b>Alternativos:</b>	Hoteles Docente Social
<b>Prohibidos:</b>	Todos los demás

### 3.2. GRADO DE PROTECCIÓN

---

Protección Estructural sobre la parcela de la vivienda en la que se ubica el emblema.

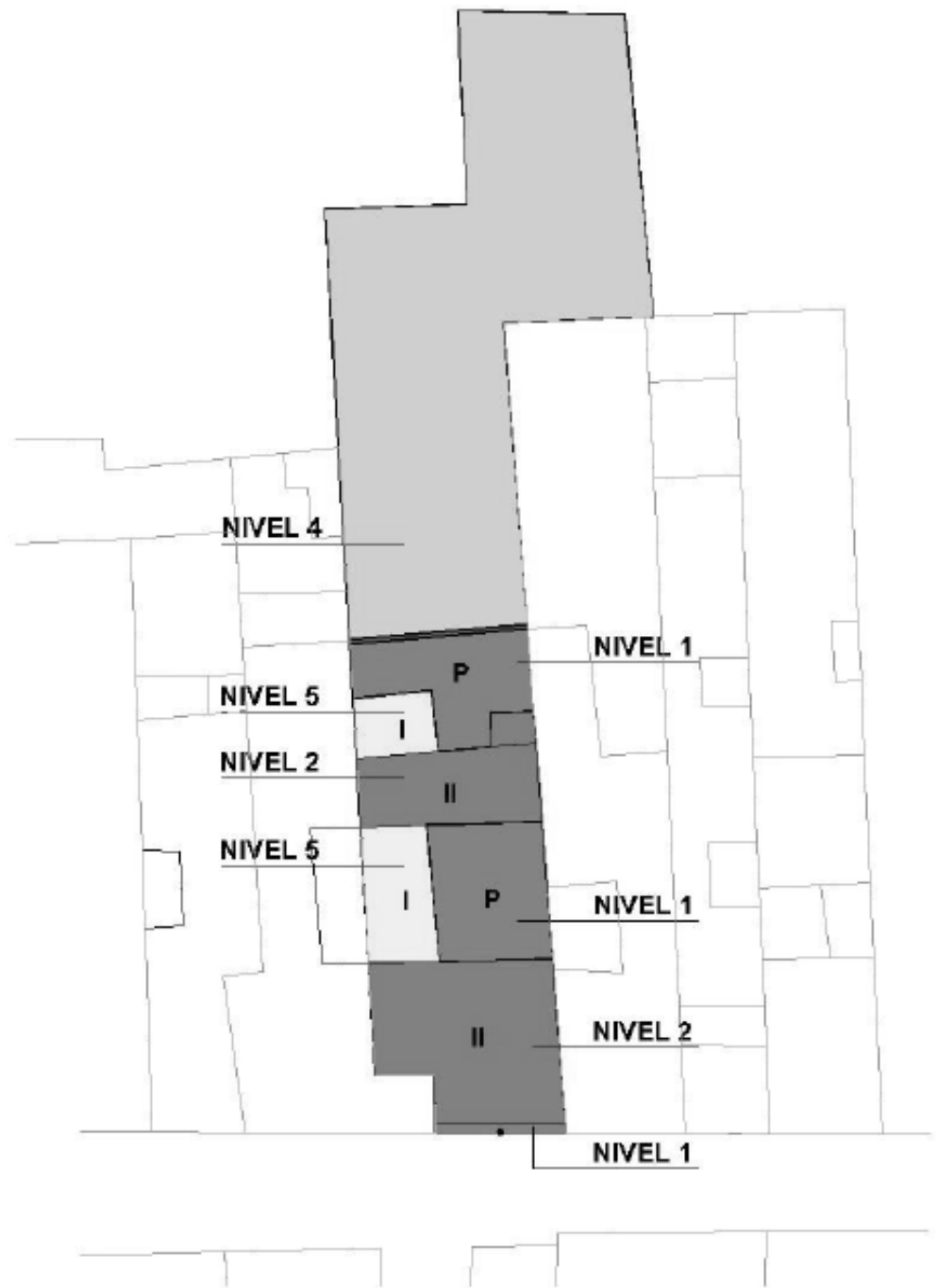
El grado de protección del escudo viene determinado por su categoría de BIC.

### 3.3. NIVELES DE INTERVENCIÓN

---

- Nivel 1. Conservación:** Se aplica a la fachada de la edificación principal y con especial atención al Escudo de Armas de la Iglesia de Roma. Sólo 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.
- Es de aplicación a los patios posteriores a las edificaciones protegidas, ya que estos espacios libres deben ser preservados de edificación por su relación estructurante con los elementos protegidos de la parcela.
- Nivel 2. Redistribución:** Se aplica a la edificación principal y a la secundaria delimitadora del patio posterior a la edificación principal, sobre las que sólo se autorizan obras de reforma que pueden afectar al número y disposición de sus estancias, sin modificar el volumen construido o la disposición de crujeas, forjados o cubiertas. Se permite la redistribución de huecos en la fachada interior de la edificación principal y en las del edificio secundario, manteniendo la proporción de los existentes y la relación hueco/macizo, con objeto de adecuarlos a la nueva disposición de las estancias.
- Nivel 3. Renovación:** No es de aplicación.
- Nivel 4. Ampliación:** Se aplica a los espacios de la parcela en los que pueden ejecutarse obras de nueva planta. La ampliación de la edificación existente por los nuevos cuerpos construidos no significará la superación de la edificabilidad establecida en el Plan, y guardará una adecuada relación con los elementos y cuerpos protegidos. En todo caso, se respetará lo establecido por el Plan para la zona en la que se ubica la parcela (Normas Particulares de la Zona de Casco Histórico).
- Nivel 5. Sustitución:** Se aplica a las edificaciones secundarias de escaso valor existentes en la parcela, en las que no se permiten obras de ampliación o nueva planta. En caso de ruina o demolición, no está permitida su reedificación, debiendo incluirse el suelo en la zona de patio o espacio libre de la parcela de Nivel 1.

**3.4. DEFINICIÓN GRÁFICA DE LOS NIVELES DE INTERVENCIÓN**



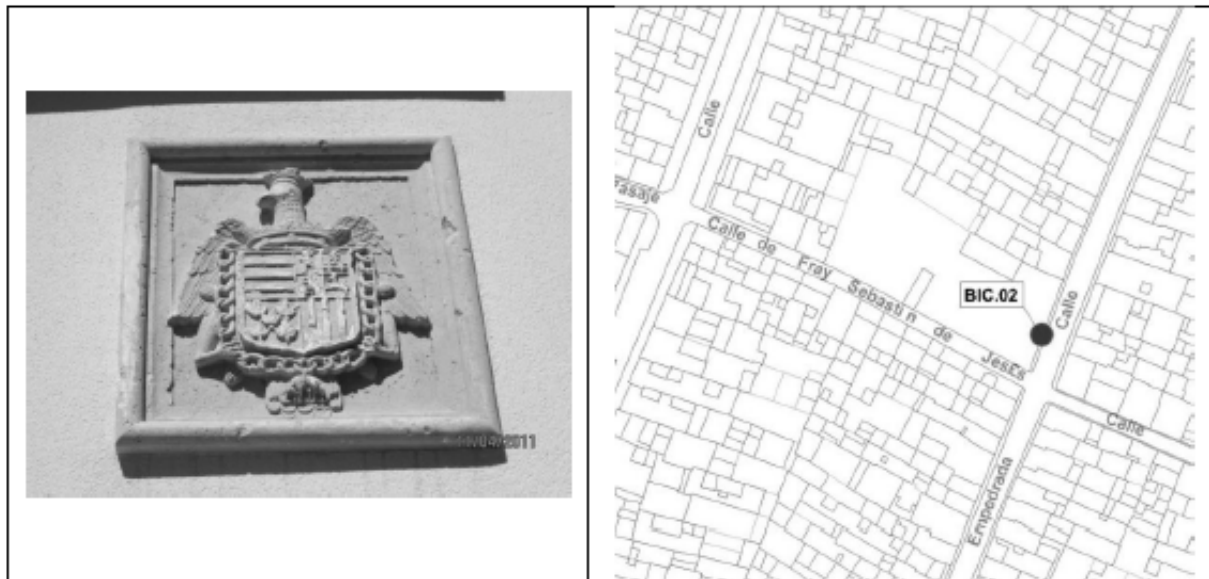
**1. INFORMACIÓN DEL ELEMENTO CATALOGADO****1.1 IDENTIFICACIÓN****BIC-02**

<b>Denominación:</b>	Escudo de los Marqueses de Priego en Antiguo Molino
<b>Dirección:</b>	C/ Empedrada, 122 / 122(A) / 122 (B)
<b>Referencia catastral:</b>	5610046UG4651S0001FB/ 5610047UG4651S0001MB / 5610027UG4651S0001SB

**1.2 DESCRIPCIÓN**

<b>Tipología:</b>	Elemento de edificación civil
<b>Cronología:</b>	Autor desconocido  Principios del S. XVI.
<b>Características físicas:</b>	Escudo con boca cuadrangular redondeada y sobre campo cuartelado: Primer cuartel: Fajado. Armas de los Fernández de Córdoba; Segundo cuartel: Dos torres puestas en palo, siniestradas de un león rampante. Armas de Enríquez; Tercer cuartel: Cinco hojas de higuera en sotuer. Armas de Figueroa; Cuarto cuartel: Palado. Armas de Aragón. El escudo es portado en el pecho de un águila coronada y de él pende el Toisón de Oro.
<b>Características morfológicas:</b>	El escudo se situaba en el dintel de la portada exenta del antiguo molino, del que sólo quedaba el solar y sus muros de cerramiento. En la actualidad los restos del Molino del Duque, así como el cerramiento donde se ubicaba el emblema, han sido demolidos y sustituidos por una edificación de nueva planta, en cuya fachada se ha reimplantado el emblema.
<b>Uso:</b>	No es de aplicación.
<b>Estado de conservación:</b>	Bueno.
<b>Régimen de propiedad:</b>	Privado

### 1.3 INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA Y PLANIMÉTRICA



## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN

### 2.1. LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE

Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y Bien de Interés Cultural según la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.

### 2.2. VALORACIÓN CUALITATIVA

No es posible valorar el elemento al no encontrarse en su ubicación original.

## 3. DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN

### 3.1. GRADO DE PROTECCIÓN

El grado de protección del escudo viene determinado por su categoría de BIC.

La parcela en la que se ubica el emblema no se encuentra protegida.

### 3.2. NIVELES DE INTERVENCIÓN

<b>Nivel 1. Conservación:</b>	Se aplica al Escudo de los Marqueses de Priego. Sólo 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.
<b>Nivel 2. Redistribución:</b>	No es de aplicación.
<b>Nivel 3. Renovación:</b>	No es de aplicación.
<b>Nivel 4. Ampliación:</b>	No es de aplicación.
<b>Nivel 5. Sustitución:</b>	No es de aplicación.

#### 1. INFORMACIÓN DEL ELEMENTO CATALOGADO

##### 1.1 IDENTIFICACIÓN

**BIC-03**

<b>Denominación:</b>	Escudo de Armas de la Iglesia de Roma
<b>Dirección:</b>	C/ Ancha, nº 101
<b>Referencia catastral:</b>	Vivienda 56080060UG4650N0001XK

##### 1.2 DESCRIPCIÓN

<b>Tipología:</b>	Elemento de edificación civil
<b>Cronología:</b>	Autor desconocido Principios del S. XVII
<b>Características físicas:</b>	Emblema constituido por una cruz latina de brazos potenziados y acamadas dos llaves pasantes en aspa; al timbre una tiara pontificia. Se sitúa sobre una pieza que se asemeja a una clave engatillada.
<b>Características morfológicas:</b>	El escudo se sitúa en el dintel de la portada de la casa, que obedece a una obra reciente en la que se ha reutilizado el emblema.



**Uso:** No es de aplicación.

**Estado de conservación:** Buen estado

**Régimen de propiedad:** Privado

### 1.3 INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA Y PLANIMÉTRICA



## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN

### 2.1. LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE

Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y Bien de Interés Cultural según la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.

### 2.2. VALORACIÓN CUALITATIVA

El elemento es de interés por su significado histórico en representación de la Iglesia de Roma y rememoración del uso de alojamiento eclesiástico del edificio en el que se implantaba originalmente.

**3. DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN****3.1. GRADO DE PROTECCIÓN**

El grado de protección del escudo viene determinado por su categoría de BIC.

La parcela en la que se ubica el emblema no se encuentra protegida.

**3.2. NIVELES DE INTERVENCIÓN**

**Nivel 1. Conservación:** Se aplica al Escudo de Armas de la Iglesia de Roma. Sólo 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.

**Nivel 2. Redistribución:** No es de aplicación.

**Nivel 3. Renovación:** No es de aplicación.

**Nivel 4. Ampliación:** No es de aplicación.

**Nivel 5. Sustitución:** No es de aplicación.

**1. INFORMACIÓN DEL EDIFICIO CATALOGADO****1.1. IDENTIFICACIÓN****E-02**

**Denominación:** Casa en Empedrada, 69

**Dirección:** C/ Empedrada, 69

**Referencia catastral:** 5811055UG4651S0001AB

**1.2. DESCRIPCIÓN**

**Tipología:** Edificación civil

**Cronología:** Autor desconocido

Año 1.948

**Características físicas:** Edificio formado por tres crujías paralelas a fachada y patio posterior. Estructura tradicional de muro de carga, estando separadas las dos primeras crujías de doble altura, por dos arcos de medio punto sobre pilares de sección rectangular. Presenta cubierta a dos aguas y techumbre de parhitera de madera y ladrillo. Existen edificaciones secundarias en el patio trasero de distinta tipología y época de construcción.

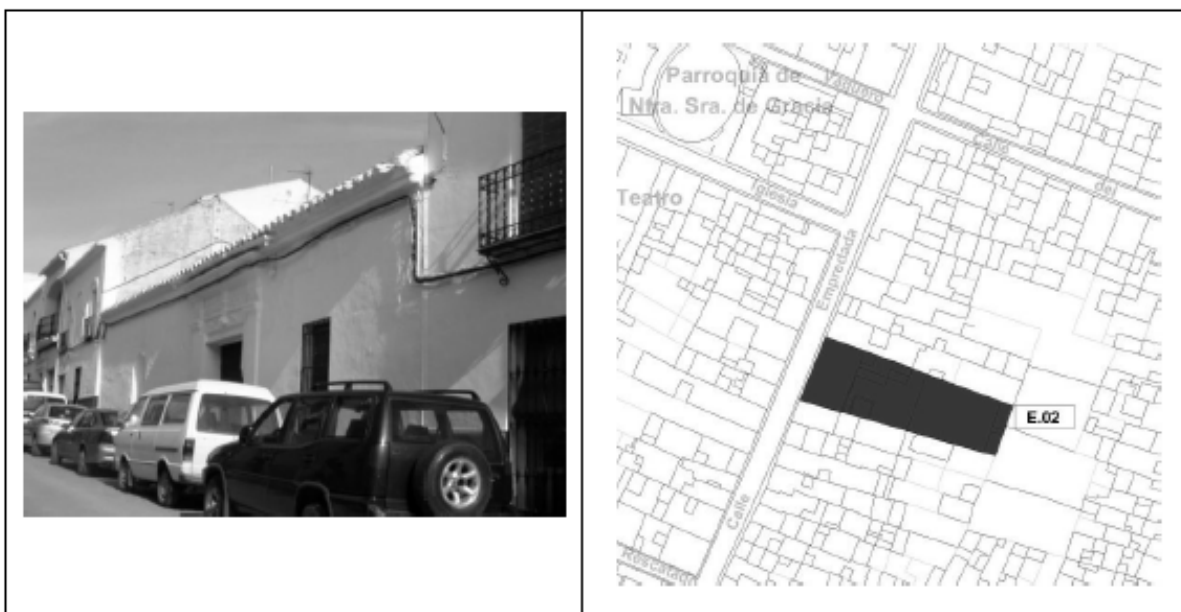
**Características Morfológicas:** Arquitectura tradicional popular, con portada adintelada y flanqueada por pilastras toscanas sobre las que se apoya un destacado entablamento. El resto de la fachada se compone de dos vanos de distinto tamaño situados a ambos lados de la portada. La cubierta es inclinada de teja a dos aguas.

**Uso:** Residencial

**Estado de conservación:** Buen estado

**Régimen de propiedad:** Privado

**1.3. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA Y PLANIMÉTRICA**



## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN

### 2.1. LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE

Inventario de patrimonio arquitectónico del Ministerio de Cultura de 1979. De interés arquitectónico.

Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Montalbán.

### 2.2. VALORACIÓN CUALITATIVA

La edificación principal es uno de los escasos ejemplos de arquitectura popular aún conservados en la localidad. El valor de las edificaciones secundarias viene determinado en función del modo y momento de construcción, así como por las reformas ejecutadas.

## 3. DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN

### 3.1. CONDICIONES DE USO

<b>Característico:</b>	Residencial. Vivienda unifamiliar
<b>Complementarios:</b>	Ninguno
<b>Compatibles:</b>	Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas Comercio Oficina Relación y espectáculos
<b>Alternativos:</b>	Hoteles Docente Social
<b>Prohibidos:</b>	Todos los demás

### 3.2. GRADO DE PROTECCIÓN

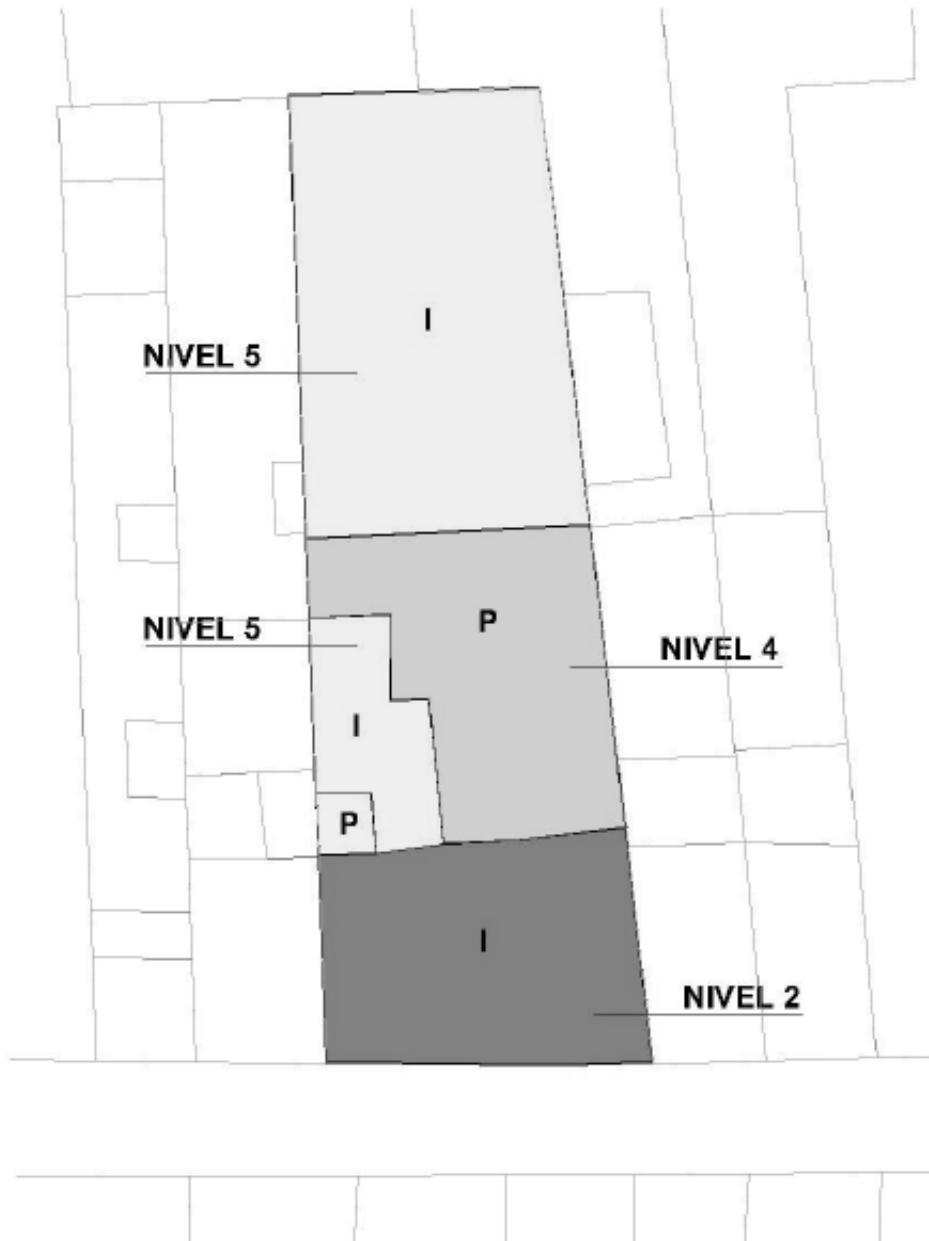
Protección Estructural

### 3.3. NIVELES DE INTERVENCIÓN

**Nivel 1. Conservación:** No es de aplicación.

- Nivel 2. Redistribución:** Se aplica a la edificación principal sobre los que sólo 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. Se permite la redistribución de huecos de las fachadas exteriores e interiores, manteniendo la proporción de los existentes y la relación hueco/macizo, con objeto de adecuarlos a la nueva disposición de las estancias.
- Nivel 3. Renovación:** No es de aplicación.
- Nivel 4. Ampliación:** Se aplica a los espacios de la parcela en los que pueden ejecutarse obras de nueva planta. La ampliación de la edificación existente por los nuevos cuerpos construidos no significará la superación de la edificabilidad establecida en el Plan, y guardará una adecuada relación con los elementos y cuerpos protegidos. En todo caso, se respetará lo establecido por el Plan para la zona en la que se ubica la parcela (Normas Particulares de la Zona de Casco Histórico).
- Nivel 5. Sustitución:** Se aplica a las edificaciones secundarias existentes en la parcela. En la construcción anexa a la edificación protegida, no se permiten obras de ampliación o nueva planta, y en caso de ruina o demolición, no está permitida su reedificación, con el fin de la puesta en valor del elemento protegido. En la edificación ubicada al fondo de la parcela, 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 (Normas Particulares de la Zona de Casco Histórico), permitiéndose agotar la edificabilidad asignada a la parcela con carácter general por las ordenanzas de zona.

**3.4. DEFINICIÓN GRÁFICA DE LOS NIVELES DE INTERVENCIÓN**



**1. INFORMACIÓN DEL EDIFICIO CATALOGADO**

**1.1. IDENTIFICACIÓN**

**E-03**

**Denominación:** Vivienda en Madre de Dios, 2  
**Dirección:** C/ Madre de Dios, 2  
**Referencia catastral:** 5507002UG4650N0001PK

**1.2. DESCRIPCIÓN**

**Tipología:** Edificación civil

**Cronología:** Autor desconocido  
 Año 1.900

**Características físicas:** Vivienda de una planta y cámara en planta superior, con dos crujías paralelas a fachada y patio posterior. Estructura tradicional de muro de carga con forjados y cubierta de madera. Existe una edificación secundaria en el patio trasero que da servicio a la Iglesia del Calvario situada en la parcela colindante.

**Características morfológicas:** Arquitectura tradicional popular, con portada en saledizo rematada con cornisa. El resto de la fachada se compone de vanos adintelados asimétricos y de diferente tamaño. La cubierta es inclinada de teja a dos aguas.

**Uso:** Residencial

**Estado de conservación:** Buen estado

**Régimen de propiedad:** Privado

### 1.3. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA Y PLANIMÉTRICA



## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN

### 2.1. LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE

Inventario de la Delegación de Cultura. De interés arquitectónico.

### 2.2. VALORACIÓN CUALITATIVA

Su relación formal y funcional con la Iglesia de la Madre de Dios, junto con la conservación de la arquitectura popular, la convierten en una vivienda de singulares características. El valor de la edificación secundaria viene determinado en función del modo y momento de construcción.

## 3. DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN

### 3.1. CONDICIONES DE USO

**Característico:** Residencial. Vivienda unifamiliar

**Complementarios:** Ninguno



<b>Compatibles:</b>	Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas Comercio Oficina Relación y espectáculos
<b>Alternativos:</b>	Hoteles Docente Social
<b>Prohibidos:</b>	Todos los demás

### 3.2. GRADO DE PROTECCIÓN

---

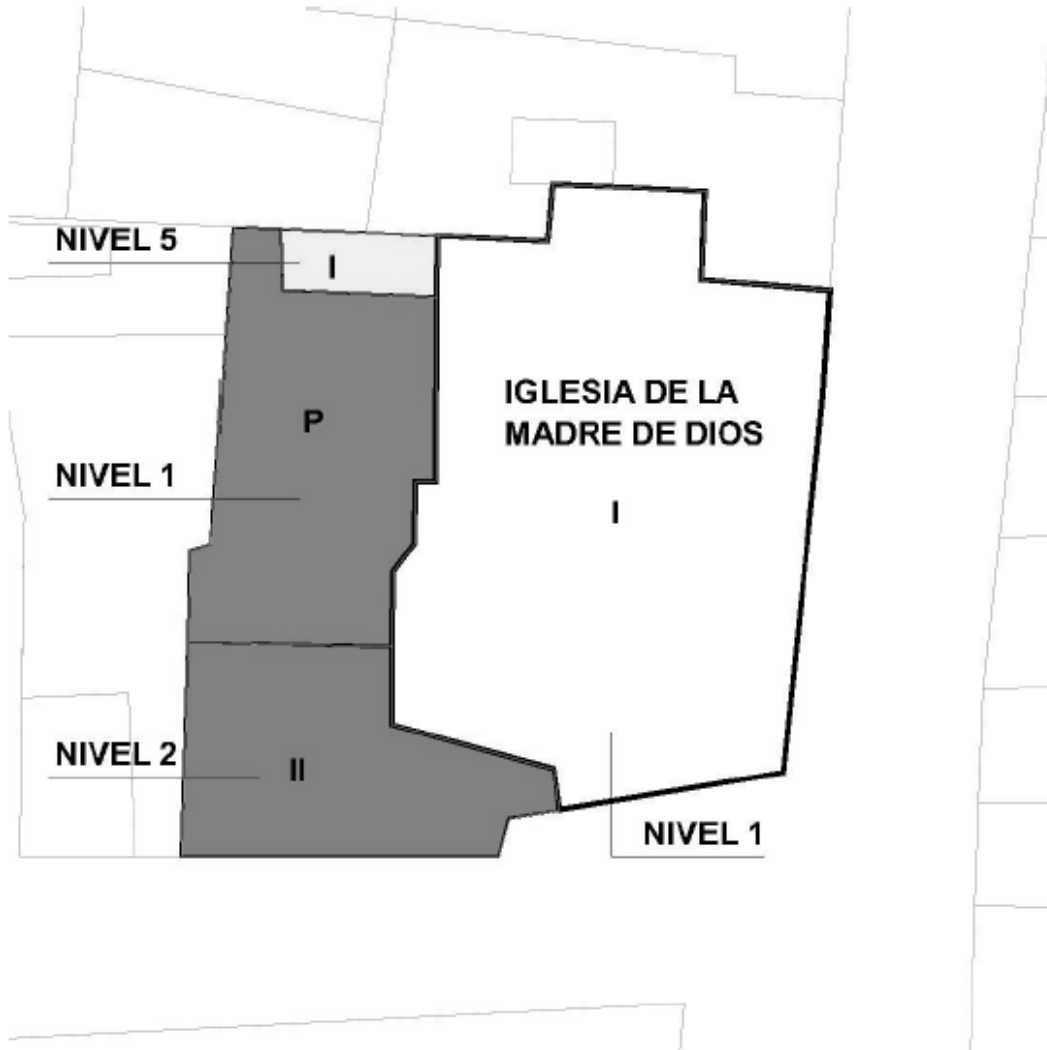
Protección Estructural

### 3.3. NIVELES DE INTERVENCIÓN

---

<b>Nivel 1. Conservación:</b>	Es de aplicación al espacio libre de la parcela, ya que dada la singularidad del conjunto formado por las parcelas catastrales de la Iglesia de la Madre de Dios y la vivienda en calle Madre de Dios nº 1; se pretende mantener exenta la edificación principal del conjunto.
<b>Nivel 2. Redistribución:</b>	Se aplica a la edificación principal sobre los que sólo se autorizan obras de reforma que pueden afectar al número y disposición de sus estancias, sin modificar el volumen construido o la disposición de crujías, forjados o cubiertas. Se permite la redistribución de huecos de fachadas exteriores e interiores, manteniendo la proporción de los existentes y la relación hueco/macizo, con objeto de adecuarlos a la nueva disposición de las estancias.
<b>Nivel 3. Renovación:</b>	No es de aplicación.
<b>Nivel 4. Ampliación:</b>	No es de aplicación.
<b>Nivel 5. Sustitución:</b>	Se aplica a la edificación secundaria existente en la parcela, en la que no se permiten obras de ampliación o nueva planta. La demolición o ruina de la construcción implicaría su posible restitución si se mantuviese el uso vinculado a la Iglesia.

3.4. DEFINICIÓN GRÁFICA DE LOS NIVELES DE INTERVENCIÓN



**1. INFORMACIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS**

**1.1. IDENTIFICACIÓN**

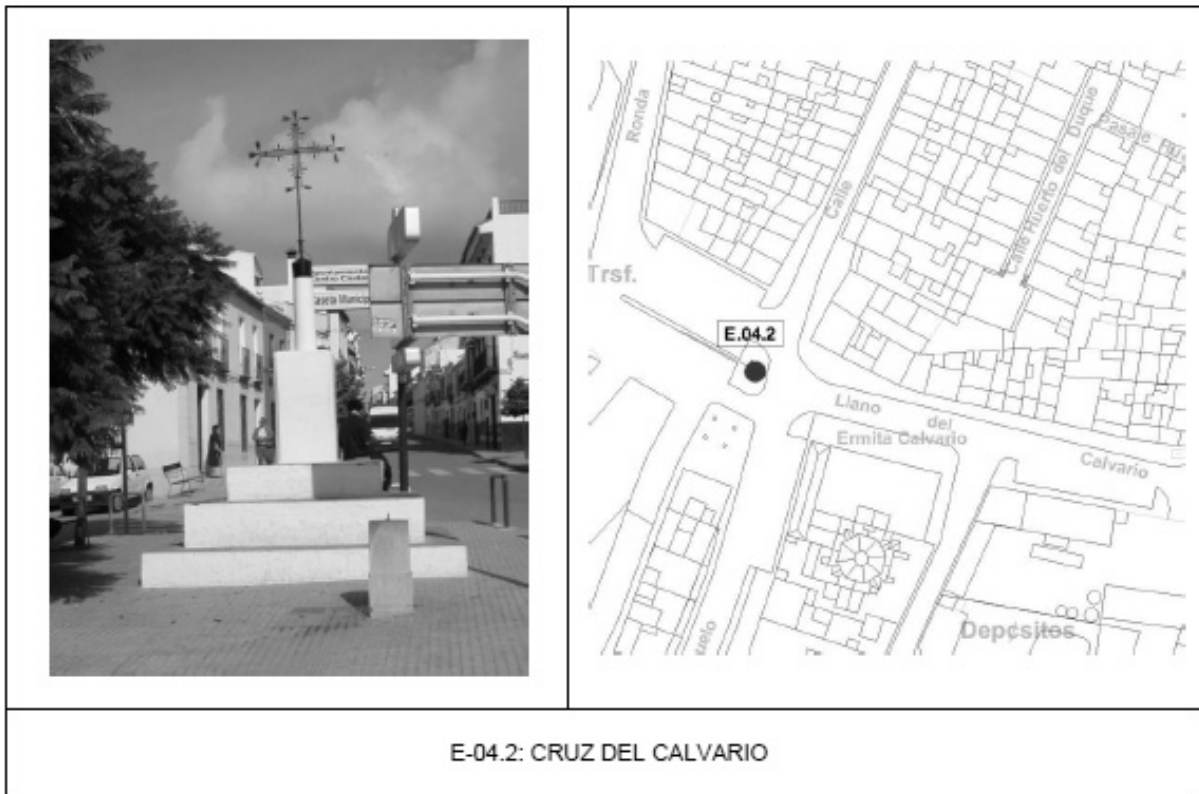
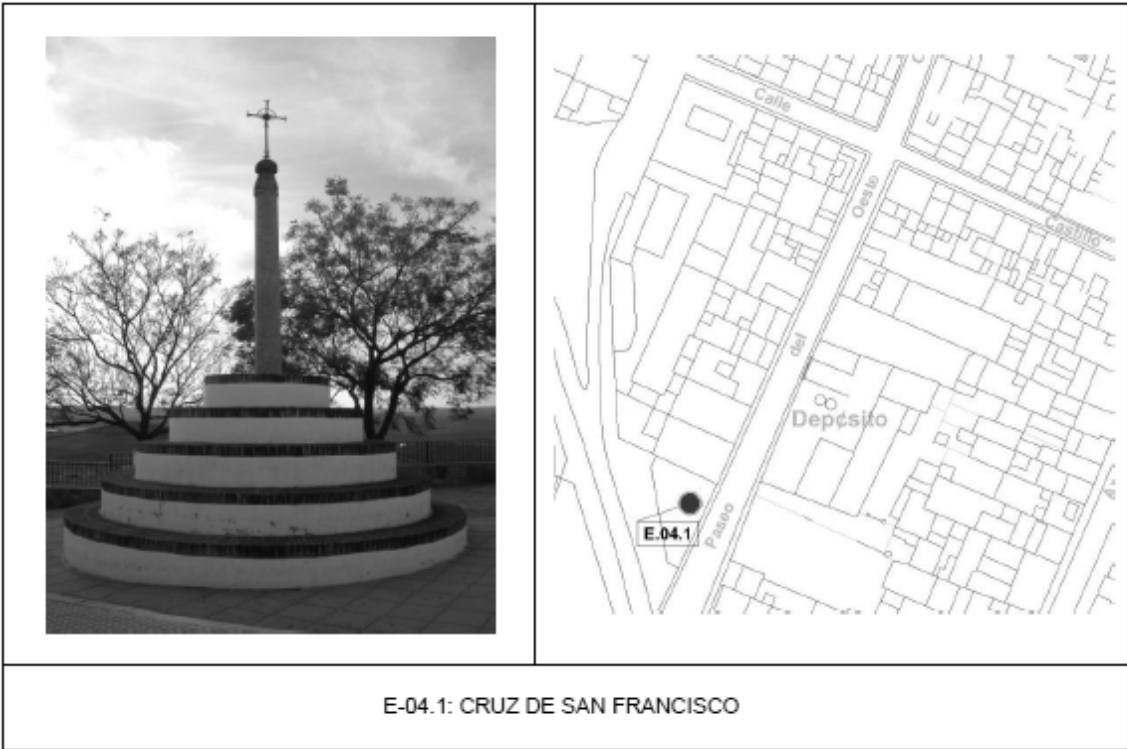
**E-04**

<b>Denominación:</b>	Cruces urbanas E-04.1: Cruz de San Francisco E-04.2: Cruz del Calvario
<b>Dirección:</b>	E-04.1: C/ Santa Fe s/n E-04.2: C/ Calvario s/n
<b>Referencia catastral:</b>	No es de aplicación

**1.2. DESCRIPCIÓN**

<b>Tipología:</b>	Elemento
<b>Cronología:</b>	Autor desconocido S. XX
<b>Características físicas:</b>	E-04.1: Cruz realizada en forja asentada en pieza acampanada sobre pilastra de sección circular de granito.  E-04.2: Cruz realizada en forja ubicada sobre una pilastra de sección circular asentada en otra de sección cuadrada con esquinas achaflanadas.
<b>Características morfológicas:</b>	E-04.1: El conjunto se sitúa sobre un pedestal escalonado con seis escalones de planta circular. El enclave de la cruz en relación a la topografía del municipio y el espacio abierto que le circunda, confieren al espacio urbano en el que se implanta una imagen privilegiada.  E-04.2: El conjunto se sitúa sobre un pedestal escalonado con tres escalones de planta cuadrada. La cruz se sitúa en un enclave emblemático en el municipio, debido a su proximidad a la Ermita del Calvario de la que toma su nombre.
<b>Uso:</b>	No es de aplicación.
<b>Estado de conservación:</b>	Buen estado
<b>Régimen de propiedad:</b>	Público

1.3. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA Y PLANIMÉTRICA



**2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN**

**2.1. LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE**

Incluidas en el Inventario de la Delegación. De interés etnológico.

**2.2. VALORACIÓN CUALITATIVA**

El valor de las cruces proviene de su valor costumbrista como lugar devoto en enclaves singulares de los pueblos y caminos.

**3. DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

**3.1. GRADO DE PROTECCIÓN**

Protección Estructural

**3.2. NIVELES DE INTERVENCIÓN**

- Nivel 1. Conservación:** En ambas cruces sólo se autorizan obras de mantenimiento, consolidación y restauración.
- E-04.2: Se debe poner en valor el elemento protegido mediante la eliminación del mobiliario urbano circundante que deteriora la imagen del bien catalogado.
- Nivel 2. Redistribución:** No es de aplicación.
- Nivel 3. Renovación:** No es de aplicación.
- Nivel 4. Ampliación:** No es de aplicación.
- Nivel 5. Sustitución:** No es de aplicación.

**1. INFORMACIÓN DEL ELEMENTO CATALOGADO**

**1.1. IDENTIFICACIÓN**

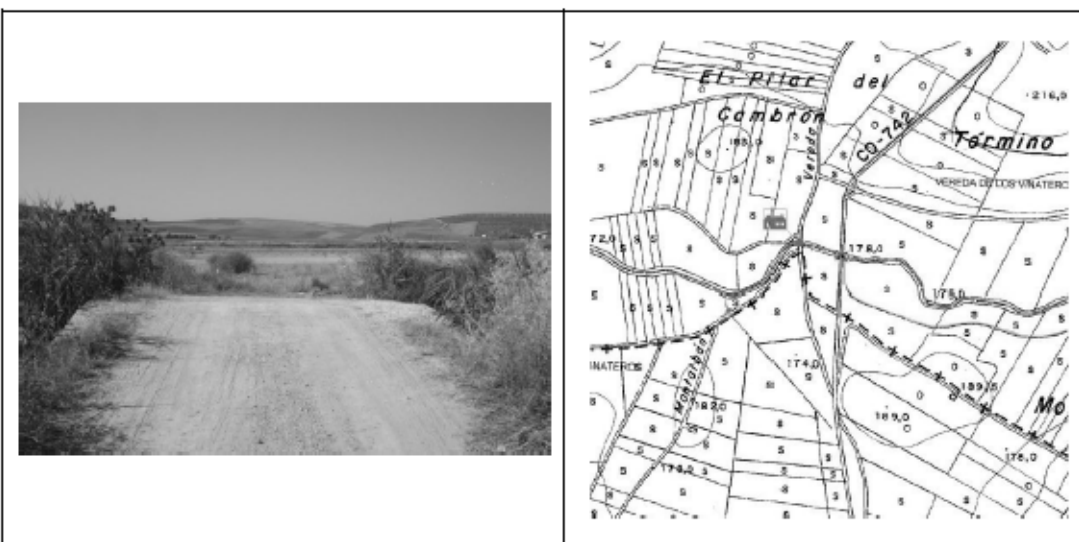
**E-05**

**Denominación:** Puente sobre el Arroyo Salado  
**Situación:** 344.649, 4.158.741

**1.2. DESCRIPCIÓN**

**Tipología:** Patrimonio Arquitectónico e Ingenieril  
**Cronología:** Autor desconocido  
 Inicio: Edad Moderna  
**Características físicas:** Construido en ladrillo y mampostería, consta de una bóveda de medio cañón y perfil de lomo de asno  
**Características morfológicas:** La imagen del puente apenas es perceptible desde el entorno rural  
**Uso:** No es de aplicación.  
**Estado de conservación:** Deficiente  
**Régimen de propiedad:** Público

**1.3. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA Y PLANIMÉTRICA**



## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN

### 2.1. LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE

Inventario de la Delegación de Cultura. De interés arquitectónico.

Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Montalbán.

### 2.2. VALORACIÓN CUALITATIVA

Es conocido en la localidad como Puente Romano, aunque su construcción data de época posterior. Se considera de interés general en su totalidad.

## 3. DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN

Elemento Singular Protegido. Patrimonio Arquitectónico e Ingenieril.

### 3.1. GRADO DE PROTECCIÓN

Protección Estructural.

### 3.2. NIVELES DE INTERVENCIÓN

**Nivel 1. Conservación:** Sólo 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.

**Nivel 2. Redistribución:** No es de aplicación.

**Nivel 3. Renovación:** No es de aplicación.

**Nivel 4. Ampliación:** No es de aplicación.

**Nivel 5. Sustitución:** No es de aplicación.

**1. INFORMACIÓN DEL ELEMENTO CATALOGADO****1.1. IDENTIFICACIÓN****E-06****Denominación:** Catacumbas de Tentecarretas**Situación:** 347.275, 4.161.628**1.2. DESCRIPCIÓN****Tipología:** Patrimonio etnológico**Cronología:** Autor desconocido. S. IV-V

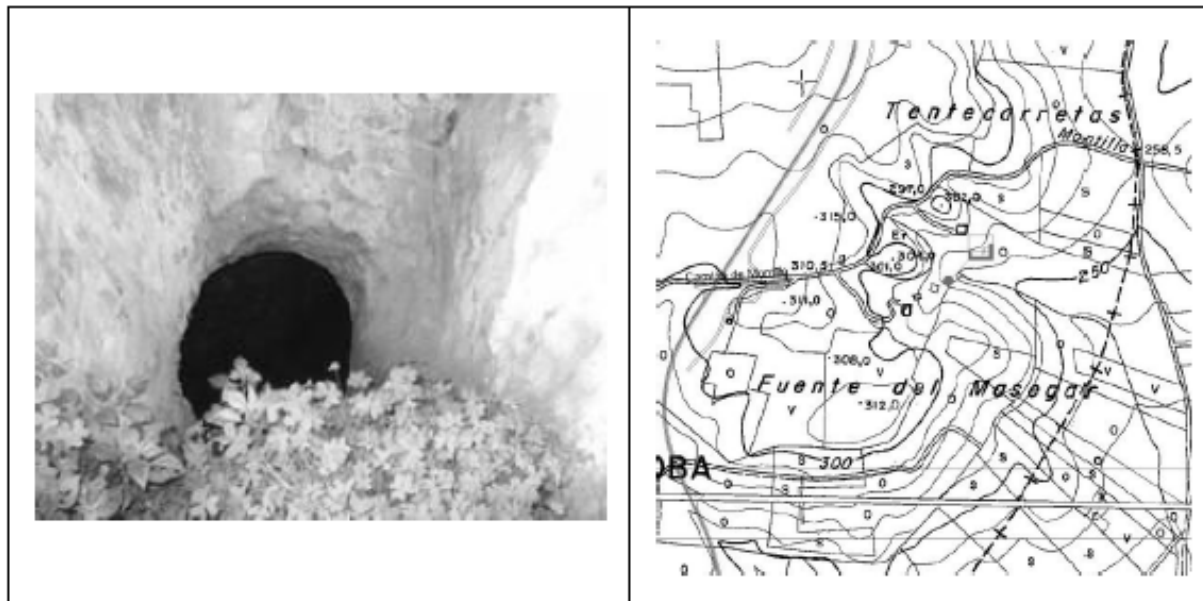
**Características físicas:** Hay descubiertas dos galerías dispuestas en cruz y orientadas según los puntos cardinales. Son sumamente estrechas y tortuosas, con un estado de conservación muy erosionado por la elevada humedad y las avalanchas de barro. No obstante, en algunas zonas del techo quedan manchas del enlucido que recubría sus paredes, probablemente policromadas. Igualmente aparecen entre el barro pequeños ladrillos rectangulares y romboidales, seguramente utilizados como solería. La galería sur alberga un enterramiento colectivo, y a inicios de la galería este, existe un nicho donde yacía un individuo en posición fetal; en ambos se ha encontrado ajuar funerario.

**Características morfológicas:** El único elemento apreciable desde el exterior es un pozo artesiano, que parte de una de las galerías, producido por las alteraciones del nivel freático.

**Uso:** No es de aplicación**Estado de conservación:** Deficiente**Régimen de propiedad:** Privado



**1.3. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA Y PLANIMÉTRICA**



**2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN**

**2.1. LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE**

**2.2. VALORACIÓN CUALITATIVA**

El patrimonio tangible constituido por las galerías subterráneas descubiertas hasta la actualidad, suponen para la población de Montalbán un testimonio inequívoco de su pasado más remoto. Debido a esto, la zona se ha convertido en un elemento de interés etnológico para el municipio.

**3. DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

Elemento Singular Protegido. Patrimonio Etnológico.

### 3.1. GRADO DE PROTECCIÓN

---

Protección Estructural.

### 3.2. NIVELES DE INTERVENCIÓN

---

**Nivel 1. Conservación:** Sólo 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.

El nivel de conservación también será de aplicación en el ámbito territorial de carácter cautelar, vinculado a los restos descubiertos en la actualidad. Este ámbito se define con un entorno de 500 m. respecto a la localización concreta.

**Nivel 2. Redistribución:** No es de aplicación.

**Nivel 3. Renovación:** No es de aplicación.

**Nivel 4. Ampliación:** No es de aplicación.

**Nivel 5. Sustitución:** No es de aplicación.

## 1. INFORMACIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS

### 1.1. IDENTIFICACIÓN

E-07

<b>Denominación:</b>	Pilares y Fuentes
	E-07.1: Pilar del Cambrón
	E-07.2: Pilar el Prado
	E-07.3: Fuente del Pilar
<b>Situación:</b>	E-07.1: 344.831, 4.159.246
	E-07.2: 346.323, 4.157.749
	E-07.3: 345.555, 4.161.901


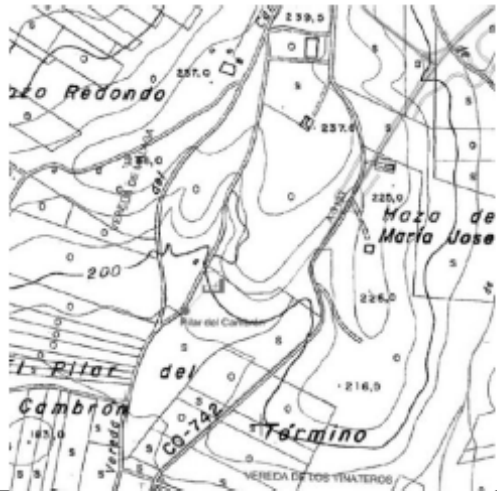
## 1.2. DESCRIPCIÓN

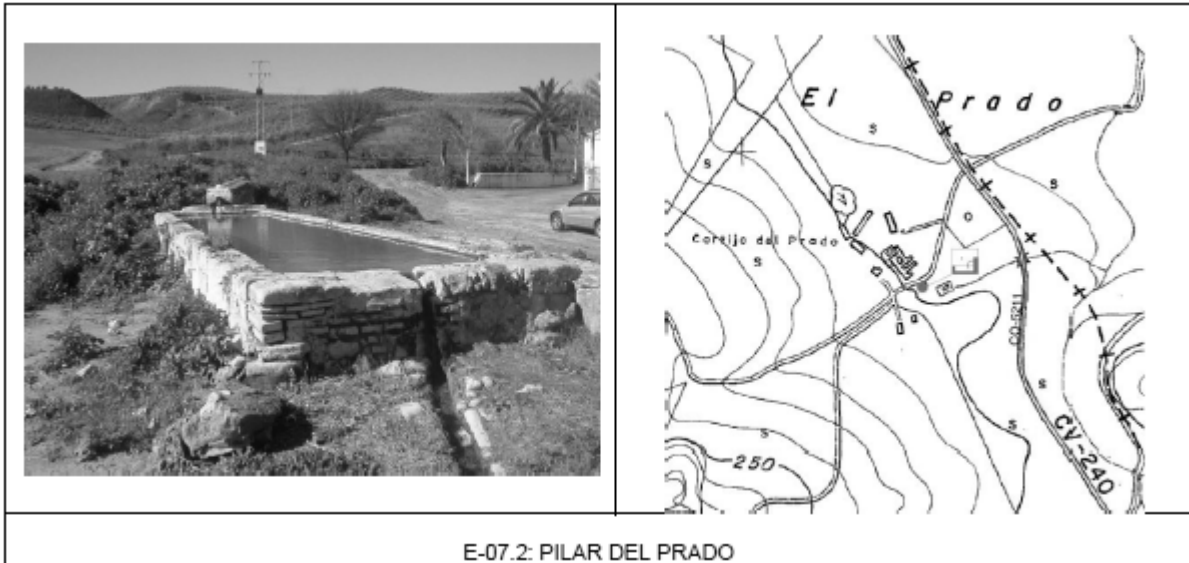
---

<b>Tipología:</b>	Patrimonio etnológico
<b>Cronología:</b>	Autor desconocido. Cronología desconocida
<b>Características físicas:</b>	<p>E-07.1: Está formada por una alcuba de dos metros de altura, planta rectangular y cubierta a dos aguas, de la cual sale el caño de salida de agua que vierte a un pilar realizado en sillares de granito con llagueado de juntas. El pilar es la parte más importante del conjunto, de planta rectangular y dimensiones de 9.30 x 2.80 m, está rematado en sus ángulos por bloques de piedra labrada en forma semicircular que actúan de adorno y contrafuerte. Desagua por su lado este, donde también se sitúa un rebaje en el pretil a modo de rebosadero.</p> <p>E-07.2: El agua discurre a través de una sucesión de pilares y conducciones, desde la canalización subterránea que en los últimos metros discurre sobre la superficie protegida por un muro de ladrillo, hasta una alberca circular de 5 m de diámetro que desagua en un arroyo cercano. La primera pileta es de dimensiones 1.60 x 1.40 m. y unos 70 cm. de profundidad, y comunica con un extenso pilar abrevadero de planta rectangular de 10.50 x 2.60 m y profundidad de unos 50 cm. Este segundo pilar está construido en ladrillo y se observan restos de lo que debieron de ser contrafuertes de piedra, ubicados en las esquinas y laterales de mayor dimensión. El agua evacua por un rebaje en el pretil del muro este, y sale por un canalillo que sobre el terreno, la conduce hasta el tercer pilar abrevadero de dimensiones 11,90 x 1.30 m y 35 cm. de profundidad, cuyo pretil de ladrillo se encuentra enrasado con el terreno. El desagüe, se produce también por el lado este a través de una piletilla, desde la que el agua continua por un canalillo de 16 m. de longitud que desemboca en la alberca circular.</p> <p>E-07.3: Situado en una explanada del paraje conocido como Huerta de Dios, el agua vierte a través de una conducción ubicada en un paramento vertical de reciente factura, que sirve de cabecera al pilar y de contención de tierras. Está formada por un pilar de piedra encalada, de grandes dimensiones y planta acusadamente rectangular, permaneciendo aún algunos de los contrafuertes de piedra ubicados en las esquinas y laterales de mayor dimensión.</p>

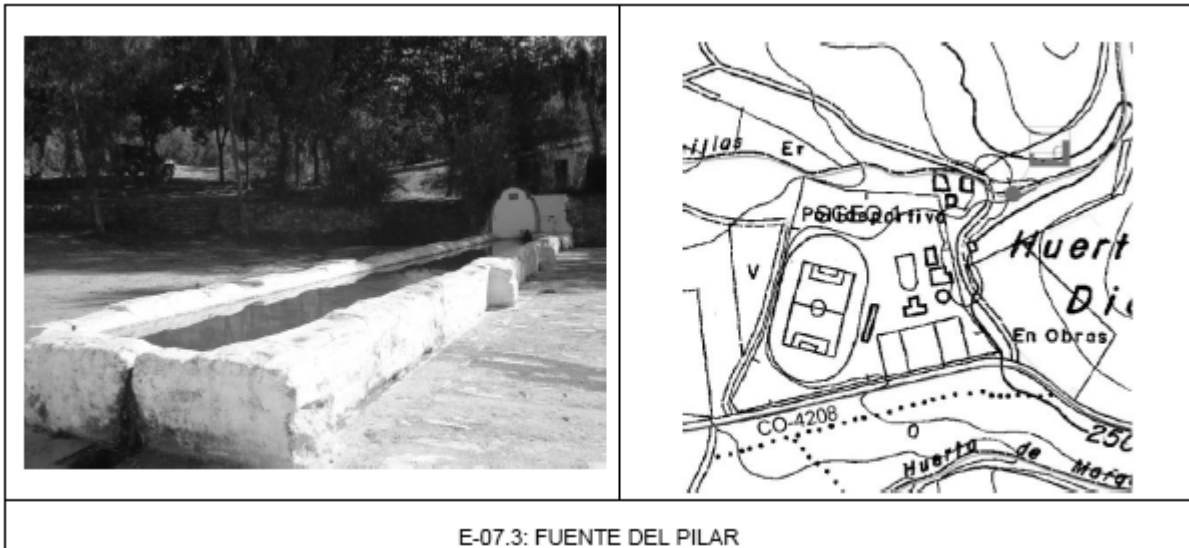
<b>Características morfológicas:</b>	<p>E-07.1: Se ubica aislado en el campo, siendo fácilmente perceptible su valor material y constructivo.</p> <p>E-07.2: Se ubica en las proximidades del Cortijo del Prado, siendo fácilmente perceptible sus dimensiones y su valor material y constructivo.</p> <p>E-07.3: Se ubica en el Paraje denominado Huerta de Dios, siendo fácilmente perceptible y lugar de encuentro en la Romería de San Isidro.</p>
<b>Uso:</b>	No es de aplicación
<b>Estado de conservación:</b>	<p>E-07.1 y E-07.2: Deficiente</p> <p>E-07.3: Buen estado</p>
<b>Régimen de propiedad:</b>	Público

**1.3. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA Y PLANIMÉTRICA**

	
<p>E-07.1: PILAR DEL CAMBRÓN</p>	



E-07.2: PILAR DEL PRADO



E-07.3: FUENTE DEL PILAR

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN

### 2.1. LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE

E-07.1 y E-07.2: Inventario de la Delegación de Cultura. De interés etnológico.

### 2.2. VALORACIÓN CUALITATIVA

El valor de las fuentes proviene de su valor costumbrista como lugar de abastecimiento de agua para ganado, siendo también destacable su valor material y constructivo.

E-07.1: Se encuentra en estado de abandono, presentando fisuras por las que escapa el agua.

E-07.2: Se encuentra en estado de semiabandono, estando cubierta por la vegetación en diversos puntos.

E-07.3: Se encuentra bien conservada, siendo en la actualidad un punto de encuentro en la Romería de San Isidro.

## 2. DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN

Elementos Singulares Protegidos. Patrimonio Etnológico.

### 3.1. GRADO DE PROTECCIÓN

Protección Estructural

### 3.2. NIVELES DE INTERVENCIÓN

**Nivel 1. Conservación:** Sólo 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.

E-07.1 y E-07.3: El nivel de conservación también será de aplicación en un ámbito circundante de 20 m. en torno al elemento protegido. Se permiten obras de tratamiento del firme de caminos.

E-07.2: El nivel de conservación también será de aplicación en el espacio continuo en el que existen restos de un antiguo pavimento empedrado. Del mismo modo se aplica en un ámbito circundante de 20 m. en torno al elemento protegido. Se permiten obras de tratamiento del firme de caminos.

**Nivel 2. Redistribución:** No es de aplicación.

**Nivel 3. Renovación:** No es de aplicación.

**Nivel 4. Ampliación:** No es de aplicación.

**Nivel 5. Sustitución:** No es de aplicación.