

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 15 de noviembre de 2016, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba, de Certificación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 26 de octubre de 2016, de Aprobación Definitiva de Manera Parcial con Suspensiones del Cumplimiento de Resolución del Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán de Córdoba, y publicación de la Normativa Urbanística.

Expte.: P-46/11.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 11 de noviembre de 2016, y en el número de registro 5.476, se ha procedido a la Anotación Accesorias de Cumplimiento de Resolución y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, esta Delegación Territorial hace pública la Certificación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 26 de octubre de 2016, de Aprobación Definitiva de manera Parcial con Suspensiones del Cumplimiento de Resolución del Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán de Córdoba y el contenido de sus Normas Urbanísticas (Expte. P-46/11). Asimismo se publica el Estudio Ambiental Estratégico en la web de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (http://ws041.juntadeandalucia.es/medioambiente/situadifusion?lr=lang_es).

Certificación, emitida en los términos previstos en el art. 19.5 de la Ley 40/2015, de 1 octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, así como los artículos 93, 95 y 96 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, del acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de 26 de octubre de 2016, en relación con el siguiente expediente:

P- 46/11.

Expediente formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Montalbán de Córdoba, para la solicitud de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, y en cumplimiento de la Resolución de dicha Comisión de fecha 6.11.2012, en virtud de lo dispuesto en el art. 31.2.B.a de la LOUA.

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Con fecha 4.5.2016, tiene entrada en esta Delegación Territorial expediente administrativo de tramitación y dos ejemplares del documento técnico refundido y anexo del cumplimiento de Resolución del Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán de Córdoba, para su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CTOT U).

Posteriormente el 19.7.2016 el Ayuntamiento completa el expediente con la documentación requerida por la Delegación Territorial.

2. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión de fecha 6.11.2012, acordó la aprobación definitiva de manera parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán de Córdoba, suspendiendo su aprobación respecto de lo señalado en el cuarto fundamento de derecho de la correspondiente resolución, debiéndose una vez subsanadas por la Corporación Municipal, ser elevadas de nuevo a la CTOTU de Córdoba para su Aprobación Definitiva.

El Ayuntamiento Pleno de Montalbán de Córdoba, con fecha 18.11.2014, acuerda someter a información pública por plazo de un mes la subsanación de las deficiencias indicadas en el acuerdo de la CPOTU de fecha 6 de noviembre de 2012, y ello mediante anuncios insertados en el BOP núm. 28, de 11.2.2015, en el diario Córdoba de 11.2.2015, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, y con comunicación a los municipios colindantes; estimándose innecesaria la solicitud de informes sectoriales al respecto, todo lo anterior de acuerdo con los informes del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de 7.10.2013 y 23.1.2014.

El período de información pública culmina con la presentación de 3 alegaciones, las cuales fueron informadas por el equipo redactor del documento técnico en marzo de 2015, acordándose por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 23.2.2016 la desestimación de una alegación, la estimación parcial de otra y la estimación total de una tercera.

Consta asimismo en el expediente, Informe de 21 de septiembre de 2016 de la Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Tras requerimiento realizado al efecto por esta Delegación Territorial el 26 de mayo de 2016, el expediente se completa por el Ayuntamiento el 19 de julio de 2016.

3. Emitido informe por el Servicio de Urbanismo de 22 de septiembre de 2016, en el que se contiene la descripción detallada, el análisis y valoración de la documentación, tramitación y determinaciones del instrumento de ordenación urbanística contenido en el expediente, el mismo sirvió de motivación a la propuesta de resolución del Delegado Territorial, de conformidad con el artículo 88.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como STS de 11 de febrero de 2011, de 14 de febrero de 2012 y 29 de marzo de 2012, en el sentido de aprobar de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán de Córdoba.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, es competente para resolver el presente expediente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12.1.d del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regulan las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el artículo 31.2.B.a de la LOUA, y ello por la afección del Cumplimiento de Resolución a la ordenación estructural del referido Plan General de Ordenación Urbanística, y tratarse de un municipio no identificado como Ciudad Principal o Ciudad Media de nivel 1 en el sistema de Ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Segundo. La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32, y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (16.2; 29.2; 32.1.1.^a; 32.1.3.^a y 4.^a; 32.4; y 33) e información pública y participación (32.1.2.^a párrafos 1 y 2; y 39.1 y 3), siendo este el procedimiento señalado por la CPOT y U de Córdoba para subsanar las deficiencias que motivaron el acuerdo de aprobación definitiva parcial con suspensiones del Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán de Córdoba, de fecha 6 de noviembre de 2012.

Tercero. La documentación y determinaciones del presente expediente, se adecuan básicamente a lo establecido en los artículos 19.1.a, b y c, 19.2, y 16.1 y 29.1; 3; 9; 10.1.A y 2, y 16.1, de la LOUA, con las consideraciones y valoraciones contenidas en el acuerdo Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de 6 de noviembre de 2012, y sin perjuicio de señalar las deficiencias que se indican a continuación:

1. Las referencias del art. 158 al Plan especial del Medio Físico y Catálogo de Espacios Protegidos de la Provincia de Córdoba, resultan improcedentes, conforme a lo dispuesto en la Disposición Derogatoria Única del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el POT SURCO, que deroga dicho planeamiento en su ámbito.

2. La categoría de suelo no urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial «Corredor Ecológico del Río Cabra», regulada en el art. 64, resulta improcedente, al superponerse con otra categoría de especial protección con regulación más restrictiva: Zona Cautelar contra Riesgo de Inundaciones.

3. En el art. 188.3.b, «Zona Regable Genil-Cabra», entre los usos autorizables se encuentran las Instalaciones Naturalista o Recreativa, «Parque Rural» e «Instalaciones de Ocio» (definidas en el art. 177.c y d, del PGOU, respectivamente), y los Establecimiento Turísticos para alojamiento rural, en 2.ª categoría, «Establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales» (del art. 178.2.a), usos estos que no son admisibles conforme a lo señalado en el art. 58.2.c del POT SURCO, mientras que en el apartado 188.3.c, para esta zona, se prohíben los Establecimientos Turísticos para alojamiento rural, 1.ª y 4.ª categoría, «Campamentos turísticos o camping» y «Establecimientos turísticos no colectivos» respectivamente, (definidos en el art. 177.a). usos estos que no se encuentran expresamente prohibidos por dicho planeamiento territorial; como tampoco lo está la Industria Renovable (del art.181) para esta categoría de suelo cuando se ajusten los arts. 68.b y 90.6 del POT SURCO, ni tampoco esta prohibido el uso de «infraestructuras territoriales» (del art. 183.2) en el Suelo No urbanizable de Especial Protección por planificación territorial «Hitos Paisajísticos», expresamente prohibido en el art. 190.3.c, cuando se ajuste a lo regulado en el art. 65.2.b y 91.2 del POT SURCO.

4. La Identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, resulta inadecuada por cuanto el documento para la Delimitación de Asentamientos Urbanísticos y Hábitat Rural Diseminados, que concluye en la inexistencia de ambos, no contiene la necesaria justificación a tales efectos, no solo porque para el análisis utiliza cartografía con una escala inadecuada y una información no actualizada, sino también, por la falta de verificación del cumplimiento de los parámetros establecidos al efecto para las agrupaciones de edificaciones existentes, a las que se refiere el documento presentado.

5. Resulta inadecuado el ámbito de carácter cautelar referido en la ficha de catálogo E-06, en torno al elemento singular protegido con carácter estructural, Catacumbas de Tentecarretas, al resultar injustificado y contradictorio con su nivel de protección, por cuanto la relación que pudiera existir entre el elemento singular subterráneo protegido y el espacio exterior descrito en la memoria al que pudiera estar vinculado, no se corresponde con el ámbito delimitado, que incluye terrenos de características muy diversas y distintas a las descritas y con presencia de edificaciones agrícolas, terrenos estos similares a otros inmediatos no incluidos, lo que por otro lado, hace que la regulación cautelar establecida, que exige a cualquier actuación en dicho ámbito justificar la incidencia en los valores paisajísticos objeto de protección, resulte inadecuada por estar indeterminada, y comportar en su aplicación una valoración de elevado carácter discrecional.

6. Por otra parte se detectan los siguientes errores materiales:

a) La identificación de las Áreas de Reforma «ARI 5», «ARI 7», y «ARI 9» en las fichas de planeamiento, que por error hace referencia a «SUCt», (suelo urbano consolidado transitorio), se entiende que sería a «SUNC» (suelo urbano no consolidado), de conformidad con el régimen urbanístico referido en la propia ficha.

b) La ordenación establecida para el ARI 4, que no identifica el planeamiento de desarrollo, que habrá de realizarse con Plan Espacial de Reforma Interior, dadas las determinaciones previstas.

c) Las remisiones entre apartados del artículo 178 «establecimientos turísticos», que contiene diversos errores, debe efectuarse de manera que se asegura la adecuada regulación prevista en dicho artículo.

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, reiterándose las consideraciones y valoraciones contenidas en el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de 6 de noviembre de 2012, suspendiendo su aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el apartado tercero de los fundamentos de derecho, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.c de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento, debiendo ser subsanadas, aprobadas por la Corporación Municipal, y elevadas de nuevo a la Comisión Territorial de Ordenación de Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, si procede.

La presente resolución se publicará, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la LOUA y artículo 11.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, a los efectos de entrada en vigor de las Normas Urbanísticas únicamente en la parte que ha sido objeto de aprobación, por ser disposición administrativa de carácter general de conformidad con el artículo 203 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, en relación con el artículo 9.3 de la CE, artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y artículo 45.3 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Asimismo, la presente resolución se notificará al Ayuntamiento de Montalbán de Córdoba.

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 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero.

Contra los contenidos de la presente resolución, que han sido objeto de suspensión y que no ponen fin a la vía administrativa por carecer de la condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso de alzada, ante el titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.4 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, así como los artículos 30, 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y artículo 115.1 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía.

Córdoba, 26 de octubre de 2016, V.º B.º el Vicepresidente 3.º de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Francisco de Paula Algar Torres. La Secretaria de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Marina Toledano Hidalgo.

NORMATIVA URBANÍSTICA

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 ⁽⁰⁾ a pie de página.

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

4. El presente Plan General tiene por objeto la consecución de las finalidades de la actividad urbanística establecidas en la legislación urbanística¹, configurando el modelo urbano del municipio mediante la definición de la ordenación estructural y pormenorizada prevista en esta legislación².

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 urbanística³.

4. La entrada en vigor del presente Plan General comporta los efectos previstos en la legislación urbanística⁴.

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 urbanística⁵, 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 necesario⁶, 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.

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

²LOUA, art. 9

³LOUA, art. 35.3

⁴LOUA, art. 34

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

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

- 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 vez⁷.

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 efectos⁸.

2. Se exceptúan de esta regla general:

- Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación o los Planes Especiales, en la ordenación pormenorizada potestativa establecida por este Plan.
 - 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 planeamiento⁹.
 - 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.
 - 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 previstos¹⁰.
 - 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 Plan¹¹.
 - 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.
 - La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.
 - 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 ésta¹².
4. Cuando una innovación del Plan General afecte al aprovechamiento medio de una o varias áreas de reparto, la Memoria de será 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 urbanística¹³.

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:

- 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.
- Planos de información: del término municipal y del núcleo urbano (I.1) y de Riesgos Naturales y Tecnológicos del POTSURCO (I.2)

⁷LOUA, art. 37.2

⁸LOUA, art. 36.1

⁹LOUA, arts. 15 y 36.1

¹⁰LOUA, arts. 18.1, 88 y 106

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

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

¹³LOUA, art. 60.c)

- c. Planos de ordenación estructural: del término municipal (O.1) y del núcleo de población (O.2), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística¹⁴.
- 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 urbanística¹⁵, conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural.
- e. Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye las Fichas de Planeamiento y Gestión.
- f. Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos.
- g. Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 7. Interpretación del Plan General

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.
3. En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:
 - La memoria sobre la planimetría.
 - La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del 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 urbanística¹⁶.

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

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

¹⁵LOUA, art. 10.2.A y B

¹⁶RDL 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.

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 urbanística¹⁷.

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 urbanística¹⁸, 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 vigente¹⁹.

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 vigente²⁰.

c. Suelo Urbanizable:

Integrado en este Plan por el suelo sectorizado y el transitorio, delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística²¹.

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 vigente²².

¹⁷LOUA, art. 40.4

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

¹⁹LOUA, art. 45

²⁰LOUA, art. 46

²¹LOUA, art. 47

²²TRLS, art. 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.

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. A los efectos de este PGOU, se encuentran en situación legal de fuera de ordenación:

a. Las construcciones, edificaciones o instalaciones, así como los usos y actividades que cuenten con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de dicha licencia, que al tiempo de aprobación de este Plan resulten disconformes con el mismo²³.

b. Las construcciones, edificaciones o instalaciones, así como los usos y actividades que cuenten con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de dicha licencia, que resulten disconformes con una norma jurídica sobrevenida que tenga efectos urbanísticos o que disponga esta situación urbanística.

c. Las edificaciones sin licencia terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuando no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, aunque no se haya declarado formalmente esta²⁴.

La situación de estas construcciones habrá de acreditarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento.

2. Se distinguen dos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación²⁵:

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 (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones). También se encuentran en esta situación los cuerpos edificados de parcelas incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos cuyas características resulten incompatibles con el régimen de protección establecido en éste.

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

En suelo no urbanizable, las edificaciones, construcciones o instalaciones ubicadas en suelos de especial protección por legislación específica, o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia²⁶.

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

²³LOUA, Disposición Adicional Primera. Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 3.1 y 3.2.

²⁴Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, arts. 3.3 y 7,2.

²⁵LOUA, art. 34.b) y Disposición Adicional Primera, y Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 7.3.

²⁶Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 7.3.

En todas las clases de suelo, las edificaciones, construcciones o instalaciones en situación legal de fuera de ordenación, no incluidas en ninguno de los supuestos de incompatibilidad total enumerados en el apartado anterior.

3. El régimen urbanístico establecido por el Plan para cada una de estas situaciones es el siguiente²⁷:

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

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

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

Se consideran obras de reparación y conservación las equiparables a las descritas en el nivel de intervención 1 del artículo 89 de estas normas urbanísticas.

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

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

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

Se consideran obras de mejora y reforma las equiparables a las descritas en los niveles de intervención 2, 3 y 4 del artículo 89 de estas normas urbanísticas.

4. Las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación podrán ser objeto de concesión de licencia de ocupación o utilización siempre que cumplan los requisitos normativamente establecidos²⁸.

Artículo 17. Régimen de asimilado a fuera de ordenación

1. Quedarán en situación legal de asimilado al régimen de fuera de ordenación los usos del suelo, obras, instalaciones, construcciones y edificaciones²⁹ incluidos en alguno de los siguientes supuestos, siempre que obtengan la oportuna resolución administrativa de reconocimiento por concurrir los presupuestos legales:

a. Los realizados con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

b. Los que contravengan la legalidad urbanística, en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

2. La situación de asimilado a fuera de ordenación deberá ser objeto de reconocimiento particularizado, previa tramitación del oportuno procedimiento administrativo de conformidad con lo previsto en la normativa aplicable³⁰. La resolución que reconozca dicha situación deberá identificar suficientemente la instalación, construcción o edificación, habrá de acreditar la fecha de terminación de esta o la causa concreta de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada y habrá de determinar su aptitud para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso. La resolución denegatoria indicará las causas que la motivan con advertencia expresa de que la instalación, construcción o edificación no podrá ser utilizada.

3. Una vez otorgado el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación, sólo podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble³¹. Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

²⁷LOUA, Disposición Adicional Primera.

²⁸LOUA, art. 169,1,e) y Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 7.4.

²⁹Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, art. 53.1 y 2.

³⁰Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, art. 53.4 y Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 9.1.

³¹Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, art. 53.4 y Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 8.3.

4. Para las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, no procederá la concesión de licencias de ocupación o utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en la legislación vigente³².

CAPÍTULO 3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS

Artículo 18. Sistemas generales y sistemas locales

1. Sistemas generales (OE):

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

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

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

2. Sistemas locales:

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

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

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

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 19. 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 directa³³.

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 urbanística³⁴.

c. En Suelo No Urbanizable:

Mediante expropiación conforme a la legislación urbanística vigente²⁶.

Artículo 20. Obtención del suelo para sistemas locales³⁵

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 21. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales (OE)³⁶

³²LOUA, art. 175,3 y Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 8.6.

³³LOUA, arts. 139.1 y 160

³⁴LOUA, art. 160

³⁵LOUA, art. 139,140 y 141

³⁶LOUA, 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 22. 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 0.1 y 0.2 (ordenación estructural), y el de los incluidos en la ordenación pormenorizada en los planos 0.3 y 0.4 (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 23. 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 24. 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 25. Disposiciones generales. Orden de prioridades³⁷

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 26. Instrumentos de ordenación

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

³⁷LOUA, art. 18.2

a. Planes Parciales de Ordenación:

Para sectores completos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística³⁸.

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 urbanística³⁹.

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 urbanística⁴⁰.

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 urbanística⁴¹.

Artículo 27. 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 aplicable⁴².

3. El sistema de actuación queda fijado para cada unidad de ejecución en el momento de su delimitación conforme a lo previsto en dicha normativa⁴³.

CAPÍTULO 2 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**Artículo 28. 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 29. 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.

³⁸LOUA, art. 13

³⁹LOUA, art. 14

⁴⁰LOUA, art. 15

⁴¹LOUA, arts. 23 a 25

⁴²LOUA, arts. 86.a

⁴³LOUA, art. 107.2

- Suministro de agua: construcción de captaciones, redes de distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes de incendios.
 - Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y telecomunicaciones.
 - Ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano de parques, jardines y vías públicas.
 - Obras de infraestructuras y servicios exteriores al ámbito de la actuación precisas para la conexión adecuada con las redes generales, así como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.
 - Demolición de edificios y construcciones, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con el Planeamiento.
2. No podrán contener en ningún caso determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o condiciones de edificación, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan. Su documentación se ajustará a la exigida por la legislación urbanística⁴⁴.
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 aplicación⁴⁵, 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 30. 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 actuación⁴⁶.
- 2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido legalmente⁴⁷.

Artículo 31. 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 aplicación⁴⁸, con alcance de proyecto básico a los efectos de solicitud de licencia⁴⁹. En cualquier caso, será suficiente para la definición completa de las obras y su valoración a los efectos de abono de la tasa correspondiente.

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

CAPÍTULO 1 LICENCIAS.

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

- 1. Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en la normativa urbanística vigente⁵⁰, además los previstos en estas Normas.

⁴⁴LOUA, art 98

⁴⁵LOUA, arts. 153 y 154

⁴⁶LOUA, art. 143.1

⁴⁷Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 8.e

⁴⁸Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.1 y Anejo I

⁴⁹Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 13.1.a

⁵⁰LOUA, art. 169 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 8

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 urbanística⁵¹.

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 Local⁵².

4. El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística⁵³ y en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable⁵⁴, 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 33. 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 éstas⁵⁵.

La caducidad de las licencias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable⁵⁶.

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 34. Tipos de licencias

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

- Licencia de parcelación.
- Licencia de demolición.
- Licencia de movimientos de tierra.
- Licencia de edificación, obras e instalaciones.
- Licencia de obras menores.
- Licencia de ocupación o utilización.
- Licencia de otras actuaciones urbanísticas estables.
- Licencia de usos y obras provisionales.

Artículo 35. 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 agregación⁵⁷.

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

⁵¹LOUA, art. 170 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 10

⁵²Ley 7/1985, LRBRL, art. 21.1.q) y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 11

⁵³LOUA, art. 172 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 11-21

⁵⁴Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 9

⁵⁵Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 19.3.g y 22.1

⁵⁶LOUA, art. 173 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 22.4

⁵⁷Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.a y 8.a

- 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 36. Licencia de demolición

1. Están sujetas a esta licencia las demoliciones de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente, y siempre que no haya sido dictada resolución de rehabilitación o reconstrucción del inmueble, conforme a la legislación urbanística⁵⁸.
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 aplicable⁵⁹, 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).
 - b. Fotografías donde se aprecie perfectamente la obra a derribar.
 - c. Identificación del promotor, proyectivas y dirección facultativa.

Artículo 37. 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 licencia⁶⁰.
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 38. 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 provisionales⁶¹, de nueva planta, de ampliación, modificación o reforma que afecten a su estructura, disposición interior o modificación de su aspecto exterior⁶².
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 aplicable⁶³, con justificación gráfica y escrita acreditativa del cumplimiento de la normativa urbanística, de las condiciones de protección contra incendios y de accesibilidad.
 - b. Estudio de Seguridad y Salud, o estudio básico, cuando proceda.
 - c. Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación, cuando resulte exigible.

⁵⁸Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 7.g

⁵⁹Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.4 y Anejo I.

⁶⁰Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 8.b

⁶¹Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.c, 8.d y 13.1.a

⁶²Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.c, 8.d y 13.1.a

⁶³Código Técnico de la Edificación, Parte I, Art. 6.1 y Anejo I

- 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 (morfológica, 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 28.3 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 obras⁶⁴.

Artículo 39. Licencia de obras menores

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

- a. Mantenimiento y reparación de cubiertas y azoteas sin modificación de sus características.
 - b. Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas.
 - c. Reparación o colocación de canalones y bajantes interiores o exteriores.
 - d. Demolición y reconstrucción de tabiquería sin modificar su situación.
 - e. Reparación, reforma o sustitución de instalaciones interiores.
 - f. Reparación o sustitución de solados y de peldaños de escaleras.
 - g. Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en fachadas exteriores e interiores y en medianerías. Reparación de balcones, cornisas y elementos salientes de fachada.
 - h. Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en el interior de la edificación.
 - i. Reparación o sustitución de cielo rasos.
 - j. Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores, sin modificar huecos. Instalación de aparatos sanitarios.
 - k. Colocación de rótulos, carteles publicitarios y anuncios luminosos en plantas bajas y altas.
 - l. Ocupación provisional de vía pública no amparada por licencia de obras mayores.
 - m. Instalación de mobiliario urbano en zonas públicas.
 - n. Cerramiento de solares y parcelas sin edificar.
 - o. Instalación de casetas prefabricadas
2. La solicitud de licencia irá firmada por el propietario e 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 cabo⁶⁵. 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 40. Licencia de ocupación y utilización

1. Están sujetas a esta licencia⁶⁶:

- 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 cumplimiento de los siguientes requisitos, según las características de las obras o instalaciones de que se trate:

⁶⁴Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 21

⁶⁵Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 13.1.a y 18

⁶⁶Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.d, 8.e y 13.1.d

- 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 ejecución⁶⁷.
 - 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 41. 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 duración⁶⁸, entre otras, las siguientes:

- 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 42. 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 general⁶⁹.

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.

⁶⁷Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 25

⁶⁸Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.e, 8.b, f, h, i, j, k, l, m, n, ñ y o

⁶⁹LOUA, arts. 34.c, 52.3, 53.1, 54.3 y 55.1 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 7.f

CAPÍTULO 2. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.**Artículo 43. Deber de conservación**

1. De conformidad con la legislación urbanística⁷⁰, 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.
- 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 44. 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 aplicable⁷¹.

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.**Artículo 45. 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 preventiva⁷².
- c. La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos dispuestos en la legislación urbanística aplicable⁷³.
- d. La sanción de las infracciones urbanísticas.

Artículo 46. Infracciones urbanísticas

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la legislación urbanística⁷⁴.

2. La competencia y tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística⁷⁵.

TÍTULO V CONDICIONES DE USO**CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES****Artículo 47. 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.

⁷⁰TRLR, art. 9.1, y LOUA, art. 155

⁷¹LOUA, arts. 157 y 159 y RD 2187/1978 Reglamento de Disciplina Urbanística (en adelante RDU), arts. 17 y ss.

⁷²LOUA, arts. 179 (modif. Ley 13/2005, art. 28 tres) y 180

⁷³LOUA, arts. 181 a 190 (modif. Ley 13/2005, art. 28)

⁷⁴LOUA, arts. 207 a 226

⁷⁵LOUA, arts. 195 a 206

2. El Plan asigna usos globales a las distintas zonas de suelo urbano consolidado, a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, formando parte de su ordenación estructural (OE)⁷⁶, así como a las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado, dentro de su ordenación pormenorizada⁷⁷.

3. El Plan asigna usos pormenorizados a las zonas y parcelas del suelo urbano consolidado⁷⁸, 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 parcelas⁷⁹.

Artículo 48. Relación de usos

1. El Plan asigna distingue los siguientes usos y categorías de uso, regulados en los artículos 49 a 53:

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) 3ª (edificios exclusivos)
	garaje	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		

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 49. 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.

⁷⁶LOUA, art. 10.1.A.d

⁷⁷LOUA, art. 10.2.A.b

⁷⁸LOUA, art. 10.2.A.a

⁷⁹LOUA, arts. 13.3.b

- 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 50. 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 1ª.- Vivienda libre: es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.
 - b. Categoría 2ª.- Vivienda de protección pública: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica⁸⁰.
- 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 51. 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.

⁸⁰Ley 13/2005 de Vivienda y Suelo

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 52. 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 análogos.

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:

- 1ª. Local Comercial: en planta baja de un edificio, o en planta baja y planta primera.
- 2ª. Centro Comercial: integra varios establecimientos de uso predominantemente comercial dentro de un edificio exclusivo, con posibilidad de otros usos terciarios y accesos e instalaciones comunes.

c. Relación y espectáculos:

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

Se distinguen tres categorías:

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

d. Oficinas:

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

Se distinguen tres categorías:

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

e. Garaje:

Incluye la actividad de estacionamiento y guarda de vehículos.

Se distinguen dos categorías:

- 1ª categoría: Se desarrolla en cada parcela como uso complementario del uso característico de ésta.
- 2ª categoría: 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 aplicación⁸¹ 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 aplicación⁸².
- b. El uso de 1ª categoría tendrá que tener acceso propio e independiente. Además cuando se ubique en planta baja y primera tendrá que comunicarse entre sí y nunca con otros espacios del edificio de diferente uso y en concreto con el uso residencial.
- c. La zona del local destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m², teniendo comunicación directa con el exterior.
- d. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: desde 100m² hasta 200m², un retrete y un lavabo; por cada 200m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.
6. Condiciones particulares del uso de relación y espectáculos:
- a. Los establecimientos de 1ª Categoría podrán ser compatibles con el uso residencial, siempre que se sitúen en planta baja, disponiendo en todo caso, de acceso propio desde el exterior y sin comunicación con espacios de diferente uso y en concreto del uso residencial.
Los establecimientos de 2ª Categoría solo podrán ubicarse en parcela independiente en edificios exclusivos o, en el caso de compartir parcela con el uso residencial, 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 200m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.
7. Condiciones particulares del uso de oficinas:
- a. El uso de oficinas de 1ª y 2ª Categoría podrá ubicarse en cualquiera de las plantas de la edificación residencial, 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 200m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.
8. Condiciones particulares del uso garaje:
- a. El uso de garaje en 1ª categoría se podrá emplazar en la planta baja y/o sótano de la edificación.
- b. El uso de garaje en 2ª categoría se podrá ubicar en las parcelas que determine el Plan o su planeamiento de desarrollo. Para su implantación sobre otras parcelas será necesaria la autorización expresa del Ayuntamiento mediante la aprobación de un Estudio Previo que valore la influencia sobre el tráfico de la zona, el impacto sobre los usos colindantes y la incidencia en las infraestructuras existentes.
- c. Las restantes condiciones particulares a las que deben ajustarse las edificaciones destinadas a este uso se recogen en el Capítulo 3 de este mismo Título.

Artículo 53. Uso dotacional

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

⁸¹Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros y Decreto 20/2002 de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

⁸²Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía.

2. El uso dotacional Equipamiento incluye las actividades relacionadas con la educación, cultura, salud 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 1ª Categoría podrá ubicarse en locales con acceso propio desde el exterior, sin comunicación con espacios de diferente uso.

b. El uso en 2ª 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 54. 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 55. 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 protegidas⁸³.

3. Condiciones de iluminación y ventilación:

Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación⁸⁴.

⁸³Orden 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.

⁸⁴Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3 y Documento Básico SU, Sección SU 4

4. Condiciones de habitabilidad:

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 m²; 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 m². En todo caso, la distancia frontal entre un hueco y el paramento opuesto ha de ser igual o superior a 3m.

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 m² útiles. Esta última podrá encontrarse incorporada al cuarto de estar, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación.
- Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si éste se realiza a través de salón comedor se dispondrá vestíbulo de independencia con doble puerta. En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.
- Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima libre de 0,90 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 aplicación⁸⁵.

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 56. Reserva de plazas de garaje

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

2. Uso residencial:

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

3. Uso industrial:

- En uso pormenorizado de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas se reservará una plaza de aparcamiento por cada 50m² de superficie construida.
- En uso pormenorizado de industria de producción y almacenamiento, se reservará una plaza por cada 75m² de superficie construida o fracción, y se dispondrá dentro de la parcela un espacio destinado a carga y descarga, con una dársena por cada 1.000m² construidos o fracción de ésta.

4. Uso terciario:

- En uso pormenorizado hotelero, se dispondrá una plaza por cada 75m² de superficie de local destinado a hospedaje o por cada 3 habitaciones si resultase mayor número.
- En uso comercial de 2ª categoría, se dispondrá una plaza de garaje por cada 50m² de superficie construida, así como un espacio destinado a carga y descarga
- En uso de oficinas de 3ª categoría, se preverá una plaza de garaje por cada 50m² de superficie construida.

5. Uso dotacional:

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

⁸⁵Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad

Artículo 57. 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 o superficie inferior a 300m².
- 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 plurifamiliares en los que resulte un número inferior a 4 plazas de aparcamientos, salvo en la zona de casco histórico.

Artículo 58. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento**1. Dimensiones:**

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

2. Accesos:

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

3. Rampas:

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

Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de edificación aplicable⁸⁶ y se aplicarán tanto a viviendas plurifamiliares como a viviendas unifamiliares con aparcamiento en sótano.

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

5. Cumplimiento de normativa específica:

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

TÍTULO VI CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN, URBANIZACIÓN Y PROTECCIÓN**CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN****Artículo 59. 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 intervención⁸⁷.

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 urbanística⁸⁸.

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 (23.07.97).

3. Solar:

⁸⁶Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SU, Sección SU 7

⁸⁷TRLS, art. 17.1.b

⁸⁸LOUA, art. 67

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable⁸⁹ y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

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 atendrá 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 60. 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 61. 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 62. 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:

⁸⁹LOUA, art. 148.4

- 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, a excepción de lo regulado en la ordenanza de unifamiliar aislada-pareada.

Artículo 63. Edificabilidad**1. Índice edificabilidad bruta de zona, área o sector:**

Es la relación entre la superficie total de techo edificable y la superficie de la proyección horizontal aplicada a la totalidad del ámbito o sector, expresada en 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 64. Densidad de viviendas

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

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

Artículo 65. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora

1. La altura máxima reguladora es la distancia desde la cota inferior de referencia, establecida conforme al criterio de medición de alturas, hasta la intersección de la cara superior del forjado de techo de la última planta con el plano de fachada del edificio. En el caso de diferencia de la rasante del vial entre los extremos, la altura máxima de la edificación se medirá en el punto más desfavorable.

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 66. Criterios de medición de la altura**1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial:****a. Edificios en solares con frente a una sola vía.**

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

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

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

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

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

. Cuando la calle de menor altura máxima reguladora posea un ancho de vial inferior a 8m, la altura mayor podrá prolongarse sobre la menor hasta una profundidad de 12m., 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 8m, 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. 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 parcelas de menos de 20 metros de profundidad, se permite que la edificación de mayor altura se retranquee del lindero del fondo una longitud equivalente a la altura en metros de la diferencia del número de plantas, con un mínimo de 3 metros.
- 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 parcelas de menos de 20 metros de profundidad, se permite que la edificación de mayor altura se retranquee del lindero del fondo una longitud equivalente a la altura en metros de la diferencia del número de plantas, con un mínimo de 3 metros.
- e. Edificios en solares con uno de sus frentes recayente a un vial, y el frente opuesto, paralelo u oblicuo, que no formen esquina, recayente a suelo no urbanizable con distinta rasante del vial.
- La altura máxima permitida en el vial no sobrepasará la mediatriz de la parcela; y la sección longitudinal del edificio deberá adaptarse al terreno a partir de la mediatriz de la manzana, de manera que la cota de terminación de planta baja, se sitúe como máximo con una variación absoluta superior o inferior a un metro con relación a la cota de la rasante natural del terreno. La planta baja habrá de fraccionarse en las partes necesarias para cumplir esta condición.
 - Los paramentos resultantes recayentes a suelo no urbanizable, se tratarán como fachadas en su composición y materiales de acabado.
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 68, hasta el plano superior del último forjado.
 - b. En los casos en que la edificación se desarrollase escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la altura máxima de la edificación se cumplirá en cada uno de los puntos o partes que tengan la consideración de planta baja de acuerdo con el artículo 68: el edificio no podrá sobrepasar la altura máxima reguladora en ninguna de sus secciones longitudinales o transversales con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas que pudieran darse.
- Artículo 67. 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 2,00m. Medida de igual manera.
 - b. En cubiertas inclinadas, la cornisa de arranque en la línea de fachada podrá elevarse un máximo de veinte centímetros y a partir de ella la pendiente del faldón no superará el 45%. La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 3,00m. sobre la altura máxima permitida de la edificación.
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 3,00m de la línea de fachada. En el caso de parcelas con poco fondo en las que la escalera deba situarse en fachada, esta se diseñará de forma que castillite 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 68. 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 1,20m. por encima o 0,50m. por debajo de la cota de la rasante del vial en cada punto.

En edificaciones exentas, se considera planta baja aquella cuya cota de piso 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 3,50m. en uso terciario o dotacional, y de 2,80m. para el uso de vivienda. Por razones formales o constructivas estas medidas podrán rebajarse hasta 3,00 m y 2,60m respectivamente. La altura máxima desde cualquier punto de la rasante del vial hasta la cota superior del forjado que cubra la planta baja no será superior a 5 metros.

Artículo 69. Planta sótano

1. Es aquella enterrada o semienterrada cuyo techo está a menos de 1,00m. de la cota de la rasante del vial en el caso de edificaciones alineadas, o de 1,50m. de la cota del nivel definitivo del suelo exterior en el caso de edificaciones exentas. En el caso de diferencia de la rasante del vial entre los extremos, las alturas se medirán en el punto más desfavorable.

2. Se permite un máximo de dos plantas de sótano cuya cota de solería sea menor de 6,00 metros respecto de la rasante del vial. En caso de edificaciones exentas se medirá desde la rasante natural del terreno.

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 2,25m.

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.

5. La consideración de planta de sótano corresponderá con cada frente de fachada hasta una profundidad correspondiente con la mediatriz de la manzana.

6. De manera excepcional se permitirá un número máximo de 3 plantas de sótano cuando se cumplan las siguientes situaciones:

- Parcelas con frente a vías opuestas, o a vial y a suelo no urbanizable, paralelas u oblicuas que no formen esquina y tengan diferente rasante entre sus frentes.
- La tercera planta de sótano surge al prolongar, hasta el límite de la edificación en el frente de parcela opuesto, la cota de solería de la planta sótano segunda considerada respecto al frente de parcela de menor cota.

Artículo 70. Plantas altas

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

2. Las plantas altas tendrán una altura mínima libre de 2,60 metros (medida entre elementos de acabado), con independencia del uso al que se destine. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,50 metros en cocinas, pasillos y aseos, y hasta 2,80 metros en las restantes piezas.

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

Artículo 71. Patios

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

2. 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 ²	3,00 metros
3 plantas	12,00 m ²	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 72. Salientes no ocupables

1. Son los cuerpos o elementos constructivos de carácter fijo no habitables ni ocupables, que sobresalen de la alineación de la edificación establecida, ya sea por alineación a vial 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 73. 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 3,00m. sobre la rasante de la acera.

4. Los salientes ocupables deberán retirarse de la pared medianera la medida del vuelo, con un mínimo de 60cm. Su longitud máxima total acumulada en cada planta, no podrá ser superior a 0,5 veces la longitud de la fachada.

Artículo 74. Armonización de las edificaciones

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

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

3. 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 90cm.

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

Artículo 75. 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 1,00m, y con elementos ligeros hasta una altura máxima de 2m, debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica. Cuando exista desnivel del terreno superior a 1m., 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 2,50m, salvo especificación contraria de la ordenanza de zona.

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

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 76. Cerramientos provisionales

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

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

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 77. Condiciones generales

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

2. El Plan establece como criterio general de urbanización el soterramiento de todas las infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico en media y baja tensión, alumbrado público 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 78. Red de abastecimiento de agua

1. La red será mallada, discurriendo por ambos laterales de los viales, preferiblemente bajo los acerados. La separación máxima entre lados opuestos de arterias de la malla será de 900m. Los distribuidores estarán conectados entre sí o a las arterias de la malla, utilizándose distribuidores ciegos sólo en caso de calles sin salida y puntos de consumo aislado.
2. Los elementos de la red de distribución se calcularán para la siguiente dotación mínima:
 - a. Zonas residenciales: 250 litros por habitante y día, con un caudal punta equivalente al caudal medio multiplicado por el coeficiente 2,5.
 - b. Zonas industriales: 4.000 m³/Ha/año. (valor indicativo a adaptar al tipo de actividades)
 - c. Parques y jardines: 250 l/m²/año.
3. El diseño de la red garantizará una presión mínima en el punto más desfavorable de 5 m. sobre la altura de la edificación colindante. La presión de trabajo de la red será superior a 2,5 Kg/cm² (25 m.c.a.) e inferior a 6 Kg/cm² (60 m.c.a.).
4. El diámetro mínimo de la red de distribución será de 90 mm., diseñándose de manera que la velocidad no sea inferior a 0,6 m/s. ni superior a 3 m/s.
5. Se colocarán llaves de corte que permitan aislar secciones de abastecimiento de longitud no superior a 300 m.
6. Se preverá como mínimo un hidrante cada 10 hectáreas en zonas de uso residencial, y cada 4 hectáreas en zonas de uso industrial o terciario. La red de abastecimiento de los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos de 1.000 l/min. durante dos horas, con una presión mínima de 10 m.c.a.
7. La red deberá estar separada respecto de los conductos de las demás instalaciones un mínimo de 20 cm tanto vertical como horizontalmente. En cualquier caso las conducciones deberán estar por encima de la red de alcantarillado, con una distancia superior a 90 cm. sobre la generatriz superior de la conducción de saneamiento.

Artículo 79. 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. Excepcionalmente en suelo urbano no consolidado podrá eximirse justificadamente cuando no exista posibilidad de conexión a red separativa existente o evacuación a cauce público.
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 50m., así como en cada acometida a la red, cambios de alineaciones, de sección o de rasante. Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50m., con una superficie de recogida no superior a 600m². Se dispondrán pozos de resalto en cambios de cota superiores a 80cm.
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.
8. Se prohíbe el uso de agua potable para el riego y baldeo de calles de las nuevas extensiones.

Artículo 80. Red de suministro de energía eléctrica

1. Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación y redes de distribución tendrán carácter público.
2. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 400/230 V. con trazado obligatorio subterráneo. Las redes enterradas estarán siempre 20 cm por encima de la red de abastecimiento de agua, y cumplirán las reglamentaciones técnicas vigentes.
3. La distribución de alta tensión será obligatoriamente subterránea en suelo urbano consolidado, previéndose su soterramiento en el desarrollo de las áreas 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 81. Red de alumbrado público

1. La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de baja tensión, con trazado que garantice una separación mínima de 20cm 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 1m.

Artículo 82. 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 83. Red viaria

1. Atendiendo a la función que desempeñen en el sistema de transporte, se distinguen:
 - a. Vías primarias: vías estructurales del núcleo urbano que canalizan los principales recorridos de la población.
 - b. Viario medio o secundario: vías de segunda importancia que estructuran distintas zonas o sectores de la población.
 - c. Viario local: vías de acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas.
2. Las vías primarias se resolverán con segregación del tráfico rodado (calzadas) y peatonal (acerados), con pendientes inferiores al 6%, y previsión de arbolado. Con carácter general, el tráfico rodado será de doble circulación. El ancho mínimo de carril será de 3,50m., con una velocidad de proyecto de 50 Km/h, radios de curvatura de 50m. y radios de entronque de 20m.
3. El viario medio separará el tráfico rodado del peatonal, con pendientes inferiores al 8% y previsión de arbolado. Podrá tener único o doble sentido de circulación rodada. El ancho mínimo de carril será de 3,00m., con una velocidad de proyecto de 40 Km/h, radios de curvatura de 25m. y radios de entronque de 10m.
4. El viario local podrá resolverse con sección única, integrando los tráficos rodados y los peatonales, con pendientes inferiores al 12%. Tendrá preferentemente sentido único de circulación rodada, aunque puede resolverse con doble sentido. El ancho mínimo de carril será de 2,50m., con una velocidad de proyecto de 30 Km/h, radios de curvatura de 15 m. y radios de entronque de 5m.
5. Para garantizar las adecuadas condiciones de accesibilidad peatonal y permitir la implantación de infraestructuras, se establece una anchura mínima de acerado de 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 84. Áreas libres

1. La ordenación de zonas verdes y áreas libres se acomodará a la configuración primitiva del terreno.
2. El proyecto de urbanización deberá prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, especificándose las especies y su disposición, y propiciando la conservación de las masas de arbolado existentes. Se recogerán las características de la instalación de riego, preferentemente programada.
3. Se contemplará la disposición del mobiliario urbano (bancos, papeleras, fuentes, etc.), áreas de juegos, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el carácter y diseño específico del espacio libre.
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.

Artículo 85. Condiciones de implantación en zonas de riesgos naturales y tecnológicos.

En las zonas de riesgo alto o muy alto de erosión delimitadas por el POTSURCO –que se grafían en el Plano Informativo I.2 “Riesgos Naturales y Tecnológicos del POTSURCO”- las nuevas extensiones urbanas deberán:

- a) Restituir la continuidad de los cauces naturales interceptados, en su caso, en el proceso de ejecución de la urbanización mediante su acondicionamiento y eventual construcción de obras de drenaje transversal.
 - b) Controlar las escorrentías inducidas por la actuación urbanística en lluvias extraordinarias estableciendo los medios que minimicen la alteración de los caudales con respecto al régimen natural.
 - c) Verificar el comportamiento de las infraestructuras de drenaje ante posibles lluvias extraordinarias.
- En el supuesto de potenciación de los flujos hídricos se adoptarán medidas tanto de diseño de la actuación urbanística mediante el incremento de zonas ajardinadas y niveladas, como de racionalización de las redes pluviales y de drenajes laterales de los viarios mediante regulación, laminación y almacenamiento de caudales u otras.
- d) Considerar las repercusiones de las actuaciones urbanísticas en su conjunto, urbanización y edificación, sobre la infiltración del agua en el suelo y subsuelo e incorporar las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para restituir las escorrentías subterráneas.
 - e) Realizar la regeneración del régimen hidrogeológico acondicionando suelos y formas del terreno para favorecer la infiltración.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN**Artículo 86. 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 87. 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 crujiás, forjados o cubiertas.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 88. 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 89. 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 90. 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 91. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas.

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

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

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 92. 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

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

Artículo 93. 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 urbanística⁹⁰ y por el Plan en sus fichas de planeamiento y gestión. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación.

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

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

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE CASCO HISTÓRICO

⁹⁰LOUA, art. 139.1.b

Artículo 95. Delimitación

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 96. Uso, densidad y edificabilidad global (OE)

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

- Uso global: Residencial
- Densidad global: 60 viv/Ha
- Edificabilidad global: 1,34 mt²/ms²

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

Artículo 97. Parcela mínima edificable

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 5m.
- b. Superficie inferior a 100m²

3. Condiciones de segregación de parcelas.

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

- a. Longitud de fachada mínima de 5m.
- b. Fondo mínimo de parcela de 15m.
- c. Superficie mínima de 80m²

Artículo 98. 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 99. 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 30m. 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 30m. 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 35m. 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:

- a. El límite de edificabilidad es el que se deduce de la aplicación de las presentes ordenanzas.
- b. 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 100. Altura máxima edificable

1. Número máximo de plantas:

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

2. 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.

3. Altura máxima edificable:

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

Para edificaciones de 2 plantas: 8,00 m.

Para edificaciones de 3 plantas: 11,00 m.

Artículo 101. Condiciones de imagen urbana

1. Salientes no ocupables.

Los salientes no ocupables en planta baja se regulan en el artículo 72, 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 9m. tendrá un máximo de 0,35m.
- En calles de más de 9m. tendrá un máximo de 0,50m.

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 3,00m. 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 9m. tendrá un máximo de 0,35m.
- En calles de más de 9m. tendrá un máximo de 0,50m.

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

Artículo 102. 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 103. 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.

Docente.

Deportivo.

Social.

4. Usos alternativos:

Hoteles

Docente

Deportivo

Social

Garaje

5. Usos prohibidos o excluyentes:

Todos los demás

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL DE EXTENSIÓN DEL CASCO

Artículo 104. Definición y delimitación

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 105. 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: $1,15 \text{ m}_t^2/\text{m}_s^2$

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 106. 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 6m.
- b. Fondo mínimo de parcela de 10m.
- c. Superficie mínima de 80m²

Artículo 107. 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 108. 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 109. 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: 8,00 m.
- Para edificaciones de 3 plantas: 11,00 m.

Artículo 110. Condiciones de imagen urbana

1. Salientes no ocupables.

Los salientes no ocupables en planta baja se regulan en el artículo 72, Título VI, Capítulo 1, Condiciones Generales de la Edificación. En planta alta se regulan del siguiente modo:

- El vuelo máximo permitido será de 50cm.

2. Salientes ocupables.

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

- El vuelo máximo permitido será de 50cm.

Artículo 111. 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 Extensión del 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 112. 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.

Docente.

Deportivo.

Social.

4. Usos alternativos:

Hoteles

Docente

Deportivo

Social

Garaje

5. Usos prohibidos:

Todos los demás

CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL AISLADA-PAREADA

Artículo 113. Definición y delimitación

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 114. 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: $0,37 \text{ m}_t^2/\text{m}_s^2$

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 115. Parcela mínima edificable

1. Parcela mínima edificable: 200m^2 .

Fachada mínima: 10m.

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 116. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

La profundidad edificable será de 16m.

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

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

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

Artículo 117. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

1. Condiciones de ocupación:

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

2. Condiciones de edificabilidad:

a. La edificabilidad máxima permitida es de 0,6137 m²/m² sobre la parcela neta.

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

Artículo 118. 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 8.00 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 3m. 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 119. 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 1,00m, y con elementos calados hasta una altura máxima de 2m, debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica, estando permitido los elementos vegetales y prohibido el alambre de espinos. 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 0,50m. sobre la acera, sin sobrepasar dos tercios de la anchura de la misma.

Artículo 120. 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 4m. respecto al 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 1m. de ancho mínimo.

Artículo 121. Regulación de usos pormenorizados

1. Uso característico:
Vivienda unifamiliar
2. Usos complementarios:
Garaje.
3. Usos compatibles:
Ninguno
4. Usos alternativos:
Comercio
Oficina
Relación y espectáculos
Docente
Deportivo
Social
5. Usos prohibidos o excluyentes:
Todos los demás

CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA AGROPECUARIA

Artículo 122. Definición y delimitación

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 123. 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: $0,77 \text{ mt}^2/\text{ms}^2$

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

Artículo 124. 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 5m.
 - b. Fondo mínimo de parcela de 6m.
 - c. Superficie mínima de 150 m^2

Artículo 125. 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 126. 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 $1 \text{ mt}^2/\text{ms}^2$ sobre la parcela neta.

Artículo 127. Altura máxima edificable

1. Número máximo de plantas:
Se permite la construcción de 1 planta.
2. Altura máxima edificable:

La altura máxima será de 6 metros, medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura de 8 metros. En las naves se permite la construcción de entreplanta, la cual computará en el parámetro de edificabilidad. Esta altura podrá ser superada si el promotor lo justifica en función de sus necesidades.

Artículo 128. Condiciones de imagen urbana

No se regulan.

Artículo 129. 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 6. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL

Artículo 130. Definición y delimitación

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 sólo se incluye el uso residencial cuando esté al servicio directo de la actividad industrial.

Artículo 131. 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 mt²/ms²

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 132. 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 200m².

Artículo 133. 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 134. 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 mt²/ms² sobre la parcela neta.

Artículo 135. Altura máxima edificable

1. Número máximo de plantas:

Se permite la construcción de 2 plantas.

2. Altura máxima edificable:

La altura máxima será de 9 metros, medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura de 12 metros. En las naves se permite la construcción de entreplanta, la cual computará en el parámetro de edificabilidad. Esta altura podrá ser superada si el promotor lo justifica en función de la naturaleza de la actividad industrial.

Artículo 136. Condiciones de imagen urbana

No se regulan.

Artículo 137. 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 m².

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 2000m².

CAPÍTULO 7. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL CON TOLERANCIA RESIDENCIAL

Artículo 138. Definición y delimitación

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 139. 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 m²/ms²

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 140. 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 80m².

Artículo 141. 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 142. 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 mt²/ms² sobre la parcela neta.

Artículo 143. 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 8,00m. 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 144. Condiciones de imagen urbana

No se regulan.

Artículo 145. 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 8. NORMAS PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Artículo 146. 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.

6. 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

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

Artículo 147. 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 148. 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 149. 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 plazos⁹¹.

Artículo 150. 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 151. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio

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

2. En las áreas de reforma interior para los que el Plan 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/Residencial	0'98163 m ² t UA / m ² s

⁹¹LOUA, art. 110

En esta área, se asigna como coeficiente de ponderación de uso y tipología industrial 0,8627 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.

3. En las áreas de reforma interior para las 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 ² t UA / m ² s
Calvario	SUNC ARI-2	Residencial	1'30 m ² t UA / m ² s
Las Eras	SUNC ARI-3	Residencial	1'14 m ² t UA / m ² s
Llanos de M ^a Josefa	SUNC ARI-5	Industrial	0'77 m ² t UA / m ² s
Ctra. Puente Genil	SUNC ARI-6	Residencial	1'05 m ² t UA / m ² s
Vereda de Málaga	SUNC ARI-7	Residencial	1'01 m ² t UA / m ² s
Huerta del Infante	SUNC ARI-8	Residencial	0'77 m ² t UA / m ² s
Calle Empedrada	SUNC ARI-9	Residencial	1'238 m ² t UA / m ² s

En estas Áreas se establece como coeficiente de ponderación de cada uno de los usos y tipologías, la unidad (1,00).

TÍTULO IX NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 152. Definición y delimitación (OE).

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

Uso global	identificación sector	denominación sector	superficie sector
Industrial	SUO / SI / 1	Los Lucas	73.498,66 m ² s
Residencial	SUO / SR / 1	Huertos de Infante	34.269,00 m ² s
Industrial	SUS / SI / 1	La Matallana	114.085,65 m ² s

Artículo 153. Desarrollo del suelo urbanizable.

El desarrollo y ejecución del suelo urbanizable se realizará:

1. En el suelo urbanizable ordenado directamente por el Plan, en función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas, conforme a las unidades de ejecución delimitadas, a través de los oportunos instrumentos de gestión.

En el suelo urbanizable ordenado por sus correspondientes Planes Parciales aprobados con anterioridad a este Plan, en función de la ordenación y régimen urbanístico definidos por aquéllos, cuyas características se recogen en sus correspondientes fichas de planeamiento. En esta situación están los siguientes ámbitos transitorios:

- Los suelos del Sector de SUS Industrial S-2 "Los Lucas", introducido por Modificación de las NNSS de fecha 8/06/2006, estableciéndose como documento vinculante el del Plan Parcial de ordenación aprobado definitivamente con fecha de 26/09/2006.
- 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, estableciéndose como documento vinculante el del Plan Parcial de ordenación aprobado definitivamente con fecha de 13/12/2007.

2. En el suelo urbanizable sectorizado mediante los correspondientes Planes Parciales, en función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos instrumentos de gestión.

Artículo 154. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable

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

- a. La asignación del índice de edificabilidad bruta para el sector.
- b. La asignación de usos globales.
- c. En su caso, la densidad máxima admisible de viviendas para el sector.

- d. Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública⁹².
- e. Delimitación de áreas de reparto y definición del aprovechamiento medio correspondiente.
2. Las determinaciones de carácter pormenorizado de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de ordenación completa son las siguientes:
- a. Objetivos, criterios y directrices de ordenación interior para el sector con relación al sistema viario, sistema de espacios libres y a la zonificación residencial:
- El carácter vinculante u orientativo del trazado viario, con sus continuidades con las vías existentes en suelo urbano; se mantendrá obligatoriamente, pudiendo ajustarse por razones justificadas derivadas de la topografía del terreno u otros parámetros.
 - La situación propuesta, en su caso, del sistema de espacios libres y dotaciones públicas.
 - La coherencia de las normas particulares de edificación contenidas en los Planes Parciales respetaran con las condiciones generales de edificación y uso contenidas en los Títulos V y VI de estas Normas.
- b. Las previsiones de programación y gestión para la ordenación pormenorizada de cada sector, indicando con carácter vinculante:
- Los plazos para la ejecución de la ordenación pormenorizada, que presupone la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.
 - La iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que sólo podrán ser realizada por los agentes públicos o privados legitimados para ello por la legislación urbanística.
 - El sistema de actuación establecido para la unidad de ejecución

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 155. Áreas de Reparto y aprovechamientos medios (OE).

1. El Plan delimita tres Áreas de Reparto en suelo urbanizable. A los efectos de determinación de aprovechamientos medios, se establece para el sector un coeficiente global de ponderación, obtenido a partir de los coeficientes de uso, tipología y localización del mismo.
2. Las Áreas de Reparto, sectores incluidos en ellas y coeficiente global de ponderación son las siguientes:

Área de reparto	identificación sector	denominación sector	coeficiente de uso y tipología
10	SUO / SI / 1	Los Lucas	1'0000 UA
11	SUO / SR / 1	Huertos de Infante	1'0000 UA
12	SUS / SI / 1	La Matallana	1'0000 UA

3. Los aprovechamientos medios correspondientes en cada área de reparto, expresados en unidades del uso y tipología característicos, y calculados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística⁹³ son los siguientes:

Uso global	uso global característico	coeficiente de uso y tipología
10	Industrial	0'60 UA/ m ² s
11	Residencial	0'60 UA/ m ² s
12	Industrial	0'50 UA/ m ² s

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

TÍTULO X NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 156. 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 vigente⁹⁴.

⁹²LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno)

⁹³LOUA, art. 60

⁹⁴TRLS, arts. 12 y 13, y LOUA, art. 46.1

Artículo 157. 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.-L.E. de vías pecuarias.
 - b. S.N.U.E.P.-L.E. Cauces, riberas y márgenes.
 - c. S.N.U.E.P.-L.E. de infraestructuras territoriales
2. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística:
 - a. S.N.U.E.P.-P.T. Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundación
 - b. S.N.U.E.P.-P.T. Zona Regable Genil-Cabra
 - c. S.N.U.E.P.-P.T. Corredor Ecológico del Río Cabra
 - d. S.N.U.E.P.-P.T. Hitos Paisajísticos
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
 - SG-TI Gasoducto
 - SG-TI Alta tensión
 - SG-TI Abastecimiento
 - 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 158. 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 159. 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 urbanística⁹⁵:

- 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 urbanística⁹⁶. Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles⁹⁷, considerada en base a los criterios establecidos en el presente artículo.

⁹⁵TRLS, art 13.1 y LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

⁹⁶LOUA, arts. 42.2 y 3

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

- 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 163 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 vigente⁹⁸.

Artículo 160. 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 urbanística⁹⁹.

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

Sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el presente Plan General o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido¹⁰⁰.

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

Sólo se podrán llevar a cabo construcciones, obras o instalaciones de naturaleza provisional contempladas en la legislación urbanística¹⁰¹.

Artículo 161. Garantía y prestación compensatoria.

⁹⁷LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

⁹⁸TRLR, art. 13.1 y LOUA, art. 57

⁹⁹TRLR, art. 13.1 y LOUA, art. 52.1

¹⁰⁰TRLR, art. 13.4 y LOUA, art. 50 B.c.

¹⁰¹TRLR, art. LOUA, art. 52.3

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 urbanística¹⁰².
2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación¹⁰³, 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 162. 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 vigente¹⁰⁴.
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 innecesaridad 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 vigente¹⁰⁵.

Artículo 163. Formación de nuevos asentamientos. (OE)

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística¹⁰⁶, 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 superior 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 164. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones

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

- a. **USOS PERMITIDOS** : Son aquellos que, previa licencia municipal y sin necesidad de Plan Especial o proyecto de Actuación, pueden implantarse en este tipo de suelo por ser necesario para el funcionamiento de la explotación agrícola.
 - b. **USOS AUTORIZABLES**: Actuaciones de Interés Público cuya implantación es compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo.
 - c. **USOS PROHIBIDOS**: son aquellos cuya implantación esta expresamente prohibida.
2. El Plan distingue doce tipos de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, para cada uno de los cuales establece determinaciones específicas recogidas en el capítulo 2 de este Título:

¹⁰²LOUA, art. 52.4

¹⁰³LOUA, art. 52.4

¹⁰⁴TRLS, art. 13.2 y LOUA, art. 66 (modif. Ley 13/2005, art.25) y art. 68

¹⁰⁵TRLS, art. 17.2 y LOUA, art.67

¹⁰⁶LOUA, art. 52.6.a)

- Edificación agrícola
- Edificación vinculada a las grandes infraestructuras
- Instalación agropecuaria
- Vertedero
- Instalación extractiva
- Instalaciones naturalistas o recreativas
- Establecimientos turísticos
- Edificación pública
- Industria
- Instalaciones de energías renovables
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Infraestructuras territoriales

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

Artículo 165. 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 166. 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. Adoptar las medidas pertinentes para el mantenimiento y mejora de la calidad del paisaje agrario, tales como:
 - Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.
 - Las edificaciones, infraestructuras e instalaciones deberán considerar el contexto paisajístico en el que se integran contribuyendo al mantenimiento o mejora de la calidad del paisaje y de sus elementos característicos fundamentales constitutivos.

- Las actuaciones que puedan generar impacto visual negativo adoptarán, siempre que sea posible, medidas de ocultación o camuflaje para minimizar sus efectos. En este sentido, se procurará que las actuaciones sean proporcionadas a la dimensión y escala del paisaje impidiendo o fraccionando aquellas que por su volumen constituyen una presencia desproporcionada en el mismo.
 - Se ajustarán a los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona.
 - Las edificaciones que por su singularidad y calidad formal presenten características de monumentalización y pasen a constituir un elemento principal del paisaje deberán incorporar un estudio de integración paisajística que formará parte del proyecto de actuación.
 - En los terrenos con pendiente igual o superior al 15% las plataformas no tendrán una superficie mayor de 250 m² para las viviendas agrarias ni de 1.000 m² para las restantes edificaciones. Las edificaciones se construirán con su eje más largo paralelo a las curvas de nivel y no ocuparán un frente de fachada superior a 30 m.
 - Las edificaciones no tendrán las paredes medianeras al descubierto debiendo presentar sus paramentos exteriores y cubiertas acabadas. Para su mayor integración paisajística los colores serán blancos. En caso de optar por otra gama cromática el Proyecto de actuación deberá justificar expresamente, que ésta favorece su integración paisajística en el entorno paisajístico en el que se inserta.
 - Los aljibes, depósitos, albercas o balsas deberán estar integrados en el paisaje. Para ello, la altura de los mismos no podrá rebasar los 2 m de altura en el punto más desfavorable, en su caso. Además, se adoptarán gamas cromáticas que procuren la mayor integración visual de la actuación, así como otras medidas de camuflaje u ocultación, tratamiento de taludes, etc., dispuestas en este artículo.
 - Las edificaciones, construcciones e instalaciones no podrán generar contrastes de forma, color, textura, escala o dominancia espacial o rupturas de línea visual fuertes, que supongan una alteración grave del paisaje.
 - Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos o inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos. En este sentido, se procurará evitar la localización de las edificaciones e instalaciones en lugares con alta exposición visual, tales como las partes centrales de los fondos de valle y los puntos focales respecto de carreteras y miradores, así como en las zonas de cumbres para que sus siluetas en la línea del horizonte no alteren los perfiles naturales panorámicos del relieve. En caso de que la ubicación prevista fuera susceptible de producir alguno de los efectos anteriormente mencionados, el Proyecto de Actuación o Plan Especial deberá contener un análisis de la incidencia paisajística de la actuación, así como las medidas para evitar la afección y lograr la mayor integración posible. En caso de que no fuera posible aminorar el impacto visual de una actuación en un lugar de gran fragilidad paisajística, el Ayuntamiento podrá desestimar la solicitud de autorización de uso.
 - No se podrán realizar edificaciones o instalaciones de cualquier tipo en espacios degradados hasta tanto no se haya efectuado su restauración ambiental y paisajística.
- e. Evitar la realización de movimientos de tierras importantes o la eliminación de vegetación natural, adaptándose a las condiciones topográficas y ambientales, mediante la aplicación de las siguientes medidas:
- No afectar a masas arbóreas o de matorrales.
 - Minimizar la generación de taludes, resolviendo éstos con proporciones inferiores a 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m. En aquellos taludes en que sea necesaria la construcción de muros de contención, éstos presentarán la menor altura posible, serán realizados en piedra, encachados en piedra o con elementos prefabricados que favorezcan el recubrimiento por la vegetación en coherencia con el paisaje de su entorno. Se evitará el acabado de hormigón visto o las escolleras, salvo cuando queden ocultos por la edificación o vegetación. Los taludes no rocosos deberán ser cubiertos de vegetación con especies características autóctonas.
 - La consolidación y tratamiento de los taludes perimetrales a las explanaciones destinadas a la edificación constituirán las actuaciones prioritarias para la integración topográfica de las implantaciones urbanísticas. Con carácter general los taludes en desmonte serán apantallados por la edificación e instalaciones anexas. Los terraplenes de las explanadas se concretarán en diferentes acabados estéticos que se obtendrán de la combinación diferencial entre los siguientes tratamientos:
 - a) Muros y/o estructuras de contención y estabilización de taludes.
 - b) Cubiertas herbáceas y arbustivas que garanticen el control de las escorrentías y la erosión en los suelos inclinados.

- c) Arboleda mediterránea dispersa o en pequeños grupos con el doble objetivo de apoyar las funciones de protección de los taludes y favorecer la integración de la edificación.
- 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 167. 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 168. Vertidos

1. Se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial.
2. Todas las edificaciones e instalaciones aisladas en las que se generen aguas residuales deberán contar con instalaciones de depuración acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos. 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 169. 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 170. Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable.

1. El Plan identifica y protege mediante su identificación en la planimetría de ordenación y , excepto en el caso de bienes no emergentes, inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos aquellos elementos naturales o construidos singulares que son acreedores de protección, conservación, recuperación, puesta en valor, difusión y conocimiento, por contar con alguno de los siguientes valores patrimoniales:
 - a) Patrimonio arquitectónico e ingenieril: 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. El régimen de protección e intervención en estos elementos es el establecido en la correspondiente ficha del Catálogo.

Artículo 171. Condiciones de implantación en zonas de riesgos naturales y tecnológicos en suelo no urbanizable.

Las actuaciones o proyectos de transformación de usos del suelo en zonas de riesgo alto o muy alto de erosión delimitadas por el POTSURCO –que se grafian en el Plano Informativo I-2 “Riesgos Naturales y Tecnológicos del POTSURCO”- deberán definir y/o justificar las medidas a adoptar durante la fase de ejecución de obras previstas en él¹⁰⁷.

CAPÍTULO 2 NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

Artículo 172. Edificación Agrícola.

1. Definición

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

2. Usos

- a. Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias al servicio de la explotación.
- b. Pequeñas cuadras o establos, zahúrdas, porquerizas y gallineros, para uso o consumo doméstico de la explotación.
- c. Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores

3. Implantación

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

a. Parcela mínima:

Se 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.

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 (23.07.97).

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.

Se podrá justificar el cumplimiento del requisito de parcela mínima mediante la acumulación de superficies de dos o más parcelas discontinuas, siempre que éstas estén integradas en la misma explotación y pertenezcan a un mismo titular debiendo respetar, no obstante, la ocupación máxima permitida de la parcela en la que se implante. La vinculación de las parcelas al uso permitido deberá quedar inscrita en el Registro de la Propiedad.”

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.

4. 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:

- Regadío: 0,5% de la superficie de la parcela, o 20 metros cuadrados de edificación.
- Secano: 1% de la superficie de parcela.

¹⁰⁷Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 75,2 y 3.

d. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS

- La cubierta será inclinada y preferentemente 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.

5. Tramitación

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 173. 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

- 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.
- Edificaciones e instalaciones en áreas de servicio de carreteras (de carácter público).
- 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.
- Infraestructuras ferroviarias: estaciones de ferrocarril y demás edificaciones o instalaciones vinculadas a la red ferroviaria.
- Aeropuertos y helipuertos.
- Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.
- Edificaciones y depósitos vinculados a oleoductos y gasoductos.
- Edificaciones vinculadas a la construcción y mantenimiento de embalses, depósitos reguladores de la red de abastecimiento y de riego.
- 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

- 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.
- SEPARACION A LINDEROS: en caso de que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determinara, la edificación principal se situará a más de 25 metros de los linderos de los terrenos afectados a la instalación.
- 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 166. En los lugares permitidos, las instalaciones de telecomunicaciones utilizarán materiales constructivos y colores y, en su caso, sistemas de camuflaje, que limiten su impacto visual. En la construcción de infraestructuras de telecomunicaciones se preverá la posibilidad de utilización compartida, procurando el aprovechamiento del dominio público y la minimización de su impacto visual.

5. Tramitación

- La implantación de usos directamente vinculados y/o al servicio de infraestructuras para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística, así como aquellas declaradas de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán la consideración de actuaciones de interés público, y su ejecución no estará sujeta a licencia urbanística¹⁰⁸.
- La ejecución y el mantenimiento de usos directamente vinculados y/o al servicio de infraestructuras o servicios públicos, incluidos en documentos de planificación sectorial, territorial o urbanísticos vigentes, o con autorización sectorial que comporte efectos y facultades públicas de expropiación de terrenos para su ejecución conforme al trazado incluido en

¹⁰⁸LOUA, 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

proyecto autorizado, o, como consecuencia del mantenimiento o mejora de las infraestructuras existentes que den servicio a edificaciones y usos conformes con el planeamiento y la legislación urbanística vigente, estarán sometidos a licencia municipal, salvo en los casos dispensados de ello, por la legislación urbanística¹⁰⁹.

- Las actuaciones relacionadas en el presente artículo no incluidas en los supuestos anteriores, que tengan la consideración de actuaciones de interés público requerirán para su implantación la aprobación de plan especial o proyecto de actuación¹¹⁰ y su ejecución, realización o desarrollo, requerirá el otorgamiento de las preceptivas licencias urbanísticas, salvo en los supuestos excepcionados en la Ley.

Artículo 174. 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 cuniculas; 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: 1 Hectárea.

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 público¹¹¹.

Artículo 175. Vertedero

1. Definición

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

2. Usos

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

3. Implantación

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

- a. Distancia mínima de la instalación 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

¹⁰⁹LOUA, art. 52.1.B.e, en relación con los artículos. 169.1.c, y 170

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

¹¹¹LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

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 166.

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 168.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público¹¹².

Artículo 176. 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 180.

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.

¹¹²LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

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: 7m. 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 166.
- 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 público¹¹³.

Artículo 177. 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 que deban implantarse necesariamente en el medio rural.

2. Usos

- a. Adecuaciones naturalísticas. Se refiere a obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.
- b. Adecuaciones recreativas: Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, aseos, pequeños quioscos, etc.
- c. Parque rural: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo, conocimiento del medio y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Puede contemplar la construcción de instalaciones permanentes complementarias, incluyendo equipamientos deportivos y servicios de restauración o alojamiento.
- d. Instalación de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas al aire libre, que suelen requerir pequeñas superficies de terreno (< 2 ha) y que llevan aparejadas menos de tres edificaciones de servicio o restauración de escasa envergadura. No incluye servicio de alojamiento.
Integran este tipo de usos: acuaparks, campos de tiro, clubes 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 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:

¹¹³LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

- 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 166.
 - 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 público¹¹⁴, a excepción de las adecuaciones naturalísticas que sólo requerirán, en su caso, licencia municipal, salvo que se trate de una obra promovida por el Ayuntamiento.

Artículo 178. Establecimientos turísticos

1. Definición

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

2. Usos

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

- 1ª categoría: Campamentos de turismo o campings.
- 2ª categoría: Establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales (edificios/complejos), villas turísticas y balnearios.

Los apartamentos turísticos podrán desarrollarse en la modalidad "Edificio", cuando todos los alojamientos constituirán una sola edificación con una capacidad total no inferior a 21 plazas. O en la modalidad "Complejo", cuando estén integrados por un conjunto de inmuebles independientes, sin superar las 20 plazas cada unidad de alojamiento, y en conjunto, ostente un mínimo de 21 y un máximo de 250 plazas.

- 3ª categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.
- 4ª categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, agroturismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.

¹¹⁴LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

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 actividad: 200 m.
- c. Distancia mínima entre edificaciones de la misma actividad: Para los apartamentos turísticos en la modalidad de "complejos", la distancia entre edificios de alojamiento será mayor de 175 m.
- d. Parcela mínima¹¹⁵:
 - Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, a excepción de los incluidos en la cuarta categoría del apartado 2.1.d y de los apartamentos turísticos rurales en la modalidad de "complejos": 3 hectáreas.
 - Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural (cuarta categoría del apartado 3.1.d del presente artículo), al que serán de aplicación las siguientes parcelas mínimas:
 - En zonas de cultivos de regadío: 3 ha
 - En zonas de cultivos de secano: 3,5 ha
 - En dehesas y terrenos forestales: 10 ha
 - Para los apartamentos turísticos rurales (de la segunda categoría del apartado 3.1.b de este artículo) en la modalidad "complejos", será de aplicación la siguiente parcela mínima: la resultante de multiplicar la establecida en el apartado 4.b anterior por cada uno de los edificios de alojamiento de los que disponga el complejo turístico rural. La edificación de usos comunes puede integrarse en edificio destinado a alojamiento.
 - Establecimientos específicos de restauración: 2 hectáreas.

4. Condiciones particulares de la edificación

- a. ALTURA: Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, o en casos de rehabilitación de edificios para este uso, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial. También se exceptúa el límite máximo de dos plantas en el caso del edificio de servicios comunes de apartamentos turísticos, que podrá contar con remates de torreones o solanas sobre la segunda planta, siempre que no sean habitables, estén abiertas en un 50% de su perímetro, y aseguren que no se genera impacto negativo.
- b. 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. La ocupación máxima para los apartamentos turísticos en la modalidad de "complejos", será la establecida anteriormente aplicada del siguiente modo:
 - En zonas de cultivo de secano: 30.000 m²: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.
 - En zonas de cultivo de regadío: 35.000 m²: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.
 - En zonas de uso forestal o dehesa: 100.000 m²: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.
- 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 131. En los apartamentos turísticos, para cada edificación, se dispondrá un área de integración paisajística con un mínimo igual a la superficie ocupada por cada una de ellas. El máximo del conjunto de la instalación será el de la ocupación máxima resultante en la parcela. Su tratamiento será con tratamiento blando y arbolado, a razón de un pie arbóreo por unidad de alojamiento, pudiendo albergar actividades recreativas compatibles en la zona del SNU. Esta condición podrá ser eximida en terrenos forestales, a adhesionados, o cuando la parcela ya disponga de estos recursos de modo natural, cuando sea valorado que cubren con igual eficacia el objetivo de integración de la edificación anteriormente previsto
- e. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. En la modalidad de apartamentos turísticos "complejos", el acceso a los distintos inmuebles que lo integren, se debe realizar a través de los caminos existentes, estando expresamente prohibido la apertura de nuevos caminos. Los servicios de agua,

¹¹⁵Decreto 47/2004, de establecimientos hoteleros, art. 37.2.a). Decreto 194/2010, de establecimientos de apartamentos turísticos, art. 18.2.a)

energía eléctrica y evacuación de aguas residuales para los distintos inmuebles que lo componen, serán autónomos e independientes, salvo que existan razones técnicas que aconsejen otra solución.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público¹¹⁶.

No obstante, los usos comprendidos en la cuarta categoría deberán cumplir los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

- 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.
- El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial. Las exigencias contenidas en la presente regulación urbanística para los apartamentos turísticos, lo serán sin perjuicio del cumplimiento del resto de condiciones establecidas por la legislación sectorial para el uso, que no sean contradictorias con el régimen del suelo no urbanizable.
- Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.
- En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.

Artículo 179. 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 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 166.
- 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

¹¹⁶LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

La implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público¹¹⁷, salvo la ejecución de dotaciones o equipamientos públicos previstos en el planeamiento, que estarán exentos incluso de licencia cuando sean de iniciativa municipal, y a licencia cuando estén promovidos por otras administraciones.

Artículo 180. Industria

1. Definición

Edificación o instalación destinada a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos, que puede incluir instalaciones de envasado, almacenamiento y distribución, y que por su naturaleza y/o dimensiones es incompatible y/o no tiene cabida en suelo urbano.

2. Usos

a. Gran industria: industrias y almacenes de carácter aislado, que por su naturaleza o actividad necesitan de una gran superficie de implantación. Tendrán ésta consideración aquellas industrias con superficie en planta edificada superior a los 10.000 m² o aquellas que vinculen una superficie transformada superior 15.000 m².

b. Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrarios primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras en ámbitos olivareros, industrias de transformación de productos hortofrutícolas en ámbitos con agricultura de regadío, 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 y la industria energética que será de 3 hectáreas.

4. Condiciones particulares de la edificación

a. ALTURA: Una o dos plantas (7m). 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 166.

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

¹¹⁷LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público¹¹⁸.

Artículo 181. 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 urbanizable¹¹⁹. 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 (7m). 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 166.

¹¹⁸LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

¹¹⁹LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

Los parques solares, las instalaciones de energía termosolar, las instalaciones fotovoltaicas con una superficie de instalación sobre el suelo superior a 2000 m² y las instalaciones de biomasa para usos eléctricos incorporarán un estudio paisajístico que determine sus efectos, incluyendo, como mínimo, las vistas desde los núcleos urbanos y zonas de concentración de población más próximos y desde los puntos más cercanos de las carreteras.

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 público¹²⁰, modificado por la legislación sectorial específica¹²¹.

Artículo 182. 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

- a. Vivienda agraria.
- b. Alojamientos de temporeros.

3. Implantación

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

- a. Distancia mínima de la edificación 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 público¹²².

Para su autorización el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, la documentación registral, catastral, tributaria, agraria, etc. necesaria para acreditar la naturaleza jurídica de los terrenos, la actividad agraria que se desarrolla sobre ellos, la vinculación de la vivienda a la actividad y la justificación de su necesidad.

Artículo 183. 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.

¹²⁰LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

¹²¹Ley 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.

¹²²LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

2. Usos

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

- a. De superficie:
 - carreteras
 - caminos
 - canales
 - ferrocarriles
- 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.

Distancia mínima de la infraestructura a núcleos urbanos: Los nuevos trazados de redes de gas y de productos líquidos derivados del petróleo deberán estar situados a una distancia no inferior a 500 metros de los suelos urbanos y urbanizables sectorizados, con las excepciones y condicionantes establecidos en el POTSURCO¹²³.

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.

Los nuevos caminos y los existentes que requieran obras de ampliación, no podrán tener anchura superior a 5 metros. Los firmes serán preferentemente de zahorra, evitando los tratamientos asfálticos.

Se podrán utilizar firmes de hormigón para vadear la red de drenaje, en curvas de reducido radio de giro y en los tramos con pendientes superiores al 12%.

Los nuevos caminos deberán adaptarse a la topografía del lugar, su trazado dispondrá de drenajes longitudinales y transversales así como de dispositivos de minimización de impactos ambientales, de reducción de acarreo y de protección de cauces y márgenes en las zonas de entrega del agua a la red de drenaje natural.

5. Tramitación

- 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 urbanística¹¹⁹.
- La ejecución de infraestructuras o servicios públicos incluidos en documentos de planificación sectorial, territorial o urbanísticos vigentes, o con autorización sectorial que comporte efectos y facultades públicas de expropiación de terrenos para su ejecución conforme al trazado incluido en proyecto autorizado, o, como consecuencia del mantenimiento o mejora de las infraestructuras existentes que den servicio a edificaciones y usos conformes con el planeamiento y la legislación urbanística vigente, estarán sometidos a licencia municipal, salvo en los casos dispensados de ello, por la legislación urbanística¹²⁴. Las actuaciones de mantenimiento o mejora de instalaciones existentes, no podrán habilitar el servicio a nuevos usuarios.
- Las infraestructuras que pretenden prestar servicio a más de una construcción, edificación o instalación, o tienen carácter territorial, no incluidas en los supuestos anteriores, se considerarán actuaciones de interés público siempre que concurren los requisitos establecidos legalmente¹²⁵.

¹²³Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 89.1

¹²⁴LOUA, art. 52.1.B.e, en relación con los artículos. 169.1.c, y 170

¹²⁵LOUA art.42 (modif. Ley 13/2005, art. 27.dos)

Su ejecución requerirá la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de actuación o plan especial. Su viabilidad urbanística vendrá condicionada, en su caso, por la de las construcciones, instalaciones o edificaciones a las que den servicio.

- La infraestructuras de dotación de servicios a una única explotación o instalación existente, podrán autorizarse mediante preceptiva licencia urbanística, siempre que la edificación o instalación a la que se de servicio resulte conforme con el planeamiento urbanístico de aplicación en función de su uso y de la categoría de suelo en la que se enclava¹²⁶.

CAPÍTULO 3 CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA Artículo 184. 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 aplicación¹²⁷.

2. En estos suelos sólo están permitidos, aparte del uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias.

3. Le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación sectorial¹²⁸.

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:

1ª Vereda de Santaella o de Los Rambleños (Deslindada)

- Anchura: 20,89 m.

- Dirección Suroeste.

RESOLUCIÓN de 12 de marzo de 2012, de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada «Vereda de Santaella o de los Rambleños» (BOJA 23 de marzo de 2012)

2ª Vereda de Santaella a Aguilar (Deslindada)

- Anchura: 20,89 m.

- Dirección Sureste.

RESOLUCIÓN de 20 de marzo de 2012, de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada «Vereda de Santaella a Aguilar», en su totalidad, en el término municipal de Montalbán en la provincia de Córdoba (BOJA 10 de abril de 2012)

3ª Vereda de Agustín (Clasificada)

- Anchura: 20,89 m.

- Dirección sensiblemente de Norte a Sur.

4ª Vereda de Málaga (Deslindada)

- Anchura: 20,89 m.

- Dirección sensiblemente de Norte a Sur.

Según el Proyecto de Clasificación incluye como elementos asociados el descansaderoabrevadero del Pozo de los Cochinos y el pilar del Cambrón, localizados a la salida del núcleo urbano por el sur.

RESOLUCIÓN de 15 de marzo de 2012, de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada «Vereda de Málaga» (BOJA 02 de abril de 2012)

5ª Vereda de los Vinateros (Deslindada)

- Anchura: 20,89 m.

- Dirección sensiblemente al Este.

6ª Colada de Malabrigo o del Camino de Montilla (Deslindada)

- Anchura: de 6 a 8 m.

- Dirección Suroeste.

¹²⁶Por tratarse de una edificación autorizada urbanísticamente conforme a la legislación urbanística aplicable, o cuyo régimen jurídico habilita la dotación del referido servicio, conforme a lo previsto en el Decreto 2/2012, o en los casos del Art. 52.1.B, todos ellos, en relación con el art. 169.1.c, y 170 de la LOUA

¹²⁷Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 39.1

¹²⁸Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía

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)

7ª - Colada del Capitán Prieto (Clasificada)

- Anchura: 6 m.
- Dirección de Norte a Sur.

8ª - Colada de Montalbán a Aguilar (Clasificada)

- Anchura: 6 m.
- Dirección Sureste.

Esta vía aparece grafiada en el Plano de Articulación Territorial del Plan de Ordenación del Territorio Sur de Córdoba (POTSURCO) como Vía Pecuaria de Interés Recreativo, de manera que forma parte de la red de Itinerarios recreativos del POTSURCO y, por tanto, constituye un elemento integrante del Sistema Supramunicipal de Espacios Libres del POTSURCO¹²⁹. En esta sólo se permitirán actividades de señalización, miradores y, en su caso, adecuaciones recreativas, usos habilitados por la regulación de usos de apartado 5 del presente artículo.

5. Dentro del los terrenos pertenecientes a la red de vías pecuarias se prohíbe cualquier uso edificatorio. En caso de desafectación de cualquier tramo de vías pecuarias, el régimen normativo aplicable será el del tipo de suelo por el que discorra. El régimen de usos es, pues, el siguiente:

a. PERMITIDOS

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

Artículo 185. 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 vigente¹³⁰, 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. En los supuestos en

¹²⁹Decreto 3/2012 POTSURCO, arts. 32 y 34

¹³⁰R.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.

que este ámbito de ordenación quede incluido dentro del SNUEP-PT Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundación, prevalecerá la regulación de usos contenida en esta última categoría de suelo de especial protección, por ser esta la más restrictiva.

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

Artículo 186. 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 4 CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

Artículo 187. Suelo no urbanizable de especial protección: Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundación (OE)

1. El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) identifica en el plano denominado Riesgos naturales y tecnológicos determinadas zonas cautelares ante el riesgo de inundación, e induce a su clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (art. 78.2). En el término municipal de Montalbán estas zonas se localizan en el entorno de los cauces del Arroyo Salado y del Río Cabra. El ámbito de estas zonas delimitado por el POTSURCO es el que aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3. Conviene reseñar que esta trama de ordenación prevalece, cuando su delimitación se superpone con la delimitación de la Zona "Corredor ecológico del río Cabra" que realiza el POTSURCO.

2. La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo es conforme a la determinación del POTSURCO relativa a la no admisión de ningún uso que pueda constituir un obstáculo a la corriente en situación de avenidas (art.78.2). Es por ello un régimen de autorización de usos muy restrictivo, que a su vez deberá verificarse con el obligado sometimiento al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en la legislación sectorial de aguas, en su caso.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a. PERMITIDOS:

- Edificación agrícola: sólo se permiten las casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, generadores, energía solar y transformadores.
- b. AUTORIZABLES:
 - Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas.
 - Infraestructuras territoriales: en el caso de infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce del cauce, no trazados paralelos al mismo.
- c. PROHIBIDOS:
 - Edificación agrícola: el resto
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
 - Instalación agropecuaria
 - Vertedero
 - Instalación extractiva
 - Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto
 - Establecimientos turísticos
 - Edificación pública
 - Industria
 - Instalaciones de energías renovables
 - Vivienda vinculada a fines agrarios
 - Infraestructuras territoriales: el resto

Artículo 188. Suelo no urbanizable de especial protección: Zona Regable Genil - Cabra (OE)

1. El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) integra dentro del sistema de protección territorial la Zona Regable Genil-Cabra (art. 61.1.g POTSURCO); la identifica en el plano denominado Ordenación de usos y protección de recursos, e induce a su clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (art. 61.2). El ámbito de dicha zona regable dentro del municipio aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.1 Y O3.2

Comprende una extensa superficie de terrenos agrícolas de regadío dedicados actualmente a cultivos hortofrutícolas, trigo, girasol, algodón, remolacha azucarera, ajo, membrillo, maíz y haba seca.

2. La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo cumple la regulación establecida en el artículo 68 del POTSURCO, así como la restricción específica en materia de instalaciones de energías renovables incluida en el artículo 90.6 del Plan Territorial, y tiene como criterio rector la preservación de la funcionalidad y capacidad productiva de este espacio agrícola.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

- a. PERMITIDOS:
 - Edificación agrícola.
- b. AUTORIZABLES:
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras
 - Instalación agropecuaria
 - Instalación extractiva
 - Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, adecuaciones recreativas, Parque rural e instalación de ocio.
 - Establecimientos turísticos: De la 2ª categoría: establecimientos hoteleros. 3ª categoría. Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural y 4ª categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural.
 - Edificación pública
 - Industria: sólo es autorizable el uso de industria vinculada al medio rural
 - Instalaciones de energías renovables: serán autorizables los usos instalación de biomasa para usos eléctricos e instalación eólica.
 - Vivienda vinculada a fines agrarios
 - Infraestructuras territoriales
- c. PROHIBIDOS:
 - Vertedero
 - Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto

- Establecimientos turísticos: el resto
- Industria: el resto de nuevas industrias¹³¹
- Instalaciones de energías renovables: el resto

Artículo 189. Suelo no Urbanizable de Especial Protección: Corredor Ecológico del Río Cabra (OE)

1. El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) integra dentro del sistema de protección territorial los corredores ecológicos (art. 61.1.c), los cuales identifica en el plano denominado Ordenación de usos y protección de recursos, e induce a su clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (art. 61.2). Entre estos corredores ecológicos el Plan de Ordenación del Territorio identifica en el término municipal de Montalbán el río Cabra (art. 64.1.b). El ámbito de este corredor aparece grafiado en el Plano de Ordenación Completa O3.2, con la siguiente salvedad: los terrenos del corredor ecológico que al extrapolar la delimitación del POTSURCO son coincidentes con la delimitación de las Zonas cautelares ante riesgo de inundación, quedan solapadas y subsumidas en estas y el régimen de usos aplicable es el de las Zonas Cautelares, por ser más restrictiva que la establecida en el presente artículo. En definitiva, la delimitación de esta zona se circunscribe a los restos de terrenos del corredor ecológico no incluidos en el ámbito de las Zonas cautelares ante riesgos de inundación.

2. La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo es conforme a la restrictiva regulación establecida en el mencionado artículo 64.2 del POTSURCO, que pretende la conservación y mejora de las márgenes de dichos cauces.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a. PERMITIDOS:

- Edificación agrícola: sólo se autorizan las casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, generadores, energía solar y transformadores, etc.

b. AUTORIZABLES:

- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas y de adecuaciones recreativas.
- Infraestructuras territoriales: en el caso de infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce del cauce, no trazados paralelos al mismo

c. PROHIBIDOS:

- Edificación agrícola: el resto
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Instalación agropecuaria
- Vertedero
- Instalación extractiva
- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto
- Establecimientos turísticos
- Edificación pública
- Industria
- Instalaciones de energías renovables
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Infraestructuras territoriales: el resto

Artículo 190. Suelo no Urbanizable de Especial Protección: Hitos Paisajísticos (OE)

1. El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) integra dentro del sistema de protección territorial los hitos paisajísticos y divisorias visuales (art. 61.1.d POTSURCO), los cuales identifica en el plano denominado Ordenación de usos y protección de recursos, e induce a su delimitación (art. 65.1) y clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (art. 61.2). En Montalbán el POTSURCO localiza 2 hitos paisajísticos: uno en el Cerro Pelitre y el otro en el Cerro Calamorros. El Plan General realiza las delimitaciones, que se han grafiado en el plano de ordenación completa O3.1.

2. La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo cumple la regulación establecida en el artículo 65 del POTSURCO, así como la restricción específica en materia de instalaciones de energías renovables incluida en el artículo 90.4 del Plan Territorial, y tiene como criterio rector la preservación de la imagen y calidad paisajística de estos ámbitos.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a. PERMITIDOS:

¹³¹Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 68.b

- Edificación agrícola: deberán demostrar de forma justificada que no pueden establecerse en otro lugar¹³².
- b. AUTORIZABLES:
 - Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, adecuaciones recreativas
- c. PROHIBIDOS:
 - Edificación agrícola: el resto
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras
 - Vivienda vinculada a fines agrarios
 - Instalación agropecuaria
 - Vertedero
 - Instalación extractiva
 - Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto
 - Establecimientos turísticos
 - Edificación pública
 - Industria
 - Instalaciones de energías renovables
 - Infraestructuras territoriales

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

Artículo 191. 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 restaño 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
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras
 - Instalación agropecuaria
 - Vertedero
 - Instalación extractiva
 - Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto
 - Establecimientos turísticos
 - Edificación pública.
 - Industria
 - Instalaciones de energías renovables

¹³²Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 65.2

- Vivienda Vinculada a fines agrarios
- Infraestructuras territoriales: el resto

Artículo 192. 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 territoriales
- c. PROHIBIDOS:
 - Ninguno

CAPÍTULO 6 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES

Artículo 193. 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
 - SG-TI Gasoducto
 - SG-TI Alta tensión
 - SG-TI Abastecimiento
- 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.

FICHAS DE PLANEAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MONTALBÁN DE CÓRDOBA
Fichas de planeamiento y gestión

SUNC /A.R./I /1	"El Olivarillo"	Plazos de formulación de instrumento de gestión	Previsiones de programación y gestión
definición del ámbito (*)	régimen del suelo (*)	Presentación de la iniciativa para establecimiento del sistema: 2 AÑOS.	Tipo de iniciativa preferente: PRIVADA
tipo: Área Reforma Interior	Clasificación: URBANO	Sistema de actuación: COMPENSACIÓN	
Superficie: 26.702,15 m ²	Categoría: NO CONSOLIDADO	Plazos de ejecución	
		De la urbanización: 3 AÑOS	De la edificación: 4 AÑOS.

Uso e intensidad global	Aprovechamiento
Uso: RESIDENCIAL	Área de reparto: SUNC/ARI/101
Edificabilidad: 1,06 m ² /m ² s	A. Medio: 1,06 UA/m ² s
Densidad: 61 Vivienda	A. Objetivo área: 28.824,63 m ²
Nº máximo viviendas 162 Ud	Coef. Ponderación: 1,0000
	A. Homogeneizado: 28.824,63 UA/m ²
	A. Subjetivo del área: 25.942,17 UA
(1) Reserva de viviendas protegidas (*)	Exceso A. Subjetivo: 0 UA
Edificabilidad: %	A. 10% Municipal: 2.882,46 UA
Nº máximo viviendas Ud	

Usos pormenorizados	Reservas para dotaciones locales
Extensión del Casco 28.824,63 m ²	Viales 11.862,02 m ² s

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

OBJETIVOS: Dar continuidad a la trama urbana, aprovechando su ordenación para el sellado de las medianeras existentes y la configuración de una calle-paseo anclada de borde en el límite de la ciudad.

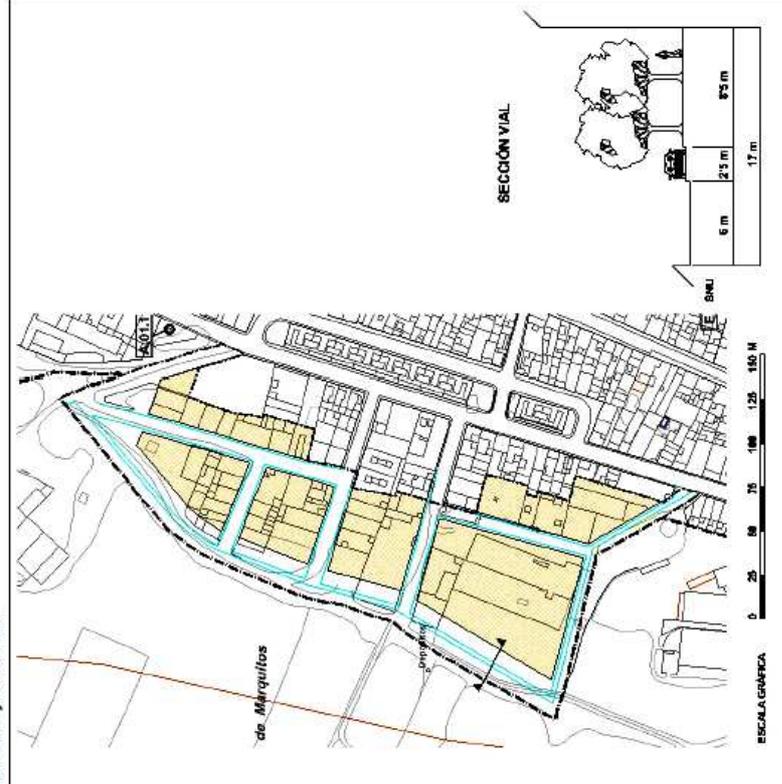
ORDENANZA DE APLICACIÓN: Extensión del Casco

ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS: Las reguladas en las normas particulares de la zona residencial de extensión del casco (Título VII, Capítulo III de las NN.U.U.)

USOS DE LOS EQUIPAMIENTOS: 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

Situación y ordenación



FICHA DE PLANEAMIENTO A.R.I. SUNC USO GLOBAL RESIDENCIAL

00102616



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MONTALBÁN DE CÓRDOBA
Fichas de planeamiento y gestión

SUNC /A.R.I./2	"Calvario"
definición del ámbito	Plazos de formulación de instrumento de gestión
tipo: Área Reforma Interior	Presentación de la iniciativa para establecimiento del sistema: 4 AÑOS.
Superficie: 8.717,41 m ²	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.



regimen del suelo (*)	Aprovechamiento
Clasificación: URBANO	Área de reparto: SUNC/ARI/202
Categoría: NO CONSOLIDADO	A. Medio: 1,30 UA/m ² s
	A. Objetivo área: 11.332,63 m ²
	Coef. Ponderación: 1,0000
	A. Homogeneizado: 11.332,63 UA/m ²
	A. Subjetivo del área: 10.199,37 UA
	Exceso A. Subjetivo: 0 UA
	A. 10% Municipal: 1.133,26 UA
Uso e intensidad global	Reservas para dotaciones locales
Uso: RESIDENCIAL	Áreas libres: 1.094,93 m ² s
Edificabilidad: 1,30 m ² /m ² s	Equipamiento: 289,42 m ² s
Densidad: 85 Vv/ha	Viarío: 1.211,61 m ² s
Nº máximo viviendas: 75 Ud	
(1) Reserva de viviendas protegidas (*)	
Edificabilidad: %	
Nº máximo viviendas: Ud	
Usos pormenorizados	
Extensión del Casco: 11.332,63 m ²	

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada
OBJETIVOS:
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.
ORDENANZA DE APLICACIÓN:
Extensión del Casco
ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS:
Las reguladas en las normas particulares de la zona residencial de extensión del casco (Título VII, Capítulo III de las NN.UU.).
USOS DE LOS EQUIPAMIENTOS:
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

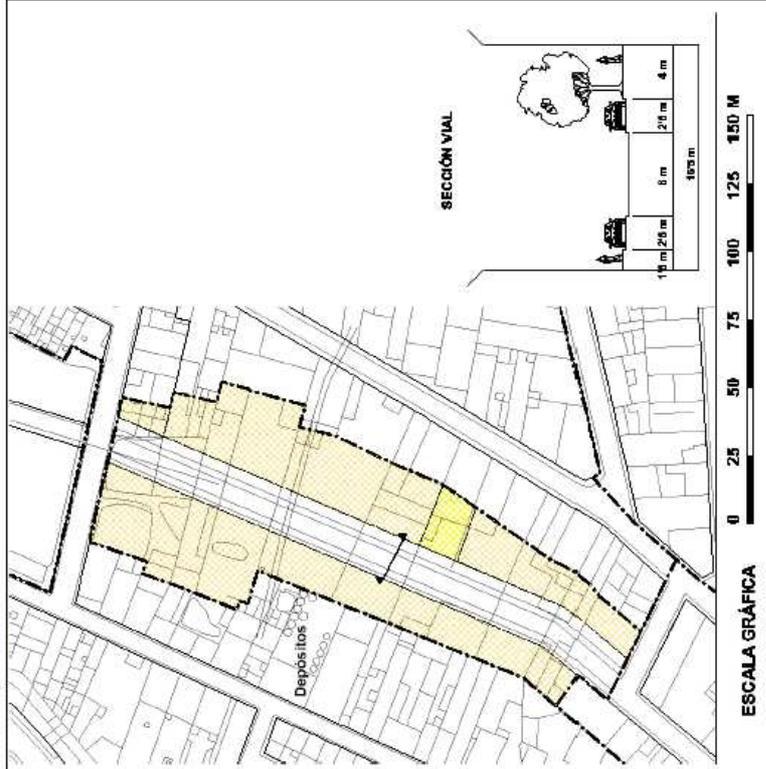
00102616



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MONTALBÁN DE CÓRDOBA
Fichas de planeamiento y gestión

NORMATIVA URBANISTICA

SUNC / A.R.I / 3	"Las Eras"
definición del ámbito: tipo: Área Reforma Interior Superficie: 11.047,21 m ²	régimen del suelo (*) Clasificación: URBANO Categoría: NO CONSOLIDADO
Uso e intensidad global	Plazos de formulación de instrumento de gestión: Presentación de la iniciativa para establecimiento del sistema: 2 AÑOS. Tipo de iniciativa preferente: PRIVADA Sistema de actuación: COMPENSACIÓN
Uso: RESIDENCIAL	Plazos de ejecución: De la urbanización: 3 AÑOS De la edificación: 4 AÑOS.
Edificabilidad: 1,14 m ² /m ² s	
Densidad : 68 Viv/ha	
Nº máximo viviendas 75 Ud	
(1)Reserva de viviendas protegidas (*)	
Edificabilidad: %	
Nº máximo viviendas Ud	

Uso e intensidad global	Situación y ordenación
Uso: RESIDENCIAL	
Edificabilidad: 1,14 m ² /m ² s	
Densidad : 68 Viv/ha	
Nº máximo viviendas 75 Ud	
(1)Reserva de viviendas protegidas (*)	
Edificabilidad: %	
Nº máximo viviendas Ud	

Uso e intensidad global	Aprovechamiento
Uso: RESIDENCIAL	Área de reparto: SUNC/ARI/303
Edificabilidad: 1,14 m ² /m ² s	A. Medio: 1,14 UA/m ² s
Densidad : 68 Viv/ha	A. Objetivo área: 12.558,11 m ²
Nº máximo viviendas 75 Ud	Coef. Ponderación: 1,0000
(1)Reserva de viviendas protegidas (*)	A. Homogeneizado: 12.558,11 UA/m ²
Edificabilidad: %	A. Subjetivo del área: 11.302,30 UA
Nº máximo viviendas Ud	Exceso A. Subjetivo: 0 UA
	A. 10% Municipal: 1.255,81 UA

Uso e intensidad global	Reservas para dotaciones locales
Uso: RESIDENCIAL	Vial: 3.414,21 m ² s
Edificabilidad: 1,14 m ² /m ² s	Equipamientos: 327,73 m ² s
Densidad : 68 Viv/ha	
Nº máximo viviendas 75 Ud	

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

OBJETIVOS: Ordenación de áreas semiconsolidadas, mediante la apertura de viario arbolado que da acceso a solares edificables y esponja linealmente la zona.

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Extensión del Casco

ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS: Las reguladas en las normas particulares de la zona residencial de extensión del casco (Título VII, Capítulo III de las NN.LL.U.).

USOS DE LOS EQUIPAMIENTOS: 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

00102616



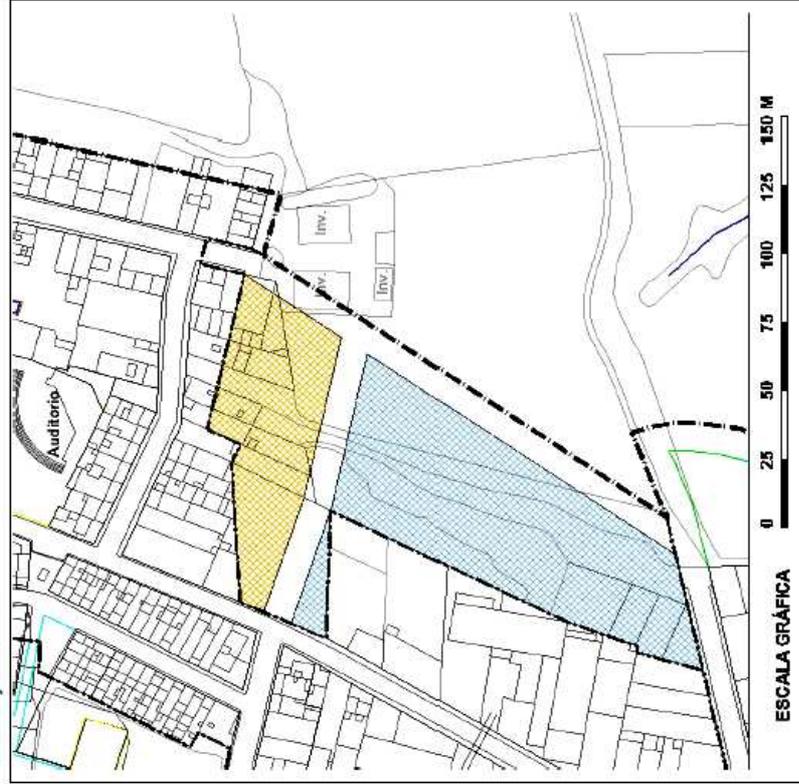
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MONTALBÁN DE CÓRDOBA
Fichas de planeamiento y gestión

SUNC I.A.R.I./4	"Prolongación Calle El Molino"
definición del ámbito	régimen del suelo (*)
tipo: Área Reforma Interior	Clasificación: URBANO
Superficie: 12.544,54 m ²	Categoría: NO CONSOLIDADO
Uso e intensidad global	Aprovechamiento
Uso Característico: INDUSTRIAL-RESIDENCIAL	Área de reparto: SUNC/ARI/4/04
Edificabilidad 0,98163 m ² /m ² s	A. Medio: 0,98163 UA/m ² s
Densidad 26 Viv/Ha	Coef. Ponderación Vda: 1,18 Ind: 0,8627
Nº máximo viviendas 32 Viv	Ap. Objetivo áreas: 12.314,068 m ²
Reserva de viviendas protegidas (*)	A. Homogeneizado: 12.314,068 UA/m ²
Edificabilidad: 30 %	A. Subj. del área: 11.082,66 UA
Nº máximo viviendas 10 Ud	Exceso A. Subj.: 0 UA
Usos permtenorizados	A. 10% Municipal: 1.231,4068 UA
Industrial con tolerancia	Reservas para dotaciones locales
Residencial 6.986,368 m ²	Áreas libres: 1.475,52 m ² s
Residencial extensión del	Equipamiento: 420,00 m ² s
Caso 5.327,70 m ²	Aparcamientos públicos: 123 plazas

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



Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

OBJETIVOS:	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. El instrumento de ordenación localizará el punto limpio.
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Industrial con tolerancia residencial y residencial extensión del caso.
ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS:	Las reguladas en las normas particulares de la zona residencial de extensión del caso (Título VII, Capítulo III de las NN.UU.) y zona industrial con tolerancia residencial (Título VII, Capítulo VII de las NN.UU.)
USOS DE LOS EQUIPAMIENTOS	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.
AREAS LIBRES	Las áreas libres incluyen 1.254 m ² s obtenidos como reserva de dotación y 221,52 m ² como medida compensatoria por el cambio de uso y esto supone en total 1.475,52 m ² .

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

FICHA DE PLANEAMIENTO A.R.I. SUNC USO GLOBAL INDUSTRIAL- RESIDENCIAL

00102616



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MONTALBÁN DE CORDOBA
Fichas de planeamiento y gestión

SUCI/ARI/5	"Llanos de Mª Josefa"	Plazos de formulación de instrumento de gestión	Previsiones de programación y gestión
definición del ámbito	Área Reforma Interior Superficie: 37.503,92 m ²	Presentación de la iniciativa para establecimiento del sistema: 2 AÑOS.	Tipo de iniciativa preferente: PÚBLICA Sistema de actuación: COOPERACIÓN
regímen del suelo (*)	Clasificación: URBANO Categoría: NO CONSOLIDADO	Plazos de ejecución	De la urbanización: 3 AÑOS De la edificación: 4 AÑOS.



Uso e intensidad global	
Uso: INDUSTRIAL	0,77 m ² /m ² s
Edificabilidad:	0,77 m ² /m ² s

Aprovechamiento	
Área de reparto: SUCI/ARI/5/05	0,77 UA/m ² s
A. Medio:	28.875,00 m ²
A. Objetivo área:	1.0000
Coef. Ponderación	28.875,00 UA/m ²
A. Homogeneizado:	25.987,50 UA
A. Subjetivo del área:	0 UA
Exceso A. Subjetivo:	2.887,50 UA
A. 10% Municipal:	

Reservas para dotaciones locales	
Áreas libres	2.838,00 m ² s
Viano:	10.842,00 m ² s

Usos pormenorizados	
Agropecuaria	15.403,00 m ²
Industrial con tolerancia residencial	13.472,00 m ²

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

OBJETIVOS: Completar la urbanización de la zona.

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Agropecuaria e Industrial con toleración residencial.

ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS: 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.).

USOS DE LOS EQUIPAMIENTOS: No hay reserva de suelo para equipamientos.

OBSERVACIONES: El área cuenta con instrumento de desarrollo aprobado con fecha anterior a la redacción del PGOU.

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

FICHA DE PLANEAMIENTO A.R.I. SUNC USO GLOBAL INDUSTRIAL

00102616



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MONTALBAN DE CORDOBA

Fichas de planeamiento y gestión

NORMATIVA URBANISTICA

SUNC / A.R.I / 6	"Carretera de Puente Genil"
definición del ámbito	régimen del suelo (*)
tipo: Área Reforma Interior	Clasificación: URBANO
Superficie: 13.512,18 m ²	Categoría: NO CONSOLIDADO

Uso e intensidad global	Aprovechamiento
Uso: RESIDENCIAL	Área de reparto: SUNC/ARI/6/06
Edificabilidad: 1,05 m ² /m ² s	A. Medio: 1,05 UA/m ² s
Densidad: 63 viv/ha	A. Objetivo área: 14.143,29 m ² t
Nº máximo viviendas: 85 Ud	Coef. Ponderación: 1,0000
	A. Homogeneizado: 14.143,29 UA/m ² t
	A. Subjetivo del área: 12.728,96 UA
	Exceso A. Subjetivo: 0 UA
	A. 10% Municipal: 1.414,33 UA

Usos pormenorizados	Reservas para dotaciones locales
Extensión del Casco: 14.143,29 m ² t	Viarío: 4.531,12 m ² s
	Áreas Libres: 1.291,42 m ² s

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada
OBJETIVOS: Urbanización del viario existente. Creación de área libre y remodelación del viario en la entrada desde Puente Genil.
ORDENANZA DE APLICACIÓN: Extensión del Casco
ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS: Las reguladas en las normas particulares de la zona residencial de extensión del casco (Título VII, Capítulo III de las NN.UU.)
USOS DE LOS EQUIPAMIENTOS: No hay reserva de suelo para uso dotacional.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUJA.
(1) Excepción art. 3.1.1.b. Decreto 11/2008

Plazos de formulación de instrumento de gestión	Previsiones de programación y gestión
Presentación de la iniciativa para establecimiento del sistema: 2 AÑOS.	Tipo de iniciativa preferente: PRIVADA
	Sistema de actuación: COMPENSACIÓN
Plazos de ejecución	De la edificación: 4 AÑOS.
De la urbanización: 3 AÑOS	



FICHA DE PLANEAMIENTO A.R.I. SUNC USO GLOBAL RESIDENCIAL

00102616



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MONTALBÁN DE CÓRDOBA

Fichas de planeamiento y gestión

NORMATIVA URBANISTICA

SUCT/A.R.I./7 "Vereda de Málaga"

régimen del suelo (*)
 Clasificación: URBANO
 Categoría: NO CONSOLIDADO

definición del ámbito
 Área Reforma Interior
 Superficie: 7.982,00 m²

Plazos de formulación de instrumento de gestión
 Presentación de la iniciativa para establecimiento del sistema: 2 AÑOS.
Plazos de ejecución
 De la urbanización: 3 AÑOS
Previsiones de programación y gestión
 Tipo de iniciativa preferente: PRIVADA
 Sistema de actuación: COMPENSACIÓN

Aprovechamiento
 Área de reparto: SUCVARI/7107
 A. Medio: 1,01 UAI/m²
 A. Objetivo área: 8.093,20 m²
 Coef. Ponderación: 1,0000
 A. Homogeneizado: 8.093,20 UAI/m²
 A. Subjetivo del área: 7.283,88 UA
 Exceso A. Subjetivo: 0 UA
 A. 10% Municipal: 809,32 UA

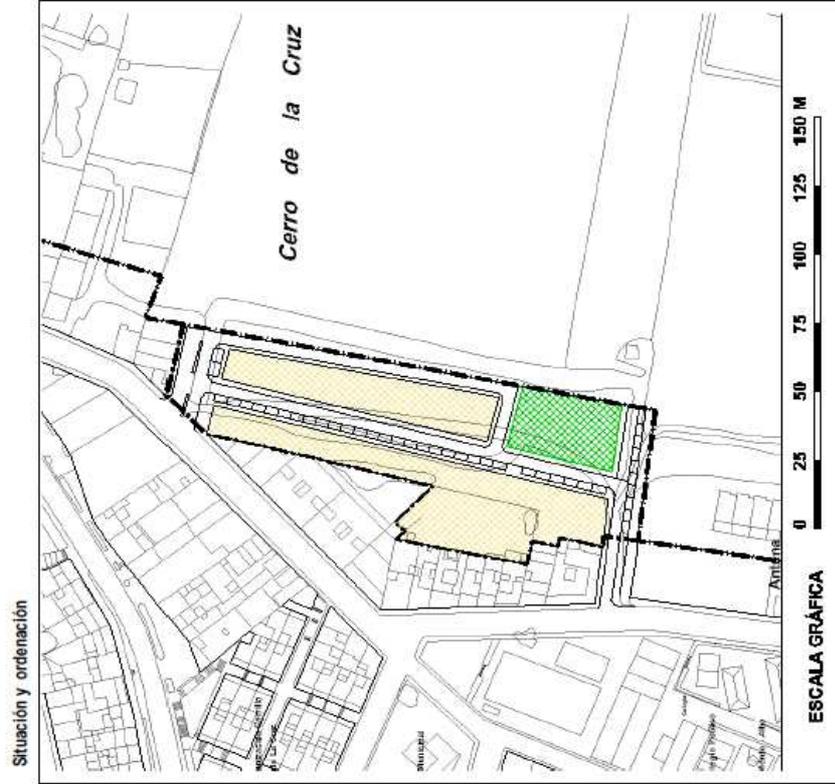
Uso e intensidad global
 Uso: RESIDENCIAL
 Edificabilidad: 1,01 m²/m²
 Densidad: 81 Vv/ha
 N° máximo viviendas: 65 Ud

(1) Reserva de viviendas protegidas (*)
 Edificabilidad: %
 N° máximo viviendas: Ud

Reservas para dotaciones locales
 Vario: 3.030,00 m²S
 Áreas Libres: 860,00 m²S
 Plazas de aparcamiento: 41

Usos pormenorizados
 Extensión del Casco: 8.093,20 m²

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada
OBJETIVOS: Sellado de medianeras
ORDENANZA DE APLICACIÓN: Extensión del Casco
ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS: Las reguladas en las normas particulares de la zona residencial de extensión del casco (Título VII, Capítulo III de las NN.UU.)
USOS DE LOS EQUIPAMIENTOS: 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.
OBSERVACIONES: El Área cuenta con instrumento de desarrollo aprobado con fecha anterior a la redacción del PGOU.



(*) 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

00102616



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MONTALBÁN DE CÓRDOBA

Fichas de planeamiento y gestión

NORMATIVA URBANISTICA

SUNC / A.R.I / 8

"Huertas del Infante"

definición del ámbito (*)
 tipo: Área Reforma Interior
 Superficie: 7.852,70 m²

régimen del suelo (*)
 Clasificación: URBANO
 Categoría: NO CONSOLIDADO

Uso e intensidad global

USO: RESIDENCIAL
 Edificabilidad: 0,77 m²/m²s
 Densidad: 51 Viv/ha
 N° máximo viviendas: 40 Ud

Aprovechamiento

Área de reparto: SUNC/ARI/8/08
 A. Medio: 0,77 UA/m²s
 A. Objetivo área: 6.046,58 m²t
 Coef. Ponderación: 1,0000
 A. Homogeneizado: 6.046,58 UA/m²t
 A. Subjetivo del área: 5.441,92 UA
 Exceso A. Subjetivo: 0 UA
 A. 10% Municipal: 604,66 UA

(1) Reserva de viviendas protegidas (*)

Edificabilidad: %
 N° máximo viviendas: Ud

Usos pormenorizados

Extensión del Casco: 6.046,58 m²t

Reservas para dotaciones locales

Viarío: 2.846,80 m²s
 Áreas libres: 1.094,43 m²s
 Equipamiento: 334,35 m²s

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

OBJETIVOS: Sellado de medianeras.
 Apertura de viario y creación de área libre-mirador.

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Extensión del Casco

ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS: Las reguladas en las normas particulares de la zona residencial de extensión del casco (Título VII, Capítulo III de las NN.UU.).

(*) Delimitaciones 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.
Plazos de ejecución
 De la urbanización: 3 AÑOS.

Previsiones de programación y gestión
 Tipo de iniciativa preferente: PRIVADA
 Sistema de actuación: COMPENSACIÓN

De la edificación: 4 AÑOS.

Situación y ordenación



FICHA DE PLANEAMIENTO A.R.I. SUNC USO GLOBAL RESIDENCIAL

00102616



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MONTALBÁN DE CÓRDOBA

Fichas de planeamiento y gestión

NORMATIVA URBANISTICA

SUCI/ A.R./ 9 "Calle Empeadrada"

definición del ámbito (*)
 tipo: Área Reforma Interior
 Superficie: 2.096,60 m²
régimen del suelo (*)
 Clasificación: URBANO
 Categoría: NO CONSOLIDADO

Uso e intensidad global
 Uso: (*) RESIDENCIAL
 Edificabilidad: 1,238 m²/m²s
 Densidad: 85 Vivienda
 N° máximo viviendas: 16 Ud

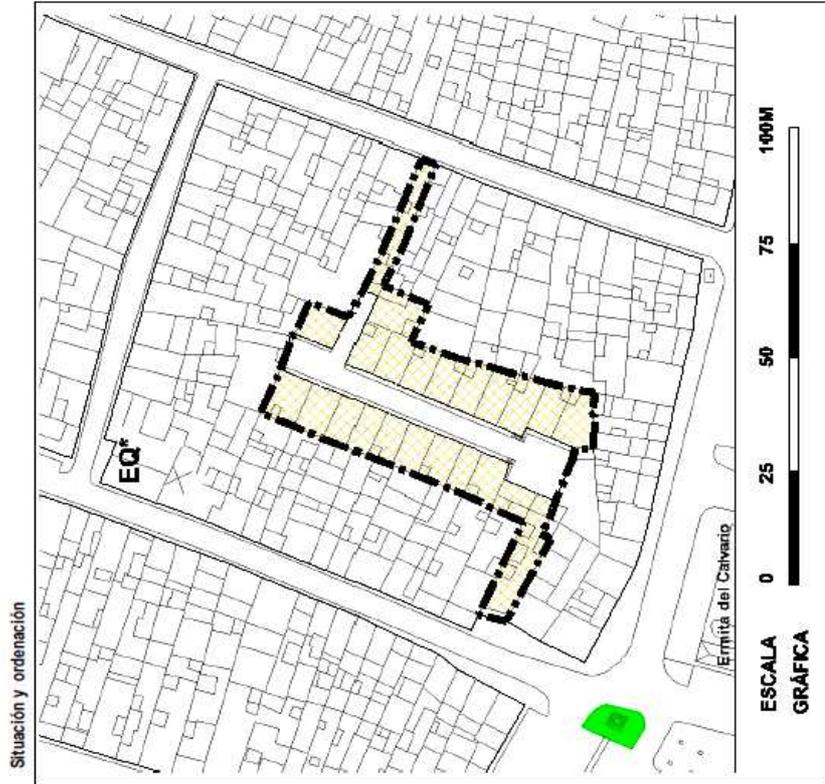
(1) Reserva de viviendas protegidas (*)
 Edificabilidad: %
 N° máximo viviendas: Ud

Usos pormenorizados
 Casco histórico: 2.596,60 m²
Reservas para dotaciones locales
 Vario/área libre: 613,10 m²s
 Pasajes: 275,90 m²s

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada
OBJETIVOS: Ordenación de vacío de manzana, con creación de áreas libres.
ORDENANZA DE APLICACIÓN: Caso Histórico.
ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS: 2 plantas con 7 metros.
OBSERVACIONES: El Área cuenta con instrumento de desarrollo y de gestión aprobado con fecha anterior a la redacción del PGOU.

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

Prazos de ejecución
 De la urbanización: 1 AÑOS
 De la edificación: 2 AÑOS
Previsiones de gestión
 Tipo de iniciativa preferente: PRIVADA
 Sistema de Actuación: COMPENSACIÓN



(1) Excepción art. 3.1.b. Decreto 11/2008

FICHA DE PLANEAMIENTO A.R.I. SUNC USO GLOBAL RESIDENCIAL

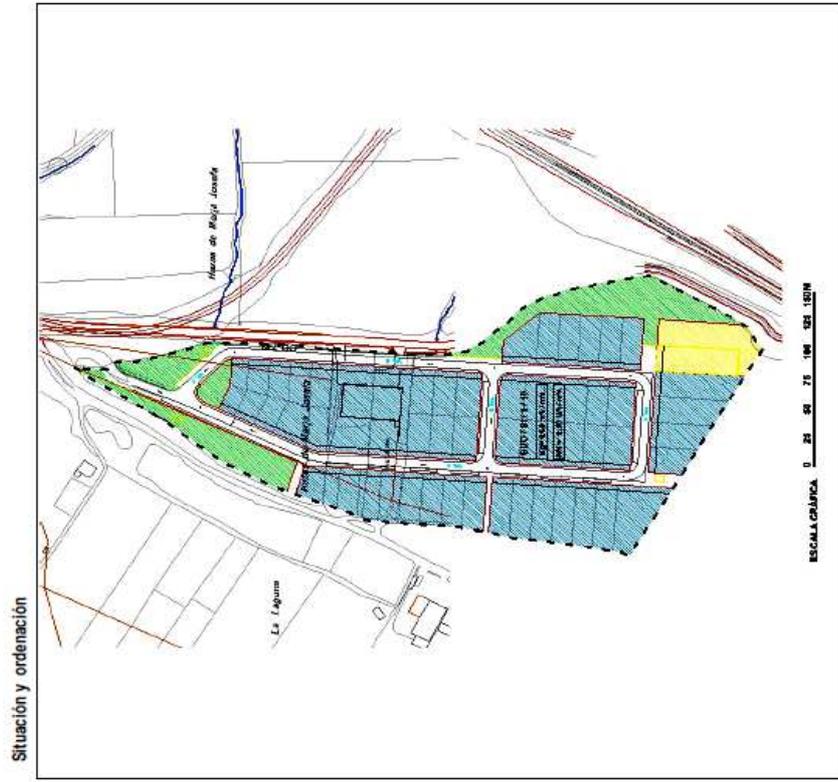
00102616



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MONTALBÁN DE CÓRDOBA

Fichas de planeamiento y gestión

SUO SI-1		LOS LUCAS	
definición del ámbito (*):	régimen del suelo (*):	Plazos de formulación de Instrumento de gestión	Previsiones de programación y gestión
tipo: Sector	URBANIZABLE	Presentación de la iniciativa para establecimiento del sistema: 2 AÑOS.	Tipo de iniciativa preferente: PRIVADA
Superficie: 73.498'66 m ²	Categoría: ORDENADO	Plazos de ejecución	Sistema de actuación: COMPENSACIÓN
Uso e intensidad global (*):	Aprovechamiento (*):	De la urbanización: 4 AÑOS	De la edificación: 6 AÑOS.
Uso: INDUSTRIAL	Área de reparto: SUO SI-1/10	Situación y ordenación	
Edificabilidad: 0'60 m ² /m ² s	A. Medici: 0'60 UA / m ² s		
	A. Objetivo sector: 44.099'19 m ²		
	Coef. Ponderación: 1'00 UA		
	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		



Usos pormenorizados	
Industrial	44.099,19 m ²
Reservas para dotaciones locales	
Espacios libres	9.634,23 m ² (13,11 % superficie sector)
Equipamientos	3.472,86 m ² (4,73 % superficie sector)
Vialité	15.296'40 m ²
Aparcamientos públicos	220 Plazas

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada	
ORDEANZA DE APLICACIÓN:	La regulada en el Plan Parcial Sector 2 "Los Lucas", aprobado definitivamente el 26/09/2006.
ALINEACIONES Y RASANTES:	Quedan expresadas en el Plan Parcial Sector 2 "Los Lucas", aprobado definitivamente el 26/09/2006.
ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS:	Las expresadas en el Plan Parcial Sector 2 "Los Lucas", aprobado definitivamente el 26/09/2006.
USOS DE LOS EQUIPAMIENTOS:	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 GLOBAL INDUSTRIAL

00102616



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MONTALBÁN DE CÓRDOBA

Fichas de planeamiento y gestión

NORMATIVA URBANISTICA

SUO SR-1	HUERTOS DE INFANTE
definición del ámbito (*)	régimen del suelo (*)
Tipo: SECTOR	Clasificación: URBANIZABLE
Superficie: 34.269,00 m ²	Categoría: ORDENADO

(1) Uso e intensidad global (*)	Aprovechamiento (*)
Uso: (*) RESIDENCIAL	Área de reparto: SUO SR-1/11
Edificabilidad: 0,65 m ² /m ² s	A. Medio: 0,65 UA/m ² s
Densidad: 50 Viv/ha	A. Objetivo sector: 22.275,00 m ²
Nº máximo viviendas: 171 Ud	Coef. Ponderación: 1,0000
	A. Homogeneizado: 22.275,00 UA/m ²
	A. Subjetivo del sector: 20.047,50 UA
	Exceso A. Subjetivo: 0 UA
	A. 10% Municipal: 2.227,50 UA

(1) Reserva de viviendas protegidas (*)	Reservas para dotaciones locales
Edificabilidad: 1775 %	Variar: 9.617,00 m ² s
Nº máximo viviendas: 35 Ud	Equipamientos: 2.680,00 m ² s (12,03 m ² s por cada 100 m ² techo máximo edificable uso residencial)
Usos pormenorizados	Espacios Libres: 4.123,00 m ² s (18,51 m ² s por cada 100 m ² techo máximo edificable uso residencial)
Extensión del Caso: 18.318,00 m ²	Aparcamientos públicos: 168 Plazas
Vivienda Protegida: 3.957,00 m ²	

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada
ORDENANZA DE APLICACIÓN: Las reguladas en el Plan Parcial Sector SUS Residencial "Huertos del Infante", aprobado definitivamente el 13/12/2007.
ALINEACIONES Y RASANTES: Quedan expresadas en el Plan Parcial Sector SUS Residencial "Huertos del Infante", aprobado definitivamente el 13/12/2007.
ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS: Las expresadas en el Plan Parcial Sector SUS Residencial "Huertos del Infante", aprobado definitivamente el 13/12/2007.
USOS DE LOS EQUIPAMIENTOS: 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

Plazos de formulación de instrumento de gestión	Previsiones de programación y gestión
Presentación de la iniciativa para establecimiento del sistema: 2 AÑOS.	Tipo de iniciativa preferente: PRIVADA
	Sistema de actuación: COMPENSACIÓN
Plazos de ejecución	De la edificación: 6 AÑOS.
De la urbanización: 4 AÑOS	



FICHA DE PLANEAMIENTO SUO USO GLOBAL RESIDENCIAL

00102616



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MONTALBÁN DE CÓRDOBA
Fichas de planeamiento y gestión

SUS SI-1	"LA MATA LLANA"	Instrumento de planeamiento de desarrollo	Previsiones de programación y gestión
definición del ámbito (*):	régimen del suelo (*):	Plan Parcial de Ordenación	Tipo de iniciativa preferente: PRIVADA
tipo: Sector	Clasificación: URBANIZABLE		Sistema de actuación: COMPENSACIÓN
Superficie: 114.09595 m ²	Categoría: SECTORIZADO		

Uso e intensidad global (*):	Aprovechamiento (*):
Uso: INDUSTRIAL	Área de reparto: SUS SI-1 /12
Edificabilidad: 0'50 m ² /m ² s	A. Medio: 0'50 UA / m ² s
	A. Objetivo sector: 57.01760 m ²
	Coef. Ponderación: 1'00
	A. Homogeneizado: 57.01760 UA
	A. Subjetivo del sector: 51.31584 UA
	Exceso A. Subjetivo: 0'00 UA
	A. 10% Municipal: 5.70176 UA

Usos pormenorizados	Reservas para dotaciones locales
Industrial, Terciano y Equipamiento a especificar por el Plan Parcial de Ordenación	Espacios libres: 11.63678 m ² s
	Equipamientos: 4.69223 m ² s
	Vialito: 19.22217 m ² s

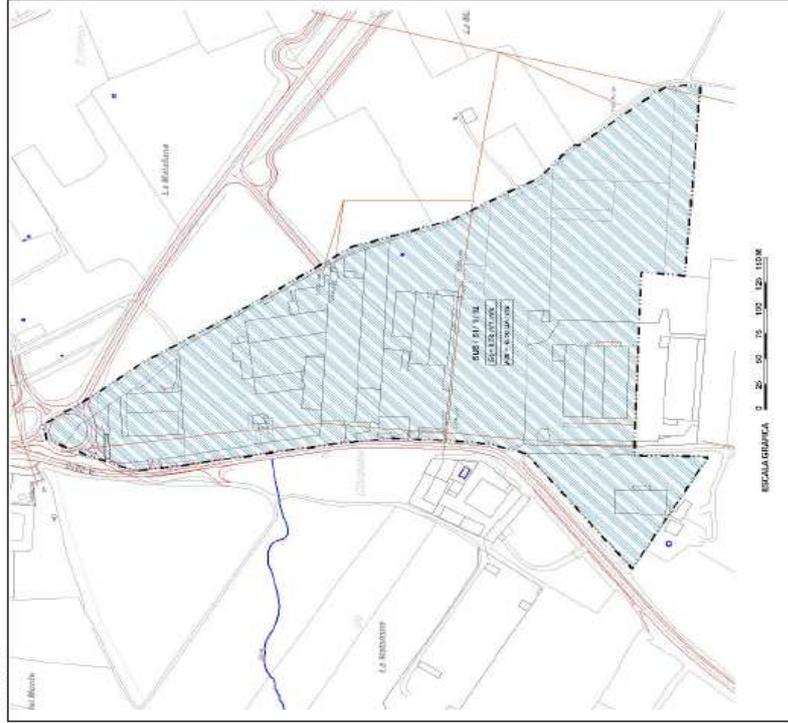
Objetivos y determinaciones de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes:

- Disponer de suelo de crecimiento industrial que satisfaga la demanda existente en el municipio.
- Reconducir y formalizar el proceso de implantación de industrias en terrenos adyacentes a la carretera A-3133, hipotecando el futuro terreno que son los más adecuados para el uso industrial por su situación y topografía.
- Crear una zona industrial común con el municipio de la Rambla, con la posibilidad de compartir accesos e infraestructuras
- Establecer una adecuada ordenación de los accesos y un vial paralelo a la carretera A-3133.
- Deberá quedar asegurada la continuidad del trazado de la Vereda de Málaga, de 20,89 metros de anchura, así como la integridad superficial de la misma.
- Deberá remitirse el plan parcial aprobado definitivamente a la Delegación Provincial de Agricultura y Pesca.

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

Situación



FICHA DE PLANEAMIENTO SECTOR SUS USO GLOBAL INDUSTRIAL

00102616



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MONTALBÁN DE CÓRDOBA	
NORMATIVA URBANISTICA	Fichas de planeamiento y gestión

AE 1	Nuevo viario Calle Espejo
Situación y ordenación	
definición del ámbito	
tipo:	Actuación Expropiatoria
Superficie:	193,00 m ²
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 "Huerbos de Infante" aledaño.
CALIFICACIÓN:	Viario

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

FICHA DE PLANEAMIENTO

00102616

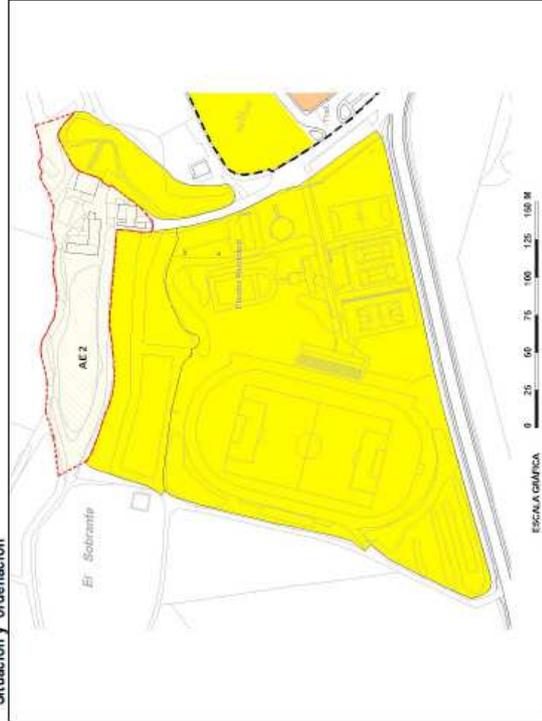
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MONTALBÁN DE CÓRDOBA
Fichas de planeamiento y gestión

NORMATIVA URBANISTICA

AE 2	Ampliación Conjunto Deportivo La Piscina
definición del ámbito	régimen del suelo (*)
tipo: Actuación Expropiatoria	Clasificación: SUELO NO URBANIZABLE
Superficie: 8.770,00 m ²	Categoría:
Plazos de formulación instrumentos de gestión	Previsiones de gestión
Inicio del expediente expropiatorio: 4 AÑOS	Tipo de iniciativa preferente: PÚBLICA
Presentación del proyecto de obra: 5 AÑOS	Sistema de Actuación: EXPROPIACIÓN
Objetivos y determinaciones de ordenación detallada	
OBJETIVOS: Ampliación del actual Conjunto Deportivo La Piscina, con una zona destinada a usos lúdicos y actividades en el campo.	
CALIFICACIÓN: Sistema General de Equipamientos.	

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

Situación y ordenación

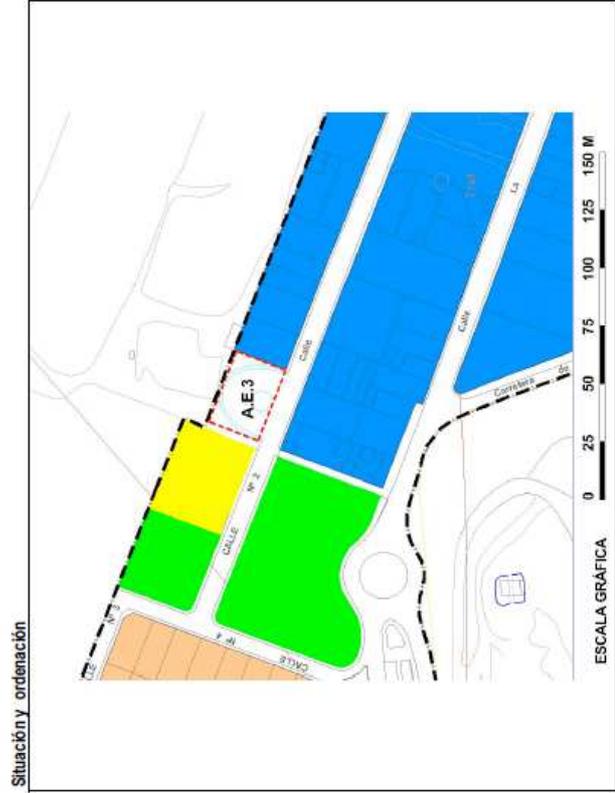


FICHA DE PLANEAMIENTO

00102616

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MONTALBÁN DE CÓRDOBA
Fichas de planeamiento y gestión

AE 3	Nueva Rotonda Calle San Sebastián
<p>definición del ámbito</p> <p>tipo: Actuación Expropiatoria</p> <p>Superficie: 724,45 m²</p>	<p>régimen del suelo (*)</p> <p>Clasificación: URBANO</p> <p>Categoría: CONSOLIDADO</p>
<p>Plazos de formulación de instrumentos de gestión</p> <p>Inicio del expediente expropiatorio: 4 AÑOS</p> <p>Presentación del proyecto de obra: 5 AÑOS</p>	<p>Previsiones de gestión</p> <p>Tipo de iniciativa preferente: PÚBLICA</p> <p>Sistema de Actuación: EXPROPIACIÓN</p>
<p>Objetivos y determinaciones de ordenación detallada</p> <p>OBJETIVOS: Apertura de nueva rotonda que facilite el tráfico de vehículos industriales en el Polígono Industrial del "Horcajo".</p> <p>CALIFICACIÓN: Vial</p>	<p>(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.</p>



FICHA DE PLANEAMIENTO

00102616

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MONTALBÁN DE CÓRDOBA

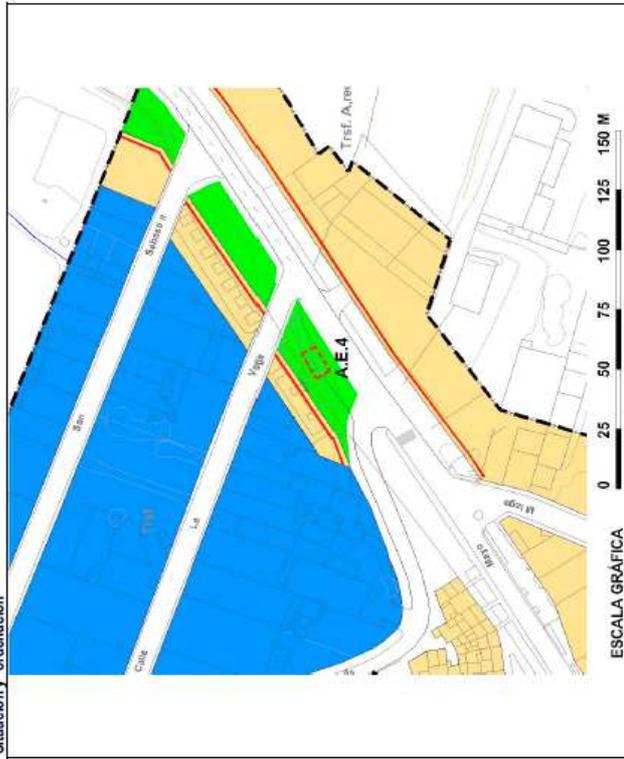
Fichas de planeamiento y gestión

NORMATIVA URBANISTICA

AE 4	Espacios Libres Avda. Primero de Mayo
definición del ámbito	régimen del suelo (*)
tipo: Actuación Expropiatoria	Clasificación: URBANO
Superficie: 72,86 m ²	Categoría: CONSOLIDADO
Plazos de formulación de instrumentos de gestión	Previsiones de gestión
Inicio del expediente expropiatorio: 4 AÑOS	Tipo de iniciativa preferente: PÚBLICA
Presentación del proyecto de obra: 5 AÑOS	Sistema de Actuación: EXPROPIACIÓN
Objetivos y determinaciones de ordenación detallada	
OBJETIVOS: Colmar la realización de una zona verde en la Avenida Primero de Mayo.	
CALIFICACIÓN: Espacios Libres	

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

Situación y ordenación



FICHA DE PLANEAMIENTO

Córdoba, 15 de noviembre de 2016.- El Delegado, Francisco de Paula Algar Torres.

00102616