

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Anuncio de 14 de noviembre de 2023, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Córdoba, de Toma de Conocimiento, de la Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Córdoba, de la Subsanación de Deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de La Carlota y de su Normativa Urbanística.

Expte.: P-16/08.

Conforme establece el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 21 de abril de 2008 y con el número de registro 2.801, se procedió a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, fue publicado, en el BOJA núm. 45, de 6 de marzo de 2009, el Acuerdo, de fecha 14 de febrero de 2008, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de Aprobación Definitiva de manera Parcial con Suspensiones del Plan General de Ordenación Urbanística de La Carlota y su Normativa Urbanística.

Conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, fue publicado, en el BOJA núm. 183, de 19 de septiembre de 2014, el Acuerdo, de fecha 24 de julio de 2014, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de Aprobación Definitiva a reserva de la simple Subsanación de Deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de La Carlota.

De conformidad con lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la disposición transitoria tercera del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda y con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace pública la Toma de Conocimiento, de la Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Córdoba, de 2 de noviembre de 2023, de la Subsanación de Deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de La Carlota y su Normativa Urbanística.

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

La Delegada Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, en cumplimiento de lo acordado en la sesión de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CTOTU) de 24 de julio de 2014, y en virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria

00292562

tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), en relación con el artículo 33.2.b de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), el artículo 132.3.b del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía, en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la disposición adicional tercera del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, y la disposición adicional décima del Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la Organización Territorial de la Administración de la Junta de Andalucía, en base al informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha 2 de noviembre de 2023, considera:

1. Que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba en sesión de 24 de julio de 2014 acordó la aprobación definitiva de la subsanación de deficiencias del Plan General de La Carlota establecidas en la resolución de la CTOTU de 14 de febrero de 2008 a reserva de la simple subsanación de deficiencias (BOJA de 19 de septiembre de 2014, núm. 183), debiendo una vez subsanadas y aprobadas por la Corporación Municipal, ser comunicadas a la Delegación Territorial para su toma de conocimiento.

2. Que con fecha 21 de septiembre de 2023, tiene entrada en esta Delegación Territorial el oficio del Ayuntamiento de La Carlota comunicando la aprobación por el Pleno el 30 de julio de 2023 de la subsanación de deficiencias al Documento del Cumplimiento de Resolución aprobado definitivamente a la reserva de la simple subsanación de deficiencias por CTOTU en sesión de 24 de julio de 2014, para su toma de conocimiento por la Delegada Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de conformidad con establecido en la disposición transitoria tercera de Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el art. 33.2.b de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

3. Que la tramitación del presente cumplimiento de resolución y documento refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística, cumplimenta lo exigido en la resolución de la CTOTU, en cuanto a procedimiento, siendo éste el señalado por la CTOTU de Córdoba en sesión de 24 de julio de 2014, para subsanar las deficiencias que motivaron el acuerdo de aprobación definitiva a reserva de la simple subsanación de deficiencias del Cumplimiento de resolución del Plan General de Ordenación Urbanística de La Carlota. En lo que se refiere a las determinaciones, se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en el antes referido acuerdo de la CTOTU de Córdoba, pudiendo procederse a la inscripción del instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento y a la publicación de las Normas Urbanísticas.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. Que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en la resolución de la CTOTU de 24 de julio de 2014 y cumplimentada la comunicación a esta Delegación Territorial exigida en la misma, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.b de la LOUA, según el informe del Servicio de Urbanismo de la presente Delegación Territorial de 2 de noviembre de 2023.

Segundo. Que se proceda a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda y en la Unidad Registral de esta Delegación Territorial, de conformidad con el art. 40 de LOUA y el art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de

00292562

instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico; y una vez realizada la inscripción, se proceda a la publicación del contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo previsto en el artículo 41.2 de la LOUA.

La Delegada Territorial. Vicepresidenta Segunda de la Comisión Territorial, Fdo.:
María del Carmen Granados García.

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I

ÁMBITO, VIGENCIA E INNOVACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Art. 1.- Naturaleza jurídica del documento.

El Objeto de este Documento es la Revisión Parcial del Planeamiento General de La Carlota, así como la Adaptación preceptiva a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Carlota, aprobadas definitivamente el 3 de Julio de 2.003.

El presente Documento constituye el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio de La Carlota y define y regula el Régimen urbanístico del suelo y de la edificación.

Art. 2.- Alcance.

a).- El presente Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística estructural para la totalidad del término municipal. Para ello y de conformidad con la legislación urbanística vigente:

1.-Clasifica la totalidad del término municipal de conformidad con lo establecido en los arts. 44, 45, 46 y 47 de la LOUA, previendo el crecimiento urbano necesario para satisfacer las necesidades del desarrollo urbano a medio plazo.

2.-Contiene las disposiciones necesarias, incluida la definición de la calificación específica del suelo, para garantizar la existencia de suelo suficiente para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y para la implantación de actividades productivas y terciarias para satisfacer las demandas previsibles de la población a medio plazo.

3.-Establece la red de sistemas generales públicos con destino a espacios libre o al sistema viario, que articule urbanísticamente que satisfaga las demandas previsibles de la población y las actividades.

4.-Determina los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas clases de suelo en que así lo exige la LOUA.

5.-Delimita las áreas de reparto y calcula el aprovechamiento medio en el suelo urbanizable sectorizado.

6.-Recoge los ámbitos que son objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural reconocidos por su declaración de Bien de Interés Cultural, y los determinados por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Carlota y el Catálogo de Elementos Protegidos, que señala los elementos y espacios

00292562

urbanos que requieren especial protección y establece las determinaciones adecuadas en este sentido.

7.-Establece y recoge las áreas del término municipal que deben mantenerse al margen del proceso de urbanización, de acuerdo con lo establecido en la LOUA clasificandolas como suelo no uebanizable de especial protección, identificando y estableciendo la normativa necesaria para los ámbitos de Hábitats Rural Diseminado, y especifica las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos no previstos.

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.

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.

b) El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene la ordenación urbanística pormenorizada y prevee las actuaciones de planeamiento necesarias para su establecimiento en las clases de suelo que así lo exige la LOUA. Para ello:

1.-Señala para el suelo urbano consolidado las alineaciones y rasantes de la trama urbana, los espacios públicos y las dotaciones comunitarias complementarias a las generales, determinando los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación.

2.-Establece las unidades de ejecución para el suelo urbano no consolidado definiendo sus objetivos y asignando los usos, densidades y las ordenanzas de edificación para cada una de ellas.

3.-Determina la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado.

4.-Contiene las previsiones generales de programación y gestión de las actuaciones previstas.

Art. 3.- Ámbito Territorial del Plan General.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística de La Carlota afecta a todo el Término Municipal de La Carlota.

Art. 4. - Vigencia, revisión y modificaciones del Plan General.

a) El presente Plan General de Ordenación Urbanística tendrá vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en el artículo 35.1 de la LOUA.

b) Las determinaciones de ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística porán innovarse mediante su revisión, su modificación o su desarrollo según los procedimientos establecidos en la LOUA.

Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentación y procedimiento previstos en el art. 36 de la LOUA.

c) Procederá la revisión total o parcial del Plan General con carácter anticipado cuando concurren algunas de las siguientes circunstancias:

1.-Cuando entre en vigor algún plan de ordenación del territorio de ámbito subregional, en cuyo ámbito se incluya el municipio, si así lo dispone y lo hace necesario.

2.-Si las previsiones de los niveles de dotaciones exigieran una mayor superficie de suelo destinado a equipamiento público pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea por la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo dispongan.

3.-Cuando la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o socio-económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación, alterando las hipótesis previstas de magnitudes de población, dinámica de empleo, mercado de viviendas, renta, motorización, oficinas, servicios, etc, que obliguen a la modificación de los criterios generales de ordenación.

4.-Cuando se produzca el agotamiento de la capacidad prevista del Plan General.

5.-Cuando se produzcan cambios de la legislación urbanística o sectorial que hagan necesario o conveniente la revisión.

6.-Cuando se produzca la elección de un modelo territorial distinto o cambien los criterios de la política urbanística municipal de modo sustancial, respecto a los que inspira el presente Plan General.

7.-Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga importancia lo justifiquen, por afectar a la ordenación estructural en las determinación de la estructura general del territorio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

d) Las alteraciones de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento que no se contemplan en apartado anterior se entenderán como modificaciones del Plan.

1.- Cambios de detalle en alineaciones siempre que no se opte por la redacción de un Estudio de Detalle.

2.- Cambios en el tamaño, límites, ó ubicación de equipamientos.

3.- Rectificación aislada y puntual en los límites de Suelo Urbano y Urbanizable.

4.- Alteraciones en el uso o intensidad admitidos sin incremento de volumen.

5.- Incremento de volumen edificable de una zona. En este caso será necesario un aumento proporcional de las cesiones gratuitas de terrenos previstos en las Normas.

6.- Los cambios de uso e intensidad de un sector con oposición del 25% o más de los propietarios afectados o los de las fincas emplazadas.

7.- La utilización diferente de zonas verdes y espacios libres públicos, siempre que se apruebe por el Consejo Permanente de la Junta de Andalucía.

8.- Cambios de ordenanzas de edificación.

e) No se considerará revisión o modificación del Plan General:

1.-Las innovaciones que puedan operar los planes parciales y los planes especiales en la ordenación pormenorizada potestativa, que no esten contempladas como determinaciones de la ordenación estructural por el Plan General en sus respectivos ámbitos.

2.-Las innovaciones que introduzcan los Estudios de Detalle sobre la ordenación pormenorizada, siempre que esten expresamente permitidas por el Plan General.

3.-El cambio de la delimitación de Unidades de Ejecución o de los sistemas de actuación determinados por el planeamiento, cuando se realicen por los procedimientos previstos en la legislación urbanística.

4.-Las alteraciones que puedan resultar de los meros reajustes puntuales y de escasa entidad, que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente, en la delimitación de los ámbitos de actuación, siempre que no supongan una reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o espacios libres públicos.

5.-La aprobación de Ordenanzas Municipales de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el art. 23 y concordantes de la LOUA, para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan General, se hallen o no previstas en estas Normas.

6.- La alteración de disposiciones contenidas en estas Normas, que por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el art. 23 y concordantes de la LOUA.

Quando transcurran cuatro años desde la Aprobación Definitiva de este Plan General; el Ayuntamiento podrá decidir su mantenimiento o bien el sometimiento a información pública durante un mes para recoger sugerencias y recabar informes de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía, Diputación Provincial, Ministerio de Fomento, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Comisaría de Aguas, Ministerio de Industria, Ministerio de Agricultura y cuantos organismos se consideren interesados.

A tenor de las sugerencias y de los informes recibidos, la corporación optará definitivamente por el mantenimiento del Plan General o por su revisión.

TÍTULO II**DISPOSICIONES RELATIVAS AL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO****CAPÍTULO I****CLASIFICACIÓN DEL SUELO (OE)****Art. 5.- Alcance.**

Este Plan General clasifica el suelo del término municipal que afectan en las categorías siguientes: Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado, Suelo Urbanizable Sectorizado, Suelo Urbanizable No Sectorizado y Suelo No Urbanizable.

Art. 6.- Suelo Urbano.

Lo constituyen todos aquellos suelos que reuniendo las condiciones exigidas en el artículo 45.1 de la LOUA, han sido considerados en esta clase de suelo por el Plan General, y así ha quedado reflejado en los planos núms. 1 y 2 de Ordenación.

Se establecen las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el artículo 45.1 de la LOUA, cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.

b) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

1.-No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

2.-Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

Art. 7.- Suelo Urbanizable.

Lo constituyen todos aquellos suelos que han sido incluidos y delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística en esta categoría, por adecuarse a la ordenación de suelo prevista en el Plan General, al ser los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles y así ha quedado reflejado en los planos núms. 1 y 2 de Ordenación.

Integrado en este Plan por el suelo ordenado, sectorizado y no sectorizado, delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística.

a) Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

c) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

00292562

Art. 8.- Suelo No Urbanizable.

Lo constituyen todos aquellos suelos que el Plan pretende preservar del proceso de desarrollo urbano, estableciendo medidas de protección del medio ambiente, del paisaje y demás elementos naturales, evitando su degradación, y están constituidos por los terrenos adscritos por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

e) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

f) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

g) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

h) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

i) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

Estableciendo las categorías siguientes:

1) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluirá, en todo caso, los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b), y g) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.

2) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de la letra c).

3) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

CAPÍTULO II**RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO****Art. 9.- Régimen urbanístico del Suelo Urbano Consolidado.**

1.- Contenido urbanístico del derecho de la propiedad del Suelo Urbano Consolidado:

1.1.- Habiendo cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo el Plan General o el planeamiento que desarrolla la ejecución de sus determinaciones en régimen de actuaciones edificatorias, forman parte del contenido urbanístico del derecho de la propiedad del suelo los siguientes derechos:

00292562

a).-El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan General o el planeamiento que desarrolla la ejecución de sus determinaciones.

b).-Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

1.2.-Forman parte del contenido urbanístico del derecho de la propiedad del suelo los siguientes deberes:

a).-Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos.

b).-Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c).-Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

d).-Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

e).-Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

f).- El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

1.3.- El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

2.- El régimen del Suelo Urbano Consolidado:

2.1.- Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previstos por el Plan General o el planeamiento que desarrolla la ejecución de sus determinaciones, así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el artículo 9.1.2, según las determinaciones del Plan General.

2.2.-A los efectos de la materialización del aprovechamiento previsto por el Plan General o el planeamiento que desarrolla la ejecución de sus determinaciones, podrá autorizarse la edificación aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y dicha parcela cuente con ordenación pormenorizada suficiente:

a) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación; de formalizar las cesiones aún pendientes; así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones pendientes y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización incluye el de la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

b) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Art. 10.- Régimen urbanístico del Suelo Urbano No Consolidado.

1.- Contenido urbanístico del derecho de la propiedad del Suelo Urbano No Consolidado:

1.1.- Forman parte del contenido urbanístico del derecho de la propiedad del suelo los siguientes derechos:

a).-El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan General o el planeamiento que desarrolla la ejecución de sus determinaciones.

En los ámbitos del Suelo Urbano no Consolidado incluido en Unidades de Ejecución para los que no se determine en el Plan General la ejecución mediante la iniciativa pública del desarrollo de la misma, los derechos comprenden el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluyen los siguientes:

b).-Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión con los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera otra oferta equivalente formulada por no propietario.

c).-Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

d).-Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

1.2.- Forman parte del contenido urbanístico del derecho de la propiedad del suelo los siguientes deberes:

a).-Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos.

b).-Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c).-Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

d) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

e).-Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

f).-Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

g) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

h) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

i) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

j) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

k) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

l).- El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

1.3.- El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

2.- El régimen del Suelo Urbano No Consolidado:

2.1.-La vigencia de la ordenación detallada determina:

a).-La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

b).-La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 10.1.1, según las determinaciones del Plan General.

c).-El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 10.1.2, según las determinaciones del Plan General., así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 10.1.1, según las determinaciones del Plan General..

d).-La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el Plan General o el planeamiento que desarrolla la ejecución de sus determinaciones.

2.2.-Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo,

cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

2.3.- Los propietarios de Suelo Urbano realizarán a su costa, las obras necesarias para que las parcelas respectivas adquieran la calificación de solar. Asimismo, ejecutarán a su costa las obras de urbanización de los suelos de cesión obligatoria destinados a equipamiento, y ejecutarán la jardinería y mobiliario urbano de las zonas verdes.

2.4.-Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a).-Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b).-Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

c).-La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

d).-Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

e).-No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

CAPÍTULO III

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 11.- Régimen urbanístico del Suelo Urbanizable Ordenado.

1.- Contenido urbanístico del derecho de la propiedad del Suelo Urbanizable Ordenado:

1.1.- Forman parte del contenido urbanístico del derecho de la propiedad del suelo los siguientes derechos:

a).-El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan General o el planeamiento que desarrolla la ejecución de sus determinaciones. .

00292562

En los ámbitos del Suelo Urbanizable Ordenado para los que no se determine en el Plan General la ejecución mediante la iniciativa pública del desarrollo del mismo, los derechos comprenden el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluyen los siguientes:

b).-Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión con los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera otra oferta equivalente formulada por no propietario.

c).-Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

d).-Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

1.2.- Forman parte del contenido urbanístico del derecho de la propiedad del suelo los siguientes deberes:

a).-Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos.

b).-Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c).-Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

d) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

e).-Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

f).-Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

g) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

h) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

i) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

j) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

k) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

l).- El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

1.3.- El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

2.- El régimen del Suelo Urbanizable Ordenado:

2.1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 51 de la LOUA, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la LOUA, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de la LOUA.

d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.

2.2. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Cuando se justifique por el instrumento de planeamiento, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

Cuando exista suelo destinado a vivienda protegida, en virtud de la reserva prevista en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA, el cumplimiento de este deber se materializará necesariamente en los terrenos calificados para tal fin.

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

2.3. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en la LOUA. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la legislación vigente.

Art. 12.- Régimen urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1.- Contenido urbanístico del derecho de la propiedad del Suelo Urbanizable Sectorizado:

1.1.- Forman parte del contenido urbanístico del derecho de la propiedad del suelo los siguientes derechos:

a).-El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan General o el planeamiento que desarrolla la ejecución de sus determinaciones.

En los ámbitos del Suelo Urbanizable Sectorizado para los que no se determine en el Plan General la ejecución mediante la iniciativa pública del desarrollo del mismo, los derechos comprenden el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluyen los siguientes:

b).-Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión con los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera otra oferta equivalente formulada por no propietario.

c).-Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

d).-Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

1.2.-Forman parte del contenido urbanístico del derecho de la propiedad del suelo los siguientes deberes:

a).-Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos.

b).-Contribuir, en los términos previstos en esta ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c).-Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

d).- Promover la transformación del suelo en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea de iniciativa privada.

La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determinará:

e).-Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

f).-Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

g) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

00292562

h) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

i) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

j) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

k) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

l).- El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

1.3.- El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

2.- El régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado:

2.1.- Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional, las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2.2.-La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

a).-La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

b).-La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 10.1.1 de la LOUA, según las determinaciones del Plan General.

c).- El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de esta Ley, según las determinaciones del Plan General..

d).-La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el Plan General o el planeamiento que desarrolla la ejecución de sus determinaciones.

2.3.-Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

2.4.- Los propietarios de suelo situado en zonas aptas para urbanizar, deberán abonar los costes de urbanización señalados en los artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación urbanística tales como redes viarias de enlace con el núcleo de población, instalación ó ampliación de canalizaciones de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, instalaciones depuradoras y suministro de energía eléctrica, en la forma establecida en el Plan Parcial.

2.5.- No será posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo 12.1.2 de la LOUA. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a).-Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b).-Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

c).-La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

d).-Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

e).-No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

Art. 13.- Régimen urbanístico del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1.- Contenido urbanístico del derecho de la propiedad del Suelo Urbanizable No Sectorizado:

1.1.- Forman parte del contenido urbanístico del derecho de la propiedad del suelo los siguientes derechos:

El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan General o el planeamiento que desarrolla la ejecución de sus determinaciones comprenden:

a).-Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

b).-En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural y del Habitat Rural Diseminado, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en el apartado 1.a), se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por las determinaciones de este Plan General o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental.

c).-En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, además de los señalados en el apartado 1.a), con sus limitaciones, el derecho reconocido sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría o por la ordenación específica de los mismos establecidos en este Plan General.

d).-La iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la innovación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística mediante la aprobación del Plan de Sectorización.

1.2.-Forman parte del contenido urbanístico del derecho de la propiedad del suelo los siguientes deberes:

a).-Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos.

b).-Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c).-Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

1.3.- El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

2.- Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado:

2.1.- Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional, las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción

en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2.2.- Sobre la clase de suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

CAPÍTULO IV

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 14.- Régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable.

1.- Contenido urbanístico del derecho de la propiedad del Suelo No Urbanizable:

1.1.- Forman parte del contenido urbanístico del derecho de la propiedad del suelo los siguientes derechos:

El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan General o el planeamiento que desarrolla la ejecución de sus determinaciones comprenden:

a).-Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

b).-En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural y del Habitat Rural Diseminado, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en el apartado 1.a), se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por las determinaciones de este Plan General o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental.

c).-En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, además de los señalados en el apartado 1.a), con sus limitaciones, el derecho reconocido sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría o por la ordenación específica de los mismos establecidos en este Plan General.

1.2.-Forman parte del contenido urbanístico del derecho de la propiedad del suelo los siguientes deberes:

a).-Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos.

b).-Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

1.3.- El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

2.- Régimen del Suelo No Urbanizable:

2.1.- En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

a).-Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 14.1.1 a), que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por este Plan General y por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo.

Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o las determinaciones de este Plan General o en los Planes Especiales.

b).-Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por este Plan General o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

*El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

*La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

*La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

*Las características propias de los ámbitos del Habitat Rural Diseminado.

*La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos están sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que resulten del desarrollo reglamentario de la LOUA, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

c).-Las Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

2.2.-En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por las normas de este Plan General o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

2.3.- En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter

precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2.4.- Cuando la ordenación urbanística contenida en este Plan General otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

2.5.- Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

Esta prestación compensatoria gravará los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. El municipio establece, mediante la correspondiente ordenanza la cuantía, inferior al máximo, según el tipo de actividad y condiciones de implantación.

Los actos que realicen las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

CAPÍTULO V

RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS

Art. 15.- Sistemas.

1.- Sistemas Generales y Sistemas Locales.

1.1.-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, y están integrados por:
Sistema general de transportes e infraestructuras.

Sistema general de espacios libres.

1.2.-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 O.2 y O.4, y están integrados por:

Sistema local de transportes e infraestructuras.

Sistema local de espacios libres.

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.

1.3.- 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.

2.- Obtención del suelo para sistemas generales

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

a) En Suelo Urbanizable:

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

b) En Suelo No Urbanizable:

Mediante expropiación conforme a la legislación urbanística vigente.

3.- Obtención del suelo para sistemas locales.

a) En Suelo Urbano:

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

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

b) En Suelo Urbanizable:

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

4.- Desarrollo y ejecución de los sistemas generales.

El desarrollo de las previsiones del Plan General sobre sistemas generales se efectuará mediante proyectos de obra ordinarios.

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.

TÍTULO III

DISPOSICIONES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I

DESARROLLO DEL PLAN GENERAL EN EL SUELO URBANO

Art. 16.- Alcance.

El desarrollo del Plan General sobre Suelo Urbano, exige en determinadas zonas la redacción de un planeamiento derivado que concrete y especifique la ordenación establecida.

Con este objeto se han establecido Unidades de Ejecución, cuyos ámbitos quedan delimitados en los planos N-4 y A-1 a A-11.

Art. 17.- Suelos incluidos en Areas de Reforma Interior.- Unidades de Ejecución.

En virtud del artículo 101 del Reglamento de Gestión, con la aprobación definitiva del Plan General, y en función de los plazos establecidos por el mismo, se podrán iniciar los

correspondientes Proyectos de Reparcelación de las Unidades de Ejecución que tienen definida la ordenación pormenorizada. La iniciación del expediente lleva consigo por imperativo legal, el artículo 104 del Reglamento de Gestión, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la Unidad de Ejecución hasta tanto adquiera firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la Reparcelación.

Art.18.- Desarrollo Urbanístico de las Áreas de Reforma Interior.- Unidades de Ejecución.

Para el desarrollo de las Áreas de Reforma Interior.- Unidades de Ejecución, será preciso:

a) En el ámbito del PERI ARRECIFE la Redacción del correspondiente Plan Especial que concrete la Ordenación pormenorizada del Área de Reforma Interior. El resto de ámbitos tienen concretada la Ordenación pormenorizada

b) Redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación o Compensación para la distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la Ordenación Urbanística.

c) Proyecto de Urbanización y realización de las obras señaladas en el artículo 59 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

d) Edificación de las parcelas que merezcan la condición de solar, según lo definido en el artículo 14 de la Ley del Suelo.

Cargas de Urbanización.

Los propietarios de Suelo Urbano realizarán a su costa, las obras necesarias para que las parcelas respectivas adquieran la calificación de solar. Asimismo, ejecutarán a su costa las obras de urbanización de los suelos de cesión obligatoria destinados a equipamiento, y ejecutarán la jardinería y mobiliario urbano de las zonas verdes.

Con los siguientes mínimos:

- Abastecimiento de agua:

Viviendas menores de 100 m² 150 lit/hb/d

Viviendas mayores de 100 m² 200 lit/hb/d

Industria 0,5 lit/sg/hb

Riego e Incendio 100 lit/ha/d

Presión mínima 1,5 atm.

- Saneamiento:

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será de 2,4 veces el considerado para el abastecimiento. Para caudales de agua de lluvia se partirá de un valor de 130 lt/sg/ha. Aplicando los siguientes coeficientes de escorrentía:

Zona de edificación unifamiliar 0,4

Zona Industrial 0,3

Zona de parques y jardines 0,1

La red se situará, respecto a la de agua potable a una distancia superior a 3 m. y a una cota de 1,5 m. bajo la misma.

La sección mínima será de 30 cm. y la velocidad oscilará entre 3 m/sg (máx.) y 0,5 m/sg (mín.).

- Red de Energía Eléctrica:

Se calculará siguiendo los siguientes mínimos:

Uso doméstico: Sup. < 80 m² 3.000 w/viv.

Sup. 80 m² - 150 m² 5.000 w/viv.

Sup. > 150 m² 8.000 w/viv.

Uso comercial 100 w/m²

Uso industrial 150 w/m²

- Alumbrado Público:

Se calculará siguiendo los siguientes mínimos:

Vías principales (ancho > 8 m.)
 Iluminación horizontal media 15 lux.
 Coeficiente de Uniformidad 0,25
 Vías secundarias (ancho < 8 m.)
 Iluminación horizontal media 10 lux.
 Coeficiente de Uniformidad 0,25
 - Infraestructuras de Telecomunicaciones.
 Las redes deberán ser subterráneas.
 La redes de Saneamiento se ejecutarán bajo las de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.
 - Pavimentación:
 Vías rodadas: Hormigonadas, asfaltadas o adoquinadas.
 Estacionamiento: Hormigonadas, asfaltadas o adoquinadas.
 Senda Peatonal: Enlosado natural o artificial, o adoquinado.
 Así mismo, ejecutarán a su costa las obras de urbanización de los suelos de cesión obligatoria destinados a equipamiento. Y ejecutarán la jardinería y mobiliario urbano de las zonas verdes.

Art.19.- Características y determinaciones de las Unidades de Ejecución:
 En las fichas del Anexo I se establecen el uso, superficie de la unidad, ordenanza, intensidad, altura máxima y densidad de cada una de las Unidades de Ejecución.
 En el cuadro se establecen: el uso global, la edificabilidad global y densidad para las distintas Unidades de Ejecución.

ANEXO I (TÍTULO III)

a) NUCLEO PRINCIPAL

PARAMETROS GLOBALES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ARI	IDENTIFICADOR	ZONA	USO GLOBAL	DENSIDAD (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)
UE-2	SUNC-UE 2	2-SUC-REN	Residencial	50	0,99
UE-5	SUNC-UE 5	3-SUC-EXT	Residencial	60	0,75
UE-8	SUNC-UE 8	3-SUC-EXT	Residencial	60	1,00
UE-9	SUNC-UE 9	3-SUC-EXT	Residencial	60	0,822

b) NUCLEOS SECUNDARIOS

PARAMETROS GLOBALES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ARI	IDENTIFICADOR	ZONA	USO GLOBAL	DENSIDAD (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)
UE-QUINTANA	SUNC-UE QUINTANA 1	SUC-ENS	Residencial	55	0,95
PERI-ARRECIFE	SUNC-PERI ARRECIFE	SUC-ENS	Residencial	20	0,31
UE-ARRECIFE 1	SUNC-UE ARRECIFE 1	SUC-ENS	Residencial	55	1,00
UE-ARRECIFE 2	SUNC-UE ARRECIFE 2	SUC-ENS	Residencial	55	1,00
UE-ARRECIFE 3	SUNC-UE ARRECIFE 3	SUC-ENS	Residencial	55	1,00
UE-RINCONCILLO 2	SUNC-UE RINCONCILLO 2	SUC-ENS	Residencial	55	0,95
UE-RINCONCILLO 3	SUNC-UE RINCONCILLO 3	SUC-ENS	Residencial	25	0,49

CAPÍTULO II**DESARROLLO DEL PLAN GENERAL EN EL SUELO URBANIZABLE****Art. 20.- Alcance.**

El desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar, exige la redacción de los correspondientes Planes Parciales que concreten y especifiquen la ordenación establecida. Con este objeto, se han definido Sectores, cuyo ámbito queda delimitado en los planos N-4 y A-1 a A-11.

Art. 21.- Suelos incluidos en Sectores.

Hasta tanto no se redacte el correspondiente Plan Parcial previsto sobre este suelo, no se podrán realizar en él obras o instalaciones salvo las de naturaleza provisional a que se refieren los artículos 52.3 y 53.1 de la LOUA., ni podrán destinarse a usos distintos de los que tengan en el momento de la aprobación definitiva de este Plan General.

Art. 22.- Desarrollo Urbanístico de los Sectores.

Para el desarrollo de los Sectores será preciso:

- a) Plan Parcial, que establezca la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a lo establecido en el Título V de estas Normas.
- b) Proyecto de Reparcelación o Compensación.
- c) Proyecto de Urbanización y realización de las obras señaladas en el artículo 59 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

Cargas de Urbanización.

Los propietarios de suelo situado en Suelo Urbanizable deberán abonar los costes de urbanización señalados en los artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación urbanística tales como redes viarias de enlace con el núcleo de población, instalación ó ampliación de canalizaciones de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, instalaciones depuradoras y suministro de energía eléctrica, en la forma establecida en el Plan Parcial, con las siguientes dotaciones mínimas:

Con los siguientes mínimos:

- Abastecimiento de agua:

Viviendas menores de 100 m ²	150 lit/hb/d
Viviendas mayores de 100 m ²	200 lit/hb/d
Industria	0,5 lit/sg/hb
Riego e Incendio	100 lit/ha/d
Presión mínima	1,5 atm.

- Saneamiento:

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será de 2,4 veces el considerado para el abastecimiento. Para caudales de agua de lluvia se partirá de un valor de 130 lt/sg/ha. Aplicando los siguientes coeficientes de escorrentía:

Zona de edificación unifamiliar	0,4
Zona Industrial	0,3
Zona de parques y jardines	0,1

La red se situará, respecto a la de agua potable a una distancia superior a 3 m. y a una cota de 1,5 m. bajo la misma.

La sección mínima será de 30 cm. y la velocidad oscilará entre 3 m/sg (máx.) y 0,5 m/sg (mín.).

- Red de Energía Eléctrica:

Se calculará siguiendo los siguientes mínimos:

Uso doméstico: Sup. < 80 m ²	3.000 w/viv.
Sup. 80 m ² - 150 m ²	5.000 w/viv.
Sup. > 150 m ²	8.000 w/viv.
Uso comercial	100 w/m ²

00292562

Uso industrial 150 w/m²
 - Alumbrado Público:
 Se calculará siguiendo los siguientes mínimos:
 Vías principales (ancho > 8 m.)
 Iluminación horizontal media 15 lux.
 Coeficiente de Uniformidad 0,25
 Vías secundarias (ancho < 8 m.)
 Iluminación horizontal media 10 lux.
 Coeficiente de Uniformidad 0,25
 - Infraestructuras de Telecomunicaciones.
 La redes de Saneamiento se ejecutarán bajo las de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.
 - Pavimentación:
 Vías rodadas: Hormigonadas, asfaltadas o adoquinadas.
 Estacionamiento: Hormigonadas, asfaltadas o adoquinadas.
 Senda Peatonal: Enlosado natural o artificial, o adoquinado.
 Así mismo, ejecutarán a su costa las obras de urbanización de los suelos de cesión obligatoria destinados a equipamiento. Y ejecutarán la jardinería y mobiliario urbano de las zonas verdes.

Art.23.- Características y determinaciones de los Sectores.
 En las fichas del anexo II se establecen seguidamente: El Area a la que se adscribe, el Aprovechamiento medio, la densidad, edificabilidad, uso e intensidad de los Sectores.

ANEXO II (TÍTULO III)

Los Sectores PP-AQ R1, PP-FU R1 destinan a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el treinta por ciento (30%) del Aprovechamiento objetivo del Sector.

PARAMETROS GLOBALES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR	IDENTIFICADOR	USO GLOBAL	DENSIDAD (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)	AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO
						m2 UTC/m2s
SAU R1	SUBO-SAU R1 AUTOVIA	Residencial	52	0,809	AR1	0,583
SAU R3	SUBO-SAU R3 CTRA LA PAZ-RONDA	Residencial	26	0,405	AR2	0,439
SAU R4	SUBO-SAU R4 CORNISA-RONDA	Residencial	55	0,80	AR1	0,583
SAU I1	SUBO-SAU I1 AUTOVIA	Industrial	N/A	0,56	AR3	0,549
SAU I2	SUBO-SAU I2 CTRA N IV SUR	Industrial	N/A	0,57	AR3	0,549
SAU I4	SUBO-SAU I4 CORNISA-RONDA	Industrial	N/A	0,61	AR3	0,549
PP-I CTRA-LA PAZ	SUBO-PP I CTRA LA PAZ	Industrial	N/A	0,575	AR6	0,5734
SUS I9	SUBO- SUS I9 AUTOVIA NORTE	Industrial	N/A	0,50	AR10	0,50
PP-AQ R1	SUBO-PP AQ-R1	Residencial	50	0,60	AR7	0,666979
PP-R1						
ARRECIFE	SUBO-PP R1 ARRECIFE	Residencial	55	0,693	AR4	0,693
SAU-I6	SUBO-SAU I6	Industrial	N/A	0,57	AR6	0,5734
PP-FU R1	SUBO-PP FU-R1	Residencial	50	0,60	AR7	0,666979

Los Sectores PP-AQ R1, PP-FU R1 destinan a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el treinta por ciento (30%) del Aprovechamiento objetivo del Sector.

PARAMETROS GLOBALES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR	IDENTIFICADOR	USO GLOBAL	DENSIDAD (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)	AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO
						m2 UTC/m2s
PP-LP R1	SUBS-PP LP-R1	Residencial	50	0,60	AR7	0,666979
PP-R9 NOY	SUBS-PP R9 NOY	Residencial	5	0,120	AR8	0,489408746
LP-R2 LA PAZ	SUBS-LP R2 LA PAZ	Residencial	24	0,38	AR8	0,489408746
SAU I8	SUBS-SAU I8 AMP CTRA DE LA PAZ	Industrial	N/A	0,57	AR3	0,549
SUS AQ I1	SUBS-SUS AQ-I1	Industrial	N/A	0,57	AR9	0,57
PP-R2	SUBS-PP R2 LOS PINOS	Residencial	6	0,14	AR8	0,489408746
PP-R6	SUBS-PP R6 VEREDA DE LA PLATA	Residencial	10	0,15	AR8	0,489408746
SUS						
MONTEALTO R1	SUBS-MONTEALTO R1	Residencial	24	0,38	AR8	0,489408746
PP-PINEDAS R1	SUBS-PP PINEDAS-R1	Residencial	45	0,60	AR7	0,666979
SUS						
RINCONCILLO R1	SUBS-RINCONCILLO R1	Residencial	24	0,38	AR8	0,489408746

00292562



Los Sectores PP-LP R1 y PP-PINEDAS R1 destinarán a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el treinta por ciento (30%) del Aprovechamiento objetivo del Sector.

El Área de Reparto determinado por los Sectores PP-R9 NOY, LP-R2 LA PAZ, PP-R6, SUS MONTEALTO R1, SUS RINCONCILLO R1 y PP-R2 PINOS destinarán a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el treinta por ciento (30%) del Aprovechamiento objetivo del Sector, dadas las características de baja densidad de viviendas previstas para los Sectores PP-R9 NOY, PP-R6, y PP-R2 PINOS dicho Aprovechamiento Objetivo se compensa mediante la integración de la reserva que le corresponda en el resto de sectores del ámbito del Área de Reparto al que pertenecen.

TÍTULO IV
SUELO URBANO
CAPÍTULO I

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

Art. 24.- Alcance.

Las Normas de Ordenación, establecen las condiciones reguladoras de la parcelación, del uso del suelo y de la edificación; las condiciones a que debe atenerse la nueva edificación, y finalmente el aprovechamiento urbanístico asignado a cada parcela de Suelo Urbano.

Art. 25.- Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

3.- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

4.- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

5.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

6.- Las obras que hayan de realizarse de naturaleza provisional a que se refieren los artículos 168.d, 52.3 y 53.1 de la LOUA.

7.- Las obras de instalación de servicios públicos.

8.- Las parcelaciones urbanísticas.

9.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

10.- La ocupación y primera utilización de los edificios e instalaciones en general.

11.- Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado d) del artículo 168 de la LOUA.

12.- El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

13.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

14.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

15.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destina el subsuelo.

00292562

16.- La corta de árboles integrados en masa arbórea que está enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

17.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

18.- Y, en general los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

19.- Obras menores.

Art. 26.- Tramitación de licencias.

Para la obtención de Licencias será necesaria la presentación de dos proyectos básico, suscritos por técnico competente y visados por el correspondiente Colegio Oficial competente, que definan las obras a realizar. La solicitud se formulará como instancia al Alcalde en la que se haga constar los técnicos directores de obra teniendo que estar visada, esta solicitud, por los Colegios Profesionales.

El expediente abierto a cada acto urbanístico contendrá un mínimo de dos proyectos que tendrá que ser informado, previo a la concesión de licencia, por los técnicos competentes en la materia que disponga la Corporación.

La validez de la información urbanística facilitada está temporalmente condicionada por la vigencia de las disposiciones o circunstancias de hecho sobre la que se emite.

La información errónea no dará derecho a la obtención de facultades o derechos contrarios al planeamiento, sin perjuicio de la indemnización de las lesiones patrimoniales causadas por el error en la información.

Si faltaran documentos o requisitos en los expedientes, será requerido el solicitante para que los subsanase en el plazo de tres meses, si transcurrido este plazo no se ha hecho, se entenderá caducado el expediente.

Podrán concederse licencias en parcelas edificables calificadas como Suelo Urbano que no tengan la condición de solar cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, en la forma y con los requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

La concesión de licencia de edificación para parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, exigirá la previa Calificación Provisional del proyecto presentado, conforme a la normativa que le resulte de aplicación.

En la Zona del Casco Histórico, además se incluirán:

La descripción de las características tipológicas del edificio, sus elementos de composición y justificación de la adecuación de la obra a las características del entorno, estudiando su integración en la trama morfológica tradicional del Casco Antiguo.

Presentación de los alzados actuales de la fachada, incluyendo 2 edificios a cada lado del propuesto, y un reportaje fotográfico de la fachada.

Art. 27.- Caducidad de licencias.

1.- Quedarán caducadas las licencias en los siguientes supuestos:

a). Cuando no se iniciaren las obras o actividades autorizadas a los seis meses (6) de la notificación de la licencia al peticionario.

b). Cuando transcurridos más de tres años desde la notificación de la concesión de licencia, no estuvieran terminadas las obras.

2.- Cuando por causa justificada, no se hayan podido comenzar las obras, a los seis meses de la concesión de la licencia, y antes de finalizar dicho plazo, podrá solicitarse una única prórroga de otros seis meses (6) para su comienzo. Cuando por causa justificada las obras no hubieran concluido en el plazo de los 3 años desde la concesión de la licencia, y antes de finalizar dicho plazo, podrá solicitarse una única prórroga de seis meses para su conclusión.

Art. 28.- Licencia de ocupación.

Finalizada la obra, la propiedad lo comunicará al Ayuntamiento, en el plazo de un mes, acompañando:

1.- Certificado Final de obra firmado por los Directores Técnicos y visado por sus respectivos Colegios Profesionales.

2.- Solicitud de alta del Impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana.

3.- La Calificación Definitiva de las obras realizadas, conforme a la normativa que le resulte de aplicación, para parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Seguidamente los Servicios Técnicos Municipales pasarán inspección para comprobar que lo construido responde al proyecto y no se ha cometido infracción alguna. A la vista del informe emitido por estos técnicos, el Ayuntamiento procederá a la concesión o no de ésta Licencia, tomando las medidas disciplinarias necesarias en el último caso.

Art. 29.- Licencia de Obras menores.

Se entienden por obras menores todas aquellas obras de reparación o cambio que no afecten a estructura, composición de fachada o cubrición y distribución interior de la edificación.

En general, podemos considerar estas obras como las siguientes:

- Cambios de solería.
- Derribos y sustituciones de tabiques.
- Reparación de humedades.
- Sustituciones de bajantes.
- Cambios de carpintería en exteriores sin que cambien los huecos de fachada.
- Aperturas de huecos para carpintería en tabiques ya existentes.
- Sustitución y reparación de instalaciones como conducciones de agua, bajantes, conductos eléctricos, etc.

Estas obras no necesitan Proyecto ni Dirección de obra, solicitándose la licencia mediante Instancia al Alcalde.

Art. 30.- Licencia de Demolición.

Este acto necesitará, además del proyecto correspondiente y nombre de los técnicos competentes que se hacen cargo de la Dirección Técnica, presentar fotografías del edificio a demoler en que queden perfectamente reflejados la fachada y elementos interiores de interés como patios, escaleras, etc.

En aquellos casos de ruina, peligrosidad, o causa de fuerza mayor debidamente justificada se podrá autorizar dicha demolición antes de haber obtenido la correspondiente licencia de obras.

Para las demoliciones que se planteen en el ámbito del Conjunto Histórico será necesario el Informe favorable de la Consejería de Cultura, de acuerdo con la Ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Art. 31.- Ruina de edificaciones y elementos urbanos.

La declaración del estado ruinoso procederá en los siguientes supuestos:

- a) Por daño no reparable técnicamente por medios normales.
- b) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
- c) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, representado por

la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

d) Circunstancias urbanísticas que aconsejen su demolición.

Los inmuebles afectados de nuevas alineaciones o por Estudios de Detalle se considerarán fuera de ordenación y no podrán ser objeto de mejoras debidas a obras de consolidación aunque sí se permiten las pequeñas obras de reparación que exigieran la higiene, ornato y conservación.

La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde al Ayuntamiento según el artículo 157.2 de la LOUA 7/2002.

La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancias de la parte interesada.

El Ayuntamiento o Alcalde-Presidente podrá disponer la incoacción de oficio o si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Municipales, sobre la existencia de un edificio que pudiera ofrecer peligro en su seguridad, previo informe de los Servicios correspondientes en que se justifique la conveniencia de su iniciación. En cualquier caso deberá darse audiencia al propietario y a los demás titulares de derechos afectados.

Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

El Alcalde-Presidente, resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando así mismo su demolición.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

El Ayuntamiento determinará las medidas conducentes a favorecer la conservación de las edificaciones con medidas económicas y administrativas que favorezcan este tipo de licencias.

Para los bienes declarados Monumentos Históricos-Artísticos, edificaciones catalogadas, protegidas o los que puedan alcanzar esta situación, no procederá su demolición.

Art. 32.- Modificación de proyectos con licencia.

No se permitirán modificaciones sobre proyectos con licencia concedida, sin la autorización del Ayuntamiento. Por esta razón, se deberá presentar un Proyecto reformado con la suficiente antelación que tendrá que ajustarse a las presentes Ordenanzas y cuya tramitación será la misma que un proyecto de nueva planta.

Art. 33.- Parcela.

1.- Se entiende por parcela, aquella propiedad recogida como tal en el parcelario del Ministerio de Hacienda, prevaleciendo la realidad existente y constatable frente a posibles errores de dicho parcelario.

2.- Parcela mínima: se determina en las ordenanzas particulares de cada zona y servirá de base para una edificación independiente.

3.- Será edificable toda parcela histórica existente sin limitación dimensional ni morfológica siempre que reúna las condiciones de solar.

4.- Se entiende por agrupación de parcela la unión de dos o más parcelas individualmente consideradas, que desaparecen registralmente y pasan a formar parcela nueva, independiente y distinta.

5.- Se entiende por agregación de parcela la reunión de una o varias partes que se segregan de una finca inscrita, a otra también inscrita, siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones de la parcela mínima.

6.- Se entiende por segregación de parcela la división de una parte de la parcela para formar por sí sola una finca independiente, siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones de la parcela mínima.

Art. 34.- Solar.

Tendrán consideración de solares las parcelas incluidas en Suelo Urbano que sean aptas para la edificación al reunir los siguientes requisitos:

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

2.- Que dispongan de abastecimiento de agua potable, red general de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado.

3.- Que tengan señaladas oficialmente alineaciones y rasantes.

Art. 35.- Usos del suelo.

1.- Ningún uso queda expresamente prohibido por razón de su situación en la ciudad, salvo en las zonas de uso industrial, en las que se excluye el uso residencial, excepto vivienda al servicio directo del uso o actividad industrial, que deberá determinarse en su ordenanza.

2.- Las limitaciones a la localización de actividades serán consecuencia de su grado de compatibilidad con la vivienda y quedarán reguladas por la aplicación de la legislación vigente.

3.- Además de los usos previstos en las determinaciones del planeamiento de aplicación será admisible cualquier otro uso que rehabilite y reutilice edificaciones históricas existentes recogidas en este Plan.

Art. 36.- Cambios de uso.

1.- Los cambios de uso del suelo y edificación están sometidos a licencia municipal, la cual se otorgará cumpliendo las determinaciones de las presentes Normas y reglamentación vigente de aplicación.

2.- Se prohíbe el cambio de uso en todas aquellas parcelas que en los planos de Ordenación aparezcan como equipamiento, sean de dominio público o privado, salvo que dicho cambio suponga un mantenimiento de su carácter de equipamiento.

Art. 37.- Equipamientos.

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.

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

Excepcionalmente, la titularidad de determinados elementos del sistema de equipamiento comunitario podrá ser privada, en ejecución de las previsiones de este plan, cuando expresamente así se determine.

Las edificaciones destinadas a equipamiento se adaptarán a las condiciones de edificación de la zona en que se ubiquen respecto a los parámetro de edificabilidad y

altura, pudiendo quedar justificadamente excepcionados del cumplimiento de dichas limitaciones de las Normas Urbanísticas por razones de su programa funcional, de acuerdo con la legislación específica aplicable

Todo edificio de equipamiento público podrá considerarse por la Corporación «edificio singular».

Art. 38.- Edificios Singulares.

Se entiende por edificio singular, aquel edificio de titularidad pública que por sus características constructivas, de uso o tipológicas constituya una excepción en la trama urbana.

Dicha clasificación será evaluada por la Corporación Municipal previa justificación técnica de la actuación prevista.

Los que se consideren edificios singulares podrán ser eximidos del cumplimiento de los parámetros edificatorios que le sean aplicables, según las distintas zonas. Excepción de los situados en la Zona del Casco Histórico que se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de La Carlota.

Art. 39.- Alineaciones.

Líneas teóricas que se definen en los planos y a las que tendrán que sujetarse las fachadas de las construcciones en todo el frente de la parcela.

Las alineaciones que se fijen por el Ayuntamiento para la ejecución de obras en solares concretos, tendrán el carácter de alineación oficial y definirán los límites entre propiedad pública y privada y/o entre superficies edificables y las que no lo son.

En el caso de que un edificio se encuentre afectado por una nueva alineación, recogida en el plano correspondiente, se considerará «Fuera de Ordenación».

Art. 40.- Línea de fachada.

Es el límite a partir del cual deberán levantarse las construcciones, deberá coincidir con la alineación oficial.

Al retirar del Ayuntamiento la licencia, ésta irá acompañada de la línea de fachada de la edificación, pudiendo el interesado pedir que se la determinen los servicios técnicos municipales si ésta ofreciera duda.

Art. 41.- Rasante.

Es la cota vertical en cada punto de la alineación.

La rasante oficial será la marcada en los planos de Ordenación, así como las que se fijen por el Ayuntamiento en cada caso concreto.

Art. 42.- Altura de la edificación.

Es la altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones.

Será la fijada en el plano N-4 de Ordenación para las distintas zonas.

Se computará desde la rasante del acerado a la cara inferior del último forjado, medido en el punto medio de la fachada. En el caso de fachadas de gran longitud y pendiente, ésta se dividirá en las partes necesarias para que, escalonándolas, el punto medio de cada una de ellas cumpla con las limitaciones de altura.

La altura máxima de la edificación expresada en metros habrá de cumplir, así mismo las limitaciones establecidas en las ordenanzas de cada zona. En cada solar se permitirá la tolerancia de una planta menos de la máxima permitida.

Art. 43.- Solares en esquina.

En los solares en esquina que den a calles con distintas alturas máximas permitidas se volverá a la altura de la calle que admita mayor elevación sobre la de menor con un fondo máximo de 15 m.

En caso de producirse diferencia de altura en la actuación que se pretende, el paramento en el que se produzca deberá acabarse con tratamiento y composición de fachada.

Art. 44.- Altura libre entre plantas.

La altura libre mínima entre plantas será de 2,60 m. Esta altura podrá rebajarse a 2,25 m. en pasillos, aseos y cocina. La altura de planta baja no será inferior a 3 m en locales comerciales, a excepción de Locales con una superficie inferior a 20 m² que no será inferior a 2,60 m.

En la Zona del Casco Histórico se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de La Carlota.

Art. 45.- Semisótano.

Es la planta situada entre las plantas baja y sótano de un edificio. Cuando el techo de un semisótano sobresalga más de 0,80 m en cualquier punto de la rasante de la calle, tendrá la consideración de planta baja.

En la Zona del Casco Histórico se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de La Carlota.

Art. 46.- Ocupación.

Es la relación entre la superficie construida y la superficie edificable en cada una de las plantas.

Vendrá dada en porcentaje de m² construidos sobre m² de superficie edificable en cada planta.

La ocupación queda determinada según las ordenanzas particulares de cada zona.

En general, se podrá ocupar el 100% en los siguientes casos:

- Solares con una o varias esquinas cuyas viviendas pueden recibir luces de espacio público en todas sus dependencias.

- Solares entre medianeras con poco fondo cuyas viviendas pueden recibir luces del espacio público en todas sus dependencias.

En la Zona del Casco Histórico se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de La Carlota.

Art. 47.- Superficie edificable por planta.

Es la parte del solar delimitada por la fachada (a vía pública o patio principal), las medianeras y una línea paralela a dicha fachada situada a una distancia de ésta que se define como «fondo edificable» en cada una de las zonas.

Art. 48.- Superficie construida.

Es la correspondiente al área encerrada por los límites exteriores de la edificación en cada planta, por el número de ellas sobre rasante.

En cuanto a la superficie de terraza, lavaderos, porches, etc. para su cómputo se seguirá lo establecido en el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.

Art. 49.- Edificabilidad.

1.- La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m² techo/m²suelo) resulta de la aplicación de la altura y ocupación, que las NN.SS. establezcan para la misma, según la zona en que se encuentre.

2.- Los edificios existentes para los que se solicite obras de Consolidación, Reforma o Redistribución, etc., que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de

la superficie construida de los mismos, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida existente. Las obras de nueva planta, sustitución y ampliación, tendrán como límite de edificabilidad la que se deduce de la aplicación de las presentes ordenanzas, tal como se señala en el apartado anterior.

3.- La superficie construida permitida por encima del último forjado (art. 49) y los sótanos, no será computable a los efectos de edificabilidad máxima.

Art. 50.- Construcciones por encima del último forjado.

Por encima del último forjado sólo podrán construirse cajas de escaleras, cuartos de máquinas y lavaderos-trasteros, quedando estos elementos separados como mínimo 3,00 m de la línea de fachada, excepto si se sitúan bajo la cubierta inclinada del edificio (no computando en este caso como superficie ocupada en cubierta).

La superficie máxima ocupada en cubierta, por los citados elementos, será del 15% de la misma y en cualquier caso estas construcciones no se considerarán a los efectos de edificabilidad u ocupación del edificio, y tendrán una altura libre máxima de 2,50 m. sobre la cara superior del último forjado.

En caso de cubierta inclinada la pendiente máxima será del 45%, la altura de cumbrera no podrá sobrepasar los 3,00 metros, medidos desde la cara superior del último forjado.

Se prohíbe cualquier tipo de ventana, buhardilla, frontón, u otros volúmenes sobre la cubierta inclinada del edificio.

En la Zona del Casco Histórico se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de La Carlota.

Art. 51.- Garaje y reserva de plazas de aparcamiento.

Será obligatorio para actuaciones de más de seis viviendas la asignación de una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela edificable.

En caso de imposibilidad física de poderse llevar a efecto esta reserva, se evaluará por el Ayuntamiento, previo informe Técnico al respecto, el eximir la actuación del cumplimiento de esta reserva.

La superficie destinada a plazas de aparcamiento en sótanos podrá coincidir con la del solar, no computándose a efectos de ocupación.

Aquellas actuaciones urbanísticas a desarrollar mediante Planes Parciales o Estudios de Detalle en las que se prevean aparcamientos subterráneos, éstos se situarán bajo las edificaciones, salvo casos de imposibilidad manifiesta debidamente justificada.

La dotación de aparcamientos para uso público al aire libre en Sectores a desarrollar mediante Planes Parciales será como mínimo de 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable. Podrá situarse hasta el 50% en el interior de las parcelas.

Las dimensiones de las puertas de acceso a cocheras se adecuarán a las especificadas en las ordenanzas particulares, según la zona donde se ubiquen. En la Zona «Renovación del Casco», se situarán en fachada.

Los accesos a garajes en sótano de edificaciones, tendrán una plataforma a nivel de acerado de fondo mínimo 4,00 m., dentro de la construcción, y con una pendiente máxima del 5%. Estos cuatro primeros metros tendrán un ancho mínimo de 3 metros.

Las pendientes máximas en las rampas serán del 18% en tramo recto y 15% en curvo, el ancho mínimo en cualquier punto 3,00 m. y, el radio de giro mínimo en el lado externo de la rampa de 6,00 m.

Las plazas de aparcamiento tendrán como dimensiones mínimas 2,30 x 4,50 m y una altura libre mínima de 2,25 m.

Los sótanos que destinen a aparcamientos una superficie superior a 1.000 m², o su capacidad sea superior a 45 plazas, dispondrán de una rampa de acceso de 5,00 m. de

ancho mínimo, de doble sentido o bien 2 rampas independientes una de entrada y otra de salida con un ancho mínimo de 3 metros.

Los garajes en general que destinen a aparcamientos una superficie superior o igual a 2.000 m², o su capacidad sea superior a 90 plazas, habrán de tener como mínimo dos rampas independientes, una de entrada y otra de salida con un ancho mínimo de 3 metros.

En general deberán adecuarse al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e I.C. y a las Condiciones de Protección contra incendios vigente y se tramitará previamente a su instalación el correspondiente expediente de Industria Peligrosa.

Quedarán exentos de las obligaciones estipuladas en el presente artículo los edificios de nueva planta cuya fachada o fachadas den exclusivamente a calles determinadas como peatonales en los planos, o cuya anchura sea inferior a 3,50 m. en toda la longitud del edificio proyectado, y los edificios cuya superficie de solar sea inferior a 350 m².

En la Zona del Casco Histórico se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de La Carlota.

Art. 52.- Patios.

El patio mínimo permitido tendrá una superficie igual o superior a 9 m², pudiendo inscribirse una circunferencia de 3 m de diámetro (ver art. 63 referente a Normas Generales de Salubridad).

Dentro de esta superficie mínima, no se podrán incluir más que vuelos sin cerramientos que no superen los 20 cm.

Se define como patio abierto a fachada, aquel que tiene al menos uno de sus lados recayente a vía pública aún cuando esté separado de la misma por tapia o pared y no por cuerpo edificatorio de al menos una crujía de fondo.

En la Zona del Casco Histórico se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de La Carlota.

Art. 53.- Patio principal.

Es aquel al cual recaen exclusivamente viviendas y que estando en contacto directo con la vía pública a través de un pasaje de uso peatonal y que se ajuste a las normativas de aplicación (C.P.I., etc.), cumpla además los siguientes requisitos:

- Superficie mínima: 70% del total de superficie de patios y nunca menor de 70 m².
- Altura de edificación: 2 plantas (6,5 m).
- Lado mínimo: 7,00 m.
- Uso: Exclusivamente residencial.
- Círculo inscrito: de 7 m de diámetro.
- En el caso de las edificaciones de tres plantas y que colinden con el patio principal, se permitirá que la 3.ª planta de fachada mantenga la altura en el patio.

En la Zona del Casco Histórico se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de La Carlota.

Art. 54.- Viviendas interiores.

Quedan prohibidas, considerándose como tales aquellas que no presentan un frente de fachada a vía pública o a patio principal > 6 m. en alguna de sus plantas.

Art. 55.- Vivienda unifamiliar.

Es aquella que posee accesos independientes desde la vía pública o patio principal y no comparte patios interiores con ninguna otra vivienda. Así mismo tendrá que presentar un frente mínimo de fachada en cada una de sus plantas igual o superior a 6 m, y se

construirá sobre una parcela independiente que cumpla las dimensiones mínimas según la zona.

Art. 56.- Vivienda bifamiliar.

Es aquella plurifamiliar que dentro de una misma parcela dispone de solo dos viviendas que comparten acceso o patio, o ambos elementos, construida sobre una parcela independiente y presentando cada una de ellas un frente mínimo de 6 m a vial público. Situándose una vivienda en planta baja y otra en planta alta.

Art. 57.- Vivienda páreada.

Es aquella edificación aislada de uso residencial, desarrollada en un única parcela, compuesta por dos viviendas que se adosan en uno de sus lados, quedando los otros tres lados de la misma retranqueados de linderos según ordenanzas.

Art. 58.- Vivienda Plurifamiliar.

Es el edificio de uso residencial con acceso y elementos comunes. Cada vivienda presentará un frente mínimo de 6 m a vial público o patio principal.

Art. 59.- Composición de fachada.

En la Zona de «Renovación del Casco», los huecos de planta baja serán correspondientes con los de Planta Alta, y de su misma dimensión, con una tolerancia del 50%, para el acceso a vivienda, hasta un máximo de 1'5 m.

Sus dimensiones serán acordes con las tradicionales de la zona, tendrán una proporción vertical, que cumpla: $\text{Altura/Anchura} = 1,5 \text{ a } 2,5$, excepto en locales comerciales de planta baja.

En la Zona del Casco Histórico se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de La Carlota.

Art. 60.- Condiciones estéticas y de composición.

Dividiremos las presente Ordenanzas en dos grupos:

A.- Ordenanzas de Edificación

B.- Ordenanzas de paisaje Urbano.

A.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

1.- Condiciones generales.

Todas las obras, tanto de nueva planta, como de reforma, deberán acomodarse al ambiente estético de la zona, para lo cual deberán emplearse al exterior, materiales y proporciones de huecos que no desentonen con el carácter general en la que se enclavan.

2.- Materiales.

2.1.- Cubierta:

Todas las construcciones por encima del último forjado, llevarán igual tratamiento que el resto de la edificación.

En viviendas se prohíbe el uso de fibrocemento, chapas metálicas, chapas plásticas y pizarra, recomendándose el uso de teja curva.

En naves se admite el uso de cubiertas de fibrocemento, chapas metálicas o plásticas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) Que no sean reflectantes (excepto en Polígono Industrial).

b) En sectores calificados como «Renovación del Casco» y «Extensión del Casco», que requerirán obras de reforma, consolidación o ampliación. Siempre que no se vean desde la calle.

En la Zona del Casco Histórico se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de La Carlota.

2.2.- Fachada y cerramientos:

Se prohíbe el uso en fachada de terrazo; grés o similares.

Se aconseja el uso de paramentos enfoscados y pintados de color blanco.

En la Zona de «Renovación del Casco» se prohíbe el uso en fachada de aplacados de piedra, natural o artificial; lascas de piedra; ladrillo visto; grés o similares.

Excepcionalmente se autoriza el uso de: piedra abujardada, piedra natural, piedra artificial (en tonalidades claras) y ladrillo visto viejo, cuando queden perfectamente justificados por la función ornamental a que se destinen, atendándose siempre su uso a pequeños detalles decorativos (recercados, cornisas y zócalos).

Colores. Se recomienda el uso de color blanco en fachada. En cuanto a zócalos y recercados se podrán usar otros colores excepto aquellos que desentonen con el entorno.

Carpintería exterior: Se prohíbe usar la carpintería de aluminio en su color o de color oro, en las Zona de «Renovación del Casco».

Cerrajería exterior: Se prohíben los materiales de aluminio o sintéticos.

En la Zona del Casco Histórico se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de La Carlota.

2.3.- Cerramientos Planta Baja:

Locales comerciales y garajes: En los alzados de los proyectos quedarán perfectamente definidos, al igual que el resto, el tratamiento y composición de los locales y garajes al menos en los elementos primarios como pilastras, jambas, dinteles, etc.

Quedan prohibidos, en la Zona de «Renovación del Casco», los escaparates con vuelos o salientes sobre la fachada.

B.- ORDENANZAS DE PAISAJE URBANO.

1.- Trama urbana.

Se respetarán los trazados actuales de la trama quedando totalmente prohibidos retranqueos y avances de fachada.

2.- Mobiliario urbano.

Se prohíben los luminosos que por su tamaño, color, forma o tipo de letra, perjudiquen al conjunto urbano.

Faroles, bancos de descanso, fuentes, papeleras, etc. Todos estos elementos referentes a mobiliario urbano, serán tratados de forma que no desentonen del conjunto del que forman parte, empleándose en su fabricación materiales tradicionales.

En la Zona del Casco Histórico se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de La Carlota.

Art. 61.- Vuelos a fachada.

No se permiten cuerpos volados, entendiéndose por éstos, los vuelos cerrados en dos o más de sus lados. No se permitirán balcones corridos.

Los balcones y terrazas se retirarán de la edificación colindante vez y media el vuelo.

Los vuelos se situarán como mínimo a 3,00 m. de altura desde la rasante de acerado.

El vuelo máximo se situará siempre como mínimo a 30 cm. de la línea de acerado y estará sujeto a las limitaciones de cada zona.

En la Zona de Renovación del Casco la longitud total, será inferior a la mitad de la longitud de fachada, y como máximo 1,70 m por balcón.

En la Zona del Casco Histórico se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de La Carlota.

Art. 62.- Cerramiento de locales.

Independientemente de las líneas generales de fachada de los edificios que deberán tener tratamiento de conjunto con el mismo, los huecos de locales deberán cerrarse mediante fábrica de ladrillo de ½ pie en toda su superficie, pudiendo dejarse huecos de ventilación en su parte superior mediante tabiques palomeros desde una altura mínima de 2,50 m desde la rasante. Estos deberán pintarse de blanco exteriormente hasta su transformación para su uso definitivo.

Art. 63.- Medianeras.

En aquellas edificaciones en las que resulten vistas las medianeras, como consecuencia de quedar con mayor altura con respecto a las edificaciones colindantes, éstas tendrán tratamiento de composición y acabados que definan su unidad con el resto de fachadas a vía pública.

Art. 64.- Normas generales de Salubridad.**1.- Programa y distribución:**

Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor, dormitorio doble y cuarto de aseo.

El dormitorio no se utilizará como paso a otra habitación ni a cuarto de aseo general.

2.- Dimensiones de las habitaciones:

Las superficies mínimas de las habitaciones serán:

Dormitorio simple .. 6,00 m² y lado mín. 1.90 m.

Dormitorio doble ... 10,00 m² y lado mín. 2.40 m.

Cuarto de aseo 1,5 m².

Estar 10,00m²y se podrá inscribir una circunferencia de 3,00m de diámetro

Cocina..... 5,00 m².

Estar – cocina 14,00 m².

Las dimensiones mínimas serán:

Pasillo (ancho mínimo).....0,85 m.

Vestibulo.(lado mínimo) 1,10 m.

3.- Patios:

Los patios de luz y ventilación admitirán la inscripción de un círculo de diámetro no menor a 3,00 m. Cuando sirvan a cuatro o más viviendas, su superficie mínima será igual ó superior a 15 m².

En general todos los patios deberán tener tratamiento de terminación con calidades similares a las empleadas en el resto de la edificación.

Si existen patios posteriores colindantes con la edificación proyectada, éstos deberán tener el mismo tratamiento indicado en el párrafo anterior, al menos en los tres primeros metros contados a partir de lo edificado.

4.- Escaleras:

Las escaleras de acceso a viviendas en edificios de tres plantas podrán iluminarse y ventilarse de forma cenital siempre que se proyecten con un lucernario de superficie mínima 1/3 de la superficie de la caja de escalera, y exista un ojo de escalera con una anchura mínima de 0,80 m.

El ancho mínimo del tramo será de 1,00 m. en cualquier caso y la cabezada mínima ser de 2.20 m.

La escalera no se podrá situar en fachada.

5.- Ventilación:

Toda pieza habitable tendrá un hueco mínimo al exterior con una superficie de 1/8 de su planta.

Las piezas ventiladas sólo a través de galerías de anchura inferior de 1,00 m no podrán servir de dormitorios; la superficie mínima de los huecos de la galería será de 1/2 de la de fachada, y la de los huecos de la pieza de 1/3 de la superficie de ésta.

En cuartos de aseo y baños podrán disponerse chimeneas de ventilación.

6.- Locales o industrias.

En cuanto a industrias y espectáculos se estará a lo previsto en la Reglamentación vigente para cada caso.

En general cualquier actividad comercial o industrial contendrá en el local donde se desarrolle los suficientes servicios higiénicos como para atender las necesidades de su uso público o privado.

Se dotará de conducto de ventilación independiente y directos hasta cubierta en la proporción de uno por cada 100 m² o fracción de superficie de local o industria.

En previsión de abastecimiento de agua potable a locales se dispondrá de canalización suficiente a lo largo de toda su fachada y conectada a la acometida general del edificio.

Art. 65.- Cerramiento de solares.

Es obligatorio el cierre y vallado de todos los solares.

Estará colocado de forma que impida el paso al interior y presente plena garantía de seguridad al vecindario.

Se conformará mediante fábrica de ladrillo con espesor mínimo de ½ pie con pilastras interiores de ladrillo de 1 pie cada 3,50 m máximo; 2,50 m de altura; enfoscado exterior y encalado del mismo.

El interior del solar deberá conservarse limpio de escombros, maleza, basuras, etc. en todo momento.

Art. 66.- Cerramiento de obras.

Es obligatorio el cierre y vallado de todas las obras de nueva planta o reforma que afecten a fachada, primera crujía o vía pública.

Estarán colocadas de forma que impidan el paso al interior y presenten plena garantía de seguridad al vecindario, eviten la caída de materiales sobre los viandantes y estén lo suficientemente señalizadas e iluminadas en horas nocturnas.

Art. 67.- Seguridad, salubridad y ornato.

1.- Los propietarios (Organismos, entidades o personas físicas y jurídicas, públicas o privadas), deberán conservar en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, las edificaciones o elementos urbanos de su propiedad o bajo su tutela, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 110 de la Ley de Arrendamiento Urbano.

2.- La vigilancia y control del estado de conservación de las edificaciones y elementos urbanos corresponde a la Corporación Local asistida de los Servicios de la Policía Municipal y la asistencia Técnica propia o subsidiaria.

3.- Cualquier persona de oficio o a instancia podrá iniciar el procedimiento que exija el deber de conservar.

4.- Los servicios de Policía Municipal y de asistencia técnica tendrán entre sus funciones la de vigilar estrechamente el cumplimiento del deber de conservación y ornato público y a tal efecto emitirán informe periódico, al menos anual al Municipio.

5.- A los efectos del apartado anterior y dado que la mayor parte de las edificaciones en el Municipio, están destinadas a uso propio como viviendas por parte del Ayuntamiento deberán controlarse, de manera especial, las edificaciones desocupadas o no usadas durante largos períodos de tiempo, las edificaciones arrendadas, edificaciones públicas o privadas no destinadas a viviendas, edificios del Patrimonio y el conjunto que conforme la infraestructura del Municipio.

6.- Formulada la denuncia, los servicios técnicos, previa inspección ocular emitirán informe escrito sobre el mismo donde se haga constar: daños existentes, causas, obras necesarias, determinación del plazo de comienzo y ejecución de la obra y carácter urgente si existiese.

00292562

7.- El Alcalde trasladará dicho informe a la propiedad ordenando su cumplimiento y concediendo un plazo de diez días como máximo para que presente las alegaciones que estime conveniente.

8.- A la vista de las alegaciones y del informe técnico, la Comisión Permanente Municipal determinará lo que proceda, dando traslado a la propiedad para su cumplimiento, con apercibimiento, caso de no realizarlo, de que el propio Municipio ejecutará lo acordado con cargo a la propiedad, de acuerdo con los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo y 245 de la vigente Ley del Suelo.

Igualmente se notificará de los recursos si los hubiese contra lo acordado.

9.- Para este tipo de obras será necesaria la preceptiva licencia de obras, pudiendo por razones de urgencia realizarse la obra y posteriormente obtener la correspondiente Licencia Municipal.

10.- A los efectos del control del estado de las edificaciones y a tenor de lo previsto en el apartado 4, en el Municipio existirá un listado actualizado de las edificaciones y propiedades que existan en régimen de arrendamiento, desocupadas o no usadas durante períodos amplios de tiempo, edificios públicos o privados no destinados al uso de viviendas, patrimonio, etc. a fin de que por el servicio correspondiente se puedan visitar sistemáticamente y emitir el correspondiente informe sobre su estado de conservación.

11.- Todas las edificaciones -al menos una vez cada dos años- deberán, por sus propietarios, ser adecentadas en la parte de aquellas recayentes a la vía pública.

Igualmente se determinará y exigirá el tratamiento de que deban ser objeto los solares a la vía pública a fin de mantener un nivel de decoro y salubridad en la misma.

Art. 68.- Conexión a la redes de agua y saneamiento. Arquetas.

A los efectos de las conexiones a la red municipal de agua potable y saneamiento el Departamento Técnico correspondiente señalará la profundidad y distancia a que se hallan las redes oficiales.

La conexión a la red general de alcantarillado se hará al pozo de registro existente más próximo o mediante un pozo de registro de dimensiones mínimas 1,30 m. de diámetro y conducto de diámetro mínimo 250 mm.

Art. 69.- Construcciones, instalaciones y edificaciones Fuera de Ordenación.

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

2.- Se distinguen dos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación :

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

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

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

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

2.- El régimen urbanístico asignado por el Plan a cada una de estas situaciones es el siguiente:

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

Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido.

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

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

Podrán autorizarse, además de las relacionadas en el apartado anterior, obras de mejora y reforma, incluidas las de adaptación para ubicación de actividades, siempre que no esté prevista la expropiación o demolición en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

Art. 70.- Construcciones, instalaciones y edificaciones en situación de Asimilado a Fuera de Ordenación.

1.- Se encuentran en esta situación las instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado. El reconocimiento de la situación de Asimilado a Fuera de Ordenación se establecerá de forma expresa.

2.- El régimen urbanístico asignado por el Plan a cada una de estas situaciones es el siguiente:

Para aquellos casos en que se establezca la situación de Asimilado a Fuera de Ordenación

Solo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento

de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

CAPÍTULO II

SUELO URBANO - NÚCLEO PRINCIPAL

Art. 71.- Definición y delimitación

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

ZONA 1: CASCO HISTORICO

ZONA 2: RENOVACION DEL CASCO
EDIFICACION TRADICIONAL POPULAR -ETP

ZONA 3: EXTENSION DEL CASCO
MANZANA CERRADA -MC
VIVIENDAS UNIFAMILIARES 1 -UAD 1
VIVIENDAS UNIFAMILIARES 2 -UAD 2
EDIFICACION ABIERTA -EA

ZONA 4: EXTENSION DEL CASCO SECTOR PP-R1 (Núcleo) [UAD 2 PD]

ZONA 5: EXTENSION DEL CASCO SECTOR PP-R2 (Núcleo) [UAD 2 PD]

ZONA 6: EXTENSION DEL CASCO SECTOR PP-R3 (Núcleo) [UAD 2 PD]

ZONA 7: INDUSTRIAL -IND-1

ZONA 8: UNIFAMILIAR AISLADA DEL SECTOR PP-R7 NOY-LAS VIÑAS: [UAS 4 PD]

ZONA 9: UNIFAMILIAR AISLADA DEL SECTOR PP-R8 EL MOREAL

VIV UNIFAMILIAR AISLADA DE EL MOREAL: -UAS 4

VIV UNIFAMILIAR AISLADA DE EL MOREAL: -UAS 1b

COMERCIAL DE EL MOREAL: -COM 2b

ZONA 10: EXTENSION DEL CASCO SECTOR SAU R2 [UAS 1 PD]

00292562

ZONA 11: INDUSTRIAL DEL SECTOR PP-I3 [IND-1 PD]

ZONA 12: INDUSTRIAL DEL SECTOR PP-I5 [IND- PD]

El Plan General establece en el plano de ordenación estructural para el suelo urbano y los sectores del suelo urbanizable la asignación de usos globales, considerando éstos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en el PGOU y sus ordenanzas.

El Plan General para el Núcleo Principal establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística para el suelo urbano consolidado y los sectores del suelo urbanizable la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme al siguiente detalle:

**PARAMETROS GLOBALES DE SUELO URBANO
NUCLEO PRINCIPAL**

ZONA	IDENTIFICADOR	USO GLOBAL	DENSIDAD (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)
1	SUC-H	Residencial	55	0,85
2	SUC-REN	Residencial	60	1,00
3	SUC-EXT	Residencial	60	1,00
4	SUC-PP R1 N	Residencial	40	0,54
5	SUC-PP R2 N	Residencial	60	0,70
6	SUC-PP R3 N	Residencial	56	0,80
7	SUC-IND	Industrial	N/A	0,70
9	SUC-PP R8 MOREAL	Residencial	5	0,12
10	SUC-SAU R2 CAMPO DE FUTBOL	Residencial	26	0,45
11	SUC-SAU I3	Industrial	N/A	0,55
12	SUC- SAU I5 CTRA NIV NORTE	Industrial	N/A	0,53

1. ORDENANZAS PARA LA ZONA DEL CASCO HISTORICO

Art. 72.- Definición y Determinaciones.

A).- Definición.

Corresponde a las zonas históricas y tradicionales de la ciudad, caracterizadas por edificación en línea de fachada, con ocupación completa del frente de la parcela y adosada directamente a las edificaciones colindantes.

En el cual se incluye el Casco Carolino. Su delimitación corresponde al área ocupada por la Villa según la traza de su fundación, conservando su tipo de edificación y estructura urbana, propia de las ciudades de colonización Carolina del Siglo XVIII.

Delimitación: Sus límites son: C/ Redonda, C/ Dr Villamor, C/ Nuestra Señora del Carmen, C/ Séneca, límite entre las parcelas 22 y 10 de la manzana 91.156, cruza la C/ Juan R. Jiménez, límite entre las parcelas 12 y 13 de la manzana 98.167, C/ Estación, cruza Carlos III, C/ Redonda.

El ámbito de la Zona de «Casco Histórico» queda limitado en los planos de Ordenación N-2 y N-3.

Pretende dar una protección integral de la Zona del Conjunto Histórico, que aún mantiene características de tipo tradicional o histórico con posibilidades de recuperación y continuidad.

B).- Determinaciones.

Con fecha 28 de Abril de 2.005 el Ayuntamiento Pleno se Aprueba Definitivamente el PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CENTRO HISTÓRICO Y CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DE LA CARLOTA.

Las determinaciones del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico serán las que constituirán la normativa para esta Zona del Casco Histórico por remisión expresa al mismo.

00292562

La ordenación de esta Zona que se establece en las Normas del mismo para la edificación permitirá el mantenimiento de la morfología existente para lo cual se definirán unas condiciones específicas rigurosas de edificación.

En el apartado de Catalogación, se definen los edificios y espacios que son objeto de protección que se encuentran ubicados en esta Zona.

2. ORDENANZAS PARA LA ZONA DE RENOVACIÓN DEL CASCO

2.1. EDIFICACIÓN TRADICIONAL POPULAR (ETP)

Art. 73.- Definición.

Corresponde a áreas homogéneas de transición entre la zona histórica y las de reciente expansión, que conviene distinguir con unas ordenanzas específicas, evitando rupturas formales bruscas entre la zona histórica y las zonas periféricas.

El ámbito de la Zona de «Renovación del Casco» queda delimitado en los Planos de Ordenación N-2 y N-3.

Art. 74.- Parcela mínima.

- Residencial Unifamiliar o Bifamiliar 100 m² o la parcela catastral.
- Residencial Plurifamiliar 400 m².

Art. 75.- Frente mínimo de parcela.

- Residencial Unifamiliar 6.00 m o el frente catastral. Residencial Bifamiliar 7,50 m.
- Residencial Plurifamiliar 12,00 m.

Art. 76.- Usos permitidos.

- Residencial Unifamiliar o Bifamiliar, y equipamiento con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio.
- Residencial Plurifamiliar.
- Comercial y talleres compatibles con la vivienda, sólo en plantas bajas.
- Almacén y Aparcamiento, sólo en sótanos y plantas bajas.

Art. 77.- Altura.

Será de dos (2) plantas y 7 m, permitiéndose la reducción a una planta, a no ser que en el frente de fachada del entorno, este caso sea el dominante.

Art. 78.- Ocupación.

- Para uso Unifamiliar 90 % máximo en todas sus plantas.
- Para uso Bifamiliar 90% máximo en todas sus plantas.
- Para uso Plurifamiliar 85% máximo en todas sus plantas.
- Para otros usos: planta baja 100 % máximo.

Art. 79.- Patios.

No se permiten patios abiertos a fachada.

Art. 80.- Segregación y agregación de parcelas.

Se permite siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan los mínimos establecidos y éstas esten apoyadas en vía pública.

Se permite la segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 100 m², y un frente mínimo de parcela de 6.00 m apoyado en vía pública.

Se permite la agregación de parcelas en los siguientes casos:

- a) Se podrán unir dos parcelas siempre que una de ellas tenga menos de 4 m de fachada.
- b) Cuando la fachada resultante no alcance los 12 m.
- c) Para uso de equipamiento público, en cualquier caso.

Art. 81.- Vuelos y salientes. (Ver Artículo 61).

Vuelos:

a) El vuelo máximo de balcones, cornisas, marquesinas o viseras ser en función del ancho de la calle:

- Para calles de menos de 9 m: 0.35 m.

- Para calles de más de 9 m: 0.50 m.

b) No se permiten cuerpos volados cerrados, ni balcones que tengan elementos opacos en el frente o laterales.

Salientes:

c) Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada, como máximo, 10 cm.

3. ORDENANZAS PARA LA ZONA DE EXTENSIÓN DEL CASCO

3.1. MANZANA CERRADA (MC)

Art. 82.- Definición.

Corresponde a zonas edificadas recientemente con tipologías fundamentalmente plurifamiliares de bloques de viviendas.

El ámbito de la Zona «Extensión del Casco. Manzana Cerrada.» queda delimitada en los planos de Ordenación N-2 a N-8.

Art. 83.- Parcela mínima.

150 m² o la parcela catastral.

Art. 84.- Frente mínimo de parcela.

8.00 m o el frente catastral.

Art. 85.- Usos permitidos.

Residencial, equipamiento.

Comercial y talleres compatibles con la vivienda, sólo en plantas bajas.

Almacén y Aparcamiento, sólo en sótanos y plantas bajas.

Art. 86.- Altura.

- Será de dos (2) o tres (3) plantas según plano N-4.

- Para dos plantas: altura máxima 7 m.

- Para tres plantas: altura máxima 10 m.

Art. 87.- Ocupación.

- Para uso plurifamiliar:

2 plantas 85% máximo en todas sus plantas.

3 plantas 80% máximo en todas sus plantas.

- Para otros usos: P. Baja:100 %.

Resto de las plantas: 2 plantas 85 % máximo.

3 plantas 80% máximo.

Los solares en esquina o que den fachada a dos calles, cuyas viviendas puedan recibir luces del espacio público en todas sus piezas, la ocupación en todas sus plantas será del 100%.

Art. 88.- Patios.

No se permiten patios abiertos a fachada.

Art. 89.- Segregación y agregación de parcelas.

Se permite la segregación de parcelas siempre y cuando las parcelas resultantes tengan las dimensiones mínimas establecidas en los arts. 83 y 84 y estén apoyadas en vía pública.

Se permite la agregación de parcelas sin límites.

Art. 90.- Vuelos. (Ver Artículo 59).

Se permiten los vuelos de balcones, terrazas, cornisas, marquesinas o viseras, siendo éste como máximo el 5 % del ancho de la calle y en ningún caso superior a 80 cm.

3.2. VIVIENDAS UNIFAMILIARES 1 (UAD-1)

Art. 91.- Definición.

Se corresponde con las zonas homogéneas de las promociones de la Obra Sindical del Hogar, las cuales se pretende conservar su unidad.

El ámbito de esta zona, queda definido en los planos de Ordenación N-2 a N-8.

Art. 92.- Parcela mínima.

75 m² o la parcela catastral.

Art. 93.- Frente mínimo de parcela.

Residencial Unifamiliar 7.00 m. o el frente catastral. Residencial Bifamiliar 7,50 m

Art. 94.- Usos permitidos.

Residencial Unifamiliar o Bifamiliar, y equipamiento con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio.

Comercial y talleres compatibles con la vivienda, sólo en plantas bajas.

Almacén y Aparcamiento, sólo en plantas bajas.

Art. 95.- Altura.

Dos (2) plantas y 7 metros.

Art. 96.- Ocupación.

La ocupación será del 90 % con una superficie mínima libre de 9 m² en la que se pueda inscribir un círculo de 3 m de diámetro.

Art. 97.- Patios.

No se permiten patios abiertos en fachada.

Art. 98.- Segregación y agregación de parcelas.

Se permite la segregación de parcelas siempre y cuando las parcelas resultantes tengan las dimensiones mínimas establecidas en los arts. 92 y 93 y estén apoyadas en vía pública.

Art. 99.- Vuelos y Salientes.

Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada, como máximo, 5 cm.

3.3. VIVIENDAS UNIFAMILIARES 2 (UAD-2) (UAD-2 PD).

Art. 100.- Definición.

Se corresponde con las zonas edificadas recientemente con tipología unifamiliar.

El ámbito de esta Zona de «Extensión del Casco. Vivienda Unifamiliar 2» queda definido en los planos de Ordenación N-2 a N-8.

Las señaladas en planos de Ordenación como [UAD-2 PD] se regirán según las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado.

Art. 101.- Parcela mínima.

- Residencial Unifamiliar o Bifamiliar 75 m² o la parcela catastral.

- Residencial Plurifamiliar 400 m².

Art. 102.- Frente mínimo de parcela.

- Residencial Unifamiliar: 6.00 m. o el frente catastral.
- Residencial Bifamiliar: 8,00 m.
- Residencial Plurifamiliar 12,00 m.

Art. 103.- Usos permitidos.

- Residencial Unifamiliar o Bifamiliar, y equipamiento con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio.
- Residencial Plurifamiliar.
- Comercial y talleres compatibles con la vivienda, sólo en plantas bajas.
- Almacén y Aparcamiento, sólo en sótanos y plantas bajas.

Art. 104.- Altura.

Dos (2) plantas y 7 m.

Art. 105.- Ocupación.

- Para uso Unifamiliar 90 % máximo en todas sus plantas.
- Para uso Bifamiliar 90% máximo en todas sus plantas.
- Para uso Plurifamiliar 85% máximo en todas sus plantas.
- Para otros usos: planta baja 100 % máximo.

Art. 106.- Patios.

No se permiten patios abiertos en fachada.

Art. 107.- Segregación y agregación de parcelas.

Se permite la segregación de parcelas cuando las parcelas resultantes tengan las dimensiones mínimas establecidas en los arts. 101 y 102, y estén apoyadas en la vía pública.

Art. 108.- Vuelos y salientes. (Ver Artículo 59).

Vuelos:

a) El vuelo máximo de balcones, cornisas, marquesinas o viseras será en función del ancho de la calle:

- Para calles de menos de 9 m : 0.35 m.
- Para calles de más de 9 m : 0.50 m.

b) No se permiten cuerpos volados cerrados, ni balcones que tengan elementos opacos en el frente o laterales.

Salientes:

c) Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada, como máximo, 10 cm.

3.4. EDIFICACION ABIERTA (EA).

Art. 109.- Definición.

Corresponde a grupos de viviendas que discurren a lo largo de la carretera N-IV hacia el Norte.

Su ámbito se indica en los planos de Ordenación N-2 y N-3.

Es un sector consolidado y por tanto su acción se concreta a las sustituciones que pudieran producirse en esta zona.

Art. 110.- Parcela mínima.

6000 m², en la que se puede inscribir un círculo de 50 m de diámetro.

Art. 111.- Edificabilidad neta.
Será de 1 m² techo/m² suelo.

Art. 112.- Usos permitidos.
Residencial en Bloque Aislado de vivienda Plurifamiliar.
- Comercial y talleres compatibles con la vivienda, sólo en plantas bajas.
- Almacén y Aparcamiento, sólo en sótanos y plantas bajas.

Art. 113.- Altura.
Será de B + 2 plantas, máximo 10 m.

Art. 114.- Ocupación.
El porcentaje máximo de ocupación sobre la parcela neta será del 35%, en todas las plantas del edificio.

Art. 115.- Separación a linderos.
Será 1/2 la altura de la edificación.

Art. 116.- Separación entre edificaciones.
Dentro de la misma parcela será 1/2 de la edificación más alta.

Art. 117.- Segregación y Agregación de parcelas.
Se permiten segregaciones siempre que cumplan las condiciones del art. 110.

4. ORDENANZAS PARA LA ZONA INDUSTRIAL (IND-1)

Art. 118.- Definición.
Su ámbito se indica en los planos de Ordenación N-2 a N-8.

Art. 119.- Parcela Mínima.
400 m²

Art. 120.- Frente mínimo de parcela:
12 m.

Art. 121.- Usos permitidos.
Industrial.
Residencial relacionado con la explotación.
Almacén y Aparcamiento, sólo en sótanos y plantas bajas.

Art. 122.- Altura.
Nave: será de una (1) planta y un máximo de 10 m. Se podrá construir una entreplanta cuya ocupación sea inferior al 25% de la nave, y las alturas libres no sean inferiores a 2,40 m.

Vivienda: será de dos (2) plantas y un máximo de 7 m.

Art. 123.- Ocupación.
El porcentaje máximo de ocupación sobre la parcela será del 70%
La superficie construida máxima para la vivienda vinculada a la instalación será de 150 m².

La superficie construida para la vivienda vinculada será siempre inferior a la de la nave industrial.

La superficie máxima de entreplanta que se pueda construir será de un 25% de la total de la edificación.

El sótano coincidirá con la proyección de la edificación en Plan Baja y mantendrá las condiciones de ocupación máxima y separación mínima a linderos de la misma.

Art. 124.- Separación mínima a linderos y fachadas

La edificación podrá adosarse al lindero medianero. En caso que se proponga su separación o lo determine la aplicación del parámetro de ocupación, la edificación se separará del lindero una distancia mínima de 3 m.

En las parcelas colindantes con el Sector SAU R-2 la separación mínima al lindero medianero con el mismo será en todos los casos de 3 m.

La separación mínima a vial será de 6 m.

Art. 125.- Segregación y Agregación de Parcelas.

Se permiten segregaciones de parcelas siempre que éstas cumplan las determinaciones de los arts 119 y 120.

Se permiten la agregación de parcelas.

5. ORDENANZAS PARA LA ZONA UNIFAMILIAR AISLADA DE EL MOREAL: UAS 4.**Art. 126.- Definición.**

Corresponde al área en el que se ha definido una tipología de vivienda unifamiliar aislada. Planos de Ordenación N-2 a N-8.

Suelo Urbano de El Moreal.

Art. 127.- Parcela mínima.

1.500 m²

Art. 128.- Frente mínimo de parcela:

20 m.

Art. 129.- Usos permitidos.

Vivienda unifamiliar aislada.

Para parcelas con superficie igual o superior a 2.500 m² se autorizará el uso de la vivienda pareada que se desarrollen en una única promoción.

Art. 130.- Altura.

Dos (2) plantas y 7 m medidos desde la cota media del terreno en que se implanta la edificación hasta la parte inferior del último forjado.

Art. 131.- Ocupación.

Vendrá dada por la aplicación del conjunto de condiciones expuestas, hasta un máximo de 14%.

El sótano coincidirá con la proyección de la edificación en Plan Baja y mantendrá las condiciones de ocupación máxima y separación mínima a linderos de la misma.

Art. 132.- Edificabilidad Neta.

Vendrá dada por la aplicación del conjunto de condiciones expuestas, hasta un máximo de 0,14 m² t/m² s.

Art. 133.- Separación a linderos.

La separación mínima a viales públicos es de 4 m. y la separación a linderos privados será de 3 m.

Art. 134.- Ordenanza de valla.

El vallado recayente a vial o espacio público tendrá las siguientes condiciones:

La altura máxima del vallado de parcelas será de 2,10 m.

Opaco con una altura de 1 metro, y el resto hasta la altura máxima se realizará con algún elemento transparente o vegetal.

Las vallas medianeras podrán ser opacas hasta la altura máxima de 2,10 m.

Art. 135.- Condiciones estéticas.

La fachada y los materiales que se empleen en los mismos cumplirán los siguientes criterios para su composición:

Se admiten en fachadas acabados de piedra natural, enfoscados, regleados y pintados.

Quedan específicamente prohibidos los azulejos en fachadas y huecos.

Las carpinterías de huecos a fachadas podrán ser de madera barnizada, pintada, aluminio lacado o hierro con independencia de los colores.

Art. 136.- Segregación y Agregación de Parcelas.

Se permiten segregaciones de parcelas siempre que éstas cumplan las determinaciones de los arts 127 y 128.

Se permiten la agregación de parcelas.

6. ORDENANZAS PARA LA ZONA UNIFAMILIAR AISLADA DE EL MOREAL: UAS 1b.

Art. 137.- Definición.

Corresponde a al área en el que se ha definido una tipología de vivienda unifamiliar aislada. planos de Ordenación N-3 y N-4.

Suelo Urbano de El Moreal.

Art. 138.- Parcela mínima.

450 m²

Art. 139.- Frente mínimo de parcela:

14 m.

Art. 140.- Usos permitidos.

Vivienda unifamiliar aislada. Se autorizan las vivienda pareada que se desarrollen en una única promoción.

Art. 141.- Altura.

Dos (2) plantas y 7 m medidos desde la cota media del terreno en que se implanta la edificación hasta la parte inferior del último forjado.

Art. 142.- Ocupación.

Vendrá dada por la aplicación del conjunto de condiciones expuestas, hasta un máximo de 40%.

El sótano coincidirá con la proyección de la edificación en Plan Baja y mantendrá las condiciones de ocupación máxima y separación mínima a linderos de la misma.

Art. 143.- Edificabilidad Neta.

Vendrá dada por la aplicación del conjunto de condiciones expuestas, hasta un máximo de 0,3778 m² t/m² s.

Art. 144.- Separación a linderos.

La separación mínima a viales públicos es de 4 m. y la separación a linderos privados será de 3 m.

Art. 145.- Ordenanza de valla.

El vallado recayente a vial o espacio público tendrá las siguientes condiciones:

La altura máxima del vallado de parcelas será de 2,10 m.

Opaco con una altura de 1 metro, y el resto hasta la altura máxima se realizará con algún elemento transparente o vegetal.

Las vallas medianeras podrán ser opacas hasta la altura máxima de 2,10 m.

Art. 146.- Condiciones estéticas.

La fachada y los materiales que se empleen en los mismos cumplirán los siguientes criterios para su composición:

- Se admiten en fachadas acabados de piedra natural, enfoscados, regleados y pintados. Quedan específicamente prohibidos los azulejos en fachadas y huecos.
- Las carpinterías de huecos a fachadas podrán ser de madera barnizada, pintada, aluminio lacado o hierro con independencia de los colores.

Art. 147.- Segregación y Agregación de Parcelas.

Se permiten segregaciones de parcelas siempre que éstas cumplan las determinaciones de los arts 138 y 139.

Se permiten la agregación de parcelas.

7. ORDENANZAS PARA LA ZONA COMERCIAL DE EL MOREAL (COM 2b)

Art. 148.- Definición.

Su ámbito se indica en los planos de Ordenación N-3 y N-4.

Art. 149.- Parcela Mínima.

400 m²

Art. 150.- Frente mínimo de parcela:

12 m.

Art. 151.- Usos permitidos.

Comercial y Servicios vinculados con la carretera.

Art. 151.- Altura.

Será de dos (2) planta y un máximo de 8 m.

Art. 153- Ocupación.

El porcentaje máximo de ocupación sobre la parcela será del 54%

Art. 154.- Edificabilidad Neta.

Vendrá dada por la aplicación del conjunto de condiciones expuestas, hasta un máximo de 0,54 m² t/m²s.

Art. 155.- Separación mínima a linderos y fachada.

La edificación podrá adosarse al lindero medianero. En caso que se proponga su separación o lo determine la aplicación del parámetro de ocupación, la edificación se separará del lindero una distancia mínima de 3 m.

En las parcelas colindantes con el ámbito del Vivienda Unifamiliar Aislada UAS 1b la separación mínima al lindero trasero será en todos los casos de 3 m.

La separación mínima a vial será de 6 m.

Art. 156.- Segregación y Agregación de Parcelas.

Se permiten segregaciones de parcelas siempre que éstas cumplan las determinaciones de los arts 149 y 150.

Se permiten la agregación de parcelas.

8. ORDENANZAS PARA LA ZONA SAU-R2 CAMPO DE FÚTBOL [UAS 1 PD].

Art. 157.- Definición.

Área situada al Sur del casco urbano. Se clasifica como Suelo Urbanizable con Planeamiento Aprobado, de uso Residencial, de baja densidad en edificación aislada.

La propiedad es diversa, el Ayuntamiento tiene un porcentaje de propiedad del Sector significativo.

Situación: Figura en el Plano nº N-10 de Ordenación, ubicado al sur del núcleo urbano entre la carretera de la Paz y el Polígono Industrial existente.

Art. 158.- Determinaciones.

El Plan Parcial que desarrolla el presente Sector ya está Aprobado Definitivamente, por lo que se registrará según sus determinaciones.

9. ORDENANZAS PARA LA ZONA SAU-I5 CTRA. N-IV NORTE [IND-PD].

Art. 159.- Definición.

Área apoyada en la antigua carretera N-IV y la carretera de Posadas. Al este del casco urbano de El Arrecife. Se clasifica como Suelo Urbanizable con Planeamiento Aprobado de uso industrial.

Su desarrollo permite la apertura de la continuación de la carretera de Posadas a Puente Genil, habilitando la posibilidad de este trazado, corredor provincial Norte-Sur de gran valor estratégico por los intereses y el desarrollo de La Carlota.

- Situación: Figura en el Plano núm. N-10, ubicado al este de la población con acceso a través de la Ctra. N-IV, la Ronda Sur y la Ctra. de Posadas.

Art. 160.- Determinaciones.

El Plan Parcial que desarrolla el presente Sector ya está Aprobado Definitivamente, por lo que se registrará según sus determinaciones.

10. ORDENANZAS PARA LA ZONA SAU-I3 AMPLIACIÓN [IND 1 PD].

Art. 161.- Definición.

Comprende el área situada al sur del actual polígono, con acceso a través del actual área industrial. Se plantea como Ampliación del mismo. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación N-10.

Art. 162.- Determinaciones.

El Plan Parcial que desarrolla el presente Sector ya está Aprobado Definitivamente, por lo que se registrará según sus determinaciones.

CAPÍTULO III

SUELO URBANO – NÚCLEOS SECUNDARIOS

A efectos de aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación, las Normas distinguen en Suelo Urbano de los núcleos secundarios las siguientes zonas :

Art. 163.- Definición y delimitación.

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

- ZONA 8: ZONA UNIFAMILIAR AISLADA DEL SECTOR PP-R7 NOY-LAS VIÑAS: [UAS 4 PD]
- ZONA 13: ZONA HISTORICA DE LA ALDEA DE LA PAZ HISTORICA
- ZONA 14: ZONA DE ENSANCHE DE LA ALDEA DE LA PAZ
- ZONA 1AQ : ZONA HISTORICA DE LA ALDEA DE ALDEA QUINTANA HISTORICA
- ZONA 2AQ: ZONA DE ENSANCHE DE ALDEA QUINTANA
- ZONA 3AQ: ZONA INDUSTRIAL DEL SECTOR SAU-I7 ALDEA QUINTANA [IND 3 PD]
- ZONA 4AQ: ZONA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA DEL SECTOR PP-R3 LAS DUEÑAS: UAS3

00292562

ZONA 1ARR:	ZONA DE ENSANCHE DE EL ARRECIFE
ZONA 1CH:	ZONA HISTORICA DE LA ALDEA DE CHICA CARLOTA CONJUNTO DE INTERES HISTORICA
ZONA 2CH:	ZONA DE ENSANCHE DE CHICA CARLOTA
ZONA 3AQ:	ZONA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA DEL SECTOR PP-R4 CHICA CARLOTA: UAS3
ZONA 1FU:	ZONA HISTORICA DE LA ALDEA DE FUENCUBIERTA CONJUNTO DE INTERES HISTORICA
ZONA 2FU:	ZONA DE ENSANCHE DE FUENCUBIERTA
ZONA 1MA:	DE ENSANCHE DE MONTE ALTO
ZONA 1PI:	ZONA HISTORICA DE LA ALDEA DE LAS PINEDAS CONJUNTO DE INTERES HISTORICA
ZONA 2PI:	ZONA DE ENSANCHE DE LAS PINEDAS
ZONA 1RC:	ZONA HISTORICA DE LA ALDEA DE EL RINCONCILLO HISTORICA
ZONA 2RC:	ZONA DE ENSANCHE DE EL RINCONCILLO
ZONA 3RC:	ZONA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA DEL SECTOR PP-R5 BALTASARES: UAS3
ZONA 1GB:	ZONA HISTORICA DE LA ALDEA DE EL GARABATO HISTORICA
ZONA 2GB:	ZONA DE ENSANCHE DE EL GARABATO

El Plan General establece en el plano de ordenación estructural para el suelo urbano y los sectores del suelo urbanizable la asignación de usos globales, considerando éstos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en el PGOU y sus ordenanzas.

El Plan General para los Núcleo secundarios establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística para el suelo urbano consolidado y los sectores del suelo urbanizable la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme al siguiente detalle:

**PARAMETROS GLOBALES DE SUELO URBANO
NUCLEOS SECUNDARIOS**

ZONA	IDENTIFICADOR	USO GLOBAL	DENSIDAD (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)
8	SUC-PP R7 NOY-LAS VIÑAS	Residencial	5	0,12
13	SUC-H-LA PAZ	Residencial	60	1,15
14	SUC-ENS-LA PAZ	Residencial	55	0,95
1 AQ	SUC-H- ALDEA QUINTANA	Residencial	60	1,15
2 AQ	SUC-ENS- ALDEA QUINTANA	Residencial	55	0,95
3 AQ	SUC-IND I7- ALDEA QUINTANA	Industrial	N/A	0,63
4 AQ	SUC-PP R3 LAS DUEÑAS	Residencial	6	0,14
1 ARR	SUC-ENS- EL ARRECIFE	Residencial	55	1,00
1 CH	SUC-H- CHICA CARLOTA	Residencial	60	1,15
2 CH	SUC-ENS- CHICA CARLOTA	Residencial	55	0,95
3 CH	SUC-PP R4 CHICA CARLOTA	Residencial	6	0,14
1 FU	SUC-H- FUENCUBIERTA	Residencial	60	1,15
2 FU	SUC-ENS- FUENCUBIERTA	Residencial	55	0,95
1 MA	SUC-ENS- MONTE ALTO	Residencial	30	0,40
1 PI	SUC-H- PINEDAS	Residencial	60	1,15
2 PI	SUC-ENS- PINEDAS	Residencial	55	0,95

ZONA	IDENTIFICADOR	USO GLOBAL	DENSIDAD (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)
1 RC	SUC-H- EL RINCONCILLO	Residencial	60	1,15
2 RC	SUC-ENS- EL RINCONCILLO	Residencial	55	0,95
3 RC	SUC-PP R5 BALTASARES	Residencial	6	0,14
1 GB	SUC-H- EL GARABATO	Residencial	60	1,15
2 GB	SUC-ENS- EL GARABATO	Residencial	55	0,95

1. ORDENANZAS PARA LA ZONA DEL CONJUNTO DE INTERÉS**Art. 164.- Definición.**

Zona central de algunos de los núcleos que poseen unas connotaciones históricas y ambientales específicas, las cuales se pretenden preservar.

El ámbito de esta Zona de «Conjuntos de Interés», Vivienda uni-bifamiliar entre medianeras, queda definida en los planos A-1 a A-8.

La edificación deberá ser entremedianeras con estructura independiente.

Art. 165.- Parcela mínima.

100 m².

Art. 166.- Frente mínimo de parcela.

Residencial Unifamiliar 6.00 m o el frente catastral. Residencial Bifamiliar 7,50 m.

Art. 167.- Usos permitidos.

Residencial Unifamiliar o Bifamiliar, comercial en planta baja y equipamientos con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio.

Se prohíben expresamente las viviendas plurifamiliares.

Se prohíben la construcción de naves industriales, agrícolas o ganaderas y de cualquier otro uso. Las existentes quedarán fueran de ordenación.

Art. 168.- Altura.

Dos (2) plantas y un máximo 7 m o de una (1) planta y la altura, dependerá, en todo caso, de la dominante en el entorno.

Para las obras de restauración, conservación, reparación, acondicionamiento y reestructuración se mantendrá la altura existente.

Art. 169.- Ocupación.

- Para uso Unifamiliar o Bifamiliar: 80% máximo en todas sus plantas.

- Para otros usos: Planta baja 80%.

Art. 170.- Edificabilidad.

Vendrá dada por la aplicación del conjunto de condiciones expuestas. En las parcelas ya edificadas no se permite un aumento de la edificabilidad.

Art. 171.- Patios.

No se permiten patios abiertos en fachada.

Art. 172.- Segregación y agregación de parcelas.

Se permite la segregación de parcelas en los siguientes casos:

En parcelas recayentes a dos viales opuestos, siempre y cuando las parcelas resultantes mantenga un fondo de 20 m.

Art. 173.- Vuelos y salientes.

No se admiten nuevos salientes y vuelos en los Conjuntos de Interés, salvo los existentes en el momento de la aprobación de las Normas.

Art. 174.- Composición de fachada.

Las fachadas y los materiales que se empleen en los mismos cumplirán los siguientes criterios para su composición:

La apertura de nuevos huecos o modificación de los existentes se hará de forma que mantenga una proporción vertical que cumpla: Altura/Anchura= 1,5 a 2,5, excepto en

locales comerciales de planta baja, pudiendo tener recercados enfoscados, adornados o lisos, prohibiéndose por tanto los huecos apaisados. Habrá correspondencia vertical de huecos en todos los casos en que sea posible.

Los huecos de Planta Baja serán correspondientes con los de Planta Alta, y de su misma dimensión, con una tolerancia del 50%, para el acceso a vivienda, hasta un máximo de 1'5 m.

Las fachadas serán enfoscadas regleadas y pintadas siempre en blanco. No se admiten los acabados de piedra natural o artificial. Puntualmente, cuando el relieve o motivo lo justifique, se admite el combinado con colores claros, siempre previa aprobación Municipal.

Los zócalos salientes tendrán un relieve máximo de 5 cm sin invadir la vía pública y pueden ser recubiertos de materiales diversos que no desentonen, con una altura media de 0,80 metros, no admitiéndose recercados de huecos con piedra.

Las carpinterías de huecos a fachada podrán ser de madera barnizada, pintada, aluminio lacado o hierro.

Los huecos de fachada que tengan rejas serán de hierro con barrotes verticales y rigidizadores horizontales. Los huecos de balcones tendrán antepecho enrejado de iguales características. El color de las rejas será gris o negro.

Las puertas de cochera o puertas accesorias, tendrán una anchura máxima de 2,60 m., salvo necesidades mayores que previamente ha de aprobar el Ayuntamiento. Se situarán a un mínimo 6 m. de distancia de cualquier otro hueco de cochera del mismo edificio o de los colindantes. Estarán construidas de material a juego con el resto de carpintería de la fachada.

En planta alta sólo se permiten huecos de balcón con reja enrasada o balconera.

El vallado de solares de realizará con pared de tres 3 m de altura sin permeabilidad en ningún punto, enfoscado y blanqueado.

Art. 175.- Cubiertas.

El cuerpo principal, formado por dos las dos primeras crujías, o al menos en sus 6 primeros metros, será de cubierta inclinada a dos aguas de teja cerámica árabe. El resto podrá ser cubierta inclinada de teja cerámica árabe o cubierta de azotea plana.

Tendrán una inclinación máxima comprendida entre el 35% y el 45%, y la altura máxima del caballete será de un 1,5 m. libre interior. La pendiente será uniforme en toda la cubierta y el caballete estará centrado.

Los materiales de cubiertas de las Aldeas será de teja árabe en su color preferiblemente vieja, que deberá volar sobre la fachada en los Conjuntos de Interés; El paño de baranda o el alero de tejas será siempre horizontal.

2. ORDENANZAS PARA LA ZONA HISTÓRICA.

Art. 176.- Definición.

Se corresponde con el núcleo carolino original. Se han delimitado a partir de la Cartografía histórica disponible. Comprende en términos generales el Suelo Urbano consolidado en cada una de las siete Aldeas iniciales.

El ámbito de esta Zona «Histórica de las Aldeas» , Vivienda uni-bifamiliar entre medianeras, queda definida en los planos A-1 a A-8.

La edificación deberá ser entremedianeras con estructura independiente.

Art. 177.- Parcela mínima.

100 m² o la parcela catastral.

Art. 178.- Frente mínimo de parcela.

Residencial Unifamiliar 6.00 m o el frente catastral. Residencial Bifamiliar 7,50 m.

Art. 179.- Usos permitidos.

Residencial Unifamiliar o Bifamiliar, comercial en planta baja y equipamientos con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio.

Se prohíben expresamente las viviendas Plurifamiliares.

Se prohíben la construcción de naves industriales, agrícolas o ganaderas y de cualquier otro uso. Las existentes quedarán Fuera de Ordenación.

Art. 180.- Altura.

Dos (2) plantas y un máximo de 7 m, manteniéndose en todo caso la altura de cornisa del entorno de la edificación.

Art.181.- Ocupación.

Para uso Unifamiliar o Bifamiliar: 80% máximo en todas sus plantas.

Para otros usos: Planta baja 80%.

Art. 182.- Edificabilidad.

Vendrá dada por la aplicación del conjunto de condiciones expuestas.

Art. 183.- Patios.

No se permiten patios abiertos en fachada.

Art. 184.- Segregación y agregación de parcela.

Se permiten segregaciones de parcelas siempre que éstas cumplan las determinaciones de los arts 177 y 178.

Art. 185.- Vuelos y salientes. (Ver artículo 59).

Vuelos:

a) El vuelo máximo de balcones, cornisas, marquesinas o viseras será de 0,35 m.

b) Las barandillas serán siempre enrejadas, nunca de fábrica en las zonas históricas de las Aldeas.

Salientes:

c) Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada, como máximo 10 cm.

d) Los salientes y vuelos de todos los cascos quedarán remetidos al menos 10 cm del bordillo del acerado.

Art. 186.- Composición de fachada.

Las fachadas y los materiales que se empleen en los mismos cumplirán los siguientes criterios para su composición:

La apertura de nuevos huecos o modificación de los existentes se hará de forma que mantenga una proporción vertical que cumpla: $\text{Altura/Anchura} = 1,5 \text{ a } 2,5$, excepto en locales comerciales de planta baja, pudiendo tener recercados enfoscados, adornados o lisos, prohibiéndose por tanto los huecos apaisados. Habrá correspondencia vertical de huecos en todos los casos en que sea posible.

Los huecos de Planta Baja serán correspondientes con los de Planta Alta, y de su misma dimensión, con una tolerancia del 50%, para el acceso a vivienda, hasta un máximo de 1'5 m.

Las fachadas serán enfoscadas regleadas y pintadas siempre en blanco. No se admiten los acabados de piedra natural o artificial. Puntualmente, cuando el relieve o motivo lo justifique, se admite el combinado con colores claros, siempre previa aprobación Municipal.

Los balcones y rejas deberán ser de hierro en la Zona Histórica de las Aldeas.

Los zócalos salientes tendrán, en la Zona Histórica de las Aldeas un relieve máximo de 5 cm. sin invadir la vía pública y pueden ser recubiertos de materiales diversos que no desentonen con una altura media de 0,80 m. no admitiéndose recercados de huecos con piedra.

Las carpinterías de huecos a fachada podrán ser de madera barnizada, pintada, aluminio lacado o hierro y los colores serán en la Zona Histórica oscuros.

Los huecos de fachada que tengan rejas serán de hierro con barrotes verticales y rigidizadores horizontales. Los huecos de balcones tendrán antepecho enrejado de iguales características. El color de las rejas será gris o negro.

Las puertas de cochera o puertas accesorias, tendrán una anchura máxima de 2,60 m, salvo necesidades mayores que previamente ha de aprobar el Ayuntamiento. Se situarán a un mínimo de 6 m. de distancia de cualquier otro hueco de cochera del mismo edificio o de los colindantes. Estarán construidas de material a juego con el resto de carpintería de la fachada.

En planta alta sólo se permiten huecos de balcón con reja enrasada o balconera.

El vallado de solares de realizará con pared de 3 m de altura sin permeabilidad en ningún punto, enfoscado y blanqueado.

Art. 187.- Condiciones arquitectónicas.

Los anuncios comerciales se adecuarán en su diseño y disposición a la edificación. No podrán ocupar ni envolver, ni siquiera parcialmente, huecos de fachada; no se podrán colocar por encima de la coronación de la fachada; y los situados en los antepechos de huecos, barandillas o pretilas, tendrán una altura máxima de 0,60 m.

Art. 188.- Cubiertas.

El cuerpo principal, formado por dos las dos primeras crujías, o al menos en sus 6 primeros metros, será de cubierta inclinada a dos aguas de teja cerámica árabe. El resto podrá ser cubierta inclinada de teja cerámica árabe o cubierta de azotea plana.

Tendrán una inclinación máxima comprendida entre el 35% y el 45%, y la altura máxima del caballete será de 1,5 m. libre interior. La pendiente será uniforme en toda la cubierta y el caballete estará centrado.

Los materiales de cubiertas en la Zona Histórica de las Aldeas será de teja árabe en su color preferiblemente vieja. El paño de baranda o el alero de tejas será siempre horizontal.

3. ORDENANZAS PARA LA ZONA DE ENSANCHE.

Art. 189.- Definición.

Es el resto del Suelo Urbano definido por nuevas alineaciones y crecimiento en bordes.

El ámbito de esta Zona de «Ensanche», Vivienda Uni-Bifamiliar entre medianeras, queda definida en los planos A-1 a A-11.

Art. 190.- Parcela mínima.

75 m² ó la parcela catastral.

Art. 191.- Frente mínimo de parcela.

Residencial Unifamiliar 6.00 m o el frente catastral. Residencial Bifamiliar 7,50 m

Art. 192.- Usos permitidos.

Residencial Unifamiliar o Bifamiliar.

Comercial y pequeños talleres en planta baja y equipamientos con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio.

Podrán ubicarse almacenes y aparcamiento en planta baja y sótano.

Se prohíben expresamente las viviendas Plurifamiliares.

Se prohíben la construcción de naves salvo excepciones en las que el funcionamiento de la industria a instalar sea imprescindible, debiendo aprobarlo previamente el Ayuntamiento.

Art. 193.- Altura.

Dos (2) plantas y un máximo de 7 m manteniéndose en todo caso la altura de cornisa del entorno de la edificación.

Art. 194.- Ocupación.

En la Zona de Ensanche se limita la ocupación de las parcelas al 90% en planta baja para uso no residencial y de 90% para el resto.

Art. 195.- Edificabilidad.

Vendrá dada por la aplicación del conjunto de condiciones expuestas.

Art. 196.- Patios.

No se permiten patios abiertos en fachada.

Art. 197.- Segregación y agregación de parcela.

Se permiten segregaciones de parcelas siempre que éstas cumplan las determinaciones de los arts 190 y 191.

Art. 198.- Vuelos y salientes. (Ver Artículo 61).

Vuelos:

- a) El vuelo máximo de balcones, cornisas, marquesinas o viseras será de 0,35 m.
- b) Las barandillas serán siempre enrejadas, nunca de fábrica en las zonas históricas de las Aldeas.

Salientes:

- c) Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada, como máximo 10 cm.
- d) Los salientes y vuelos de todos los cascos quedarán remetidos al menos 10 cm del bordillo del acerado.

Art. 199.- Composición de fachada.

Las fachadas y los materiales que se empleen en los mismos cumplirán los siguientes criterios para su composición:

- La apertura de nuevos huecos o modificación de los existentes se hará de forma que la medida vertical sea siempre mayor que su anchura, en la proporción de 1/2 a 1/3, pudiendo tener recercados enfoscados, adornados o lisos, prohibiéndose por tanto los huecos apaisados.

Habrà correspondencia vertical de huecos en todos los casos en que sea posible.

- Las fachadas serán enfoscadas regleadas y pintadas siempre en blanco. No se admiten los acabados de piedra natural o artificial. Puntualmente, cuando el relieve o motivo lo justifique, se admite el combinado con colores claros, siempre previa aprobación Municipal.

- Los zócalos salientes tendrán un relieve máximo de 5 cm. sin invadir la vía pública y pueden ser recubiertos de materiales diversos que no desentonen con una altura media de 0,80 m. no admitiéndose recercados de huecos con piedra. En la Zona de Ensanche se podrán admitir alturas de zócalo mayores a la indicada, siempre con la aprobación del Ayuntamiento. En esta zona se podrán también autorizar por dicha Comisión los zócalos de piedras calizas blancas abujardadas e incluso graníticas.

- Las carpinterías de huecos a fachada podrán ser de madera barnizada, pintada, aluminio lacado o hierro.

- Los huecos de fachada que tengan rejas serán de hierro con barrotes verticales y rigidizadores horizontales. Los huecos de balcones tendrán antepecho enrejado de iguales características. El color de las rejas será gris o negro.

En esta zona, excepcionalmente podrán ser de otro tipo de cerrajería autorizados por el Ayuntamiento, siempre que el diseño del conjunto de la fachada lo requiera.

- Las puertas de cochera o puertas accesorias, tendrán una anchura máxima de 2,60 m., salvo necesidades mayores que previamente ha de aprobar el Ayuntamiento. Se situarán a un mínimo de 6 m. de distancia de cualquier otro hueco de cochera del mismo edificio o de los colindantes. Estarán construidas de material a juego con el resto de carpintería de la fachada.

- En planta alta sólo se permiten huecos de balcón con reja enrasada o balconera.

- El vallado de solares de realizará con pared de 3 m de altura sin permeabilidad en ningún punto, enfoscado y blanqueado.

Art. 200.- Condiciones arquitectónicas.

Los anuncios comerciales se adecuarán en su diseño y disposición a la edificación. No podrán ocupar ni envolver, ni siquiera parcialmente, huecos de fachada; no se podrán colocar por encima de la coronación de la fachada; y los situados en los antepechos de huecos, barandillas o pretilas, tendrán una altura máxima de 0,60 m.

Art. 201.- Cubiertas.

La cubierta podrá ser inclinada de teja cerámica árabe o cubierta de azotea plana

La cubierta inclinada tendrán una inclinación máxima comprendida entre el 35% y el 45%, y la altura máxima del caballete será de un 3 m medidos desde la parte superior del último forjado. La pendiente será uniforme en toda la cubierta y el caballete estará centrado.

Los materiales de cubiertas en la Zona de Ensanche será de teja árabe o similar. El paño de baranda o el alero de tejas será siempre horizontal.

Art. 202.- Ordenanzas y Condiciones Arquitectónicas de Naves (Autorizables según art. 192).

Las condiciones de edificabilidad serán:

- Edificación entre medianeras, alineación a vial.

- Solar mínimo edificable de 350 m².

- Fachada mínima de 8 m.

- Fondo mínimo de 10 m.

- Altura máxima de 6 m.

- Altura mínima de 3,50 m.

- Superficie máxima edificada es de 250 m².

- Superficie mínima de patios es del 20%.

En todo caso las condiciones constructivas y de materiales serán las siguientes:

- Fachada con tratamiento de huecos y proporciones según edificación de vivienda.

Los materiales de acabado serán enfoscado pintado en blanco con carpintería metálica en color oscuro.

- Será obligatorio el uso del antepecho por lo que el plano de cubierta verterá hacia la calle.

- Las cubiertas sólo se admiten de teja árabe, portuguesa, alicantina o de cemento y siempre en color rojo. Se prohíbe expresamente el uso de chapas o el fibrocemento.

4. ORDENANZAS PARA LA ZONA UNIFAMILIAR ADOSADA CON JARDÍN DELANTERO (UAJ).

Art. 203.- Definición.

Corresponde a las áreas, en que se ha definido una tipología de vivienda unifamiliar adosada con jardín delantero.

Art. 204.- Parcela mínima.
Superficie mínima: 100 m²
Frente Mínimo de fachada: 6.00 m.

Art. 205.- Usos permitidos.
Vivienda unifamiliar adosada.
Comercial y pequeños talleres en planta baja y equipamientos con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio.
Podrán ubicarse almacenes y aparcamiento en planta baja y sótano.
Se prohíben expresamente las viviendas Plurifamiliares.

Art. 206.- Altura.
Dos (2) plantas y 7 m. medidos desde la cota media del terreno en que se implanta la edificación hasta la parte inferior del último forjado.

Art. 207.- Ocupación.
Vendrá dada por la aplicación del conjunto de condiciones expuestas, hasta un máximo de 66%.

Art. 208.- Separación a linderos.
La separación mínima a viales espacios públicos de la edificación es de 4 m.

Art. 209.- Ordenanza de valla.
El vallado recayente a vial o espacio público tendrá las siguientes condiciones:
La altura máxima del vallado de parcelas será de 2,10 m.
El vallado de las parcelas será preferentemente vegetal; y en caso de su realización mediante obras de fábrica, está no superará la altura de 1 m y el resto hasta la altura máxima se realizará con algún elemento transparente o vegetal.
Las vallas medianeras serán opacas hasta la altura máxima de 2,10 m.

Art. 210.- Condiciones estéticas.
La fachada y los materiales que se empleen en los mismos cumplirán los siguientes criterios para su composición:
- Se admiten en fachadas acabados de piedra natural, enfoscados, regleados y pintados. Quedan específicamente prohibidos los azulejos en fachadas y huecos.
- Las carpinterías de huecos a fachadas podrán ser de madera barnizada, pintada, aluminio lacado o hierro con independencia de los colores.

5. ORDENANZAS PARA LA ZONA UNIFAMILIAR AISLADA: UAS 2

Art. 211.- Definición.
Corresponde a las siguientes áreas, en que se ha definido una tipología de vivienda unifamiliar aislada.
- Suelo Urbano de Monte Alto.
- En el Arrecife en los terrenos delimitados como Plan Especial.

Art. 212.- Parcela mínima.
Superficie mínima: 200 m²
Frente Mínimo de fachada: 14,00 m.

Art. 213.- Usos permitidos.
Vivienda unifamiliar aislada. Se autorizan las viviendas pareadas que se desarrollen en una única promoción y con una superficie mínima de parcela de 400 m².

Art. 214.- Altura.

Dos (2) plantas y 7 m medidos desde la cota media del terreno en que se implanta la edificación hasta la parte inferior del último forjado.

Art. 215.- Ocupación.

Vendrá dada por la aplicación del conjunto de condiciones expuestas, hasta un máximo de 40%.

Art. 216.- Edificabilidad Neta.

Vendrá dada por la aplicación del conjunto de condiciones expuestas, hasta un máximo de 0,65 m² t/m² s.

Art. 217.- Separación a linderos.

La separación mínima a viales públicos es de 4 m y la separación a linderos privados será de 3 m.

Art. 218.- Ordenanza de valla.

El vallado recayente a vial o espacio público tendrá las siguientes condiciones:

La altura máxima del vallado de parcelas será de 2,10 m.

El vallado de las parcelas será preferentemente vegetal; y en caso de su realización mediante obras de fábrica, está no superará la altura de 1 m y el resto hasta la altura máxima se realizará con algún elemento transparente o vegetal.

Las vallas medianeras podrán ser opacas hasta la altura máxima de 2,10 m.

Art. 219.- Condiciones estéticas.

La fachada y los materiales que se empleen en los mismos cumplirán los siguientes criterios para su composición:

- Se admiten en fachadas acabados de piedra natural, enfoscados, regleados y pintados. Quedan específicamente prohibidos los azulejos en fachadas y huecos.

- Las carpinterías de huecos a fachadas podrán ser de madera barnizada, pintada, aluminio lacado o hierro con independencia de los colores.

6. ORDENANZAS PARA LA ZONA UNIFAMILIAR AISLADA: UAS 3.**Art. 220.- Definición.**

Esta tipología se contempla para las siguientes áreas:

Unidades desarrolladas de los siguientes Sectores: PP-R3, PP-R4, Y PP-R5.

Art. 221.- Parcela mínima.

1200 m².

Art. 222.- Usos permitidos.

Residencial. Vivienda unifamiliar aislada.

Para parcelas con superficie igual o superior a 2.000 m² se autorizará el uso de la vivienda pareada que se desarrollen en una única promoción.

Art. 223.- Altura.

Dos (2) plantas y un máximo de 7m.

Art. 224.- Ocupación.

Será la definida desde el Plan Parcial que lo desarrolla.

Art. 225.- Edificabilidad neta.

Será la definida desde el Plan Parcial que lo desarrolla.

Art. 226.- Separación a linderos y Ordenanza de valla.

La separación mínima a viales públicos es de 4 m y la separación a linderos privados será de 3 m.

El vallado recayente a vial o espacio público tendrá las siguientes condiciones:
La altura máxima del vallado de parcelas será de 2,10 m Opaco hasta 1 m de altura y el resto hasta la altura máxima se realizará con algún elemento transparente.

Las vallas medianeras podrán ser opacas hasta la altura máxima de 2,10 m.

7. ORDENANZAS PARA LA ZONA UNIFAMILIAR AISLADA: UAS 4-PD

Art. 227.- Definición.

Esta tipología se contempla para las siguientes Áreas:

Unidades desarrolladas del Sector PP-R7.

Art. 228.- Parcela mínima.

1500 m²

Art. 229.- Usos permitidos.

Residencial. Vivienda unifamiliar aislada.

Para parcelas con superficie igual o superior a 2.500 m² se autorizará el uso de la vivienda pareada que se desarrollen en una única promoción.

Art. 230- Altura.

Dos (2) plantas y un máximo de 7 m.

Art. 231.- Ocupación.

Será la definida desde el Plan Parcial que lo desarrolla.

Art. 232.- Edificabilidad neta.

Será la definida desde el Plan Parcial que lo desarrolla.

Art. 233.- Separación a linderos y Ordenanza de valla.

La separación mínima a viales públicos es de 4 m. y la separación a linderos privados será de 3 m.

El vallado recayente a vial o espacio público tendrá las siguientes condiciones:

La altura máxima del vallado de parcelas será de 2,10 m. Opaco hasta 1 m de altura y el resto hasta la altura máxima se realizará con algún elemento transparente.

Las vallas medianeras podrán ser opacas hasta la altura máxima de 2,10 m.

8. ORDENANZAS PARA LA ZONA SAU-I7.

Art. 234.- Definición.

Comprende el área situada al Noroeste del Núcleo de Aldea Quintana, con acceso a través la Ctra. N-IV.

Art. 235.- Determinaciones.

El Plan Parcial que desarrolla el presente Sector ya está Aprobado Definitivamente, por lo que se registrará según sus determinaciones.

CAPÍTULO IV

NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN PARA LAS ZONAS INCLUIDAS COMO «ÁREAS DE REFORMA INTERIOR-UNIDADES DE EJECUCIÓN»

Art. 236- Definición.

Corresponde a aquellas zonas incluidas en un Área de Reforma Interior-Unidad de Ejecución» para las que se prevé su desarrollo mediante «Proyecto de Urbanización». El ámbito de estas zonas queda delimitado en los planos de Ordenación N-4 del núcleo y A-1 a A-11 de los núcleos secundarios.

00292562

Art. 237. - Delimitación.

Los Proyectos de Urbanización no podrán reajustar la delimitación de las Área de Reforma Interior señaladas en las presentes Normas, con el propósito de dar un más efectivo cumplimiento a los objetivos y directrices marcados para cada «Unidad de Ejecución».

Art. 238.- Alineaciones y rasantes.

1.- Los Proyectos de Urbanización no podrán reajustar las alineaciones establecidas en las Normas.

2.- No podrán fraccionarse los espacios libres previstos para cada una de las Unidades de Ejecución y señalados en los planos de ordenación correspondientes. Tampoco podrán variar su posición relativa respecto a la edificación y límites de la Unidad de Ejecución.

Art. 239.- Normas relativas a la parcelación del Suelo.

En las parcelaciones y reparcelaciones de terrenos necesarias para el desarrollo de las Área de Reforma Interior, de uso residencial, las parcelas resultantes tendrán una superficie y un frente mínimo de fachada según las ordenanzas de la zona que le sean de aplicación.

Art. 240.- Aprovechamiento Edificatorio.

1.- El aprovechamiento edificatorio queda reflejado en los cuadros incluidos en el Título III de las presentes Ordenanzas, así como en las fichas respectivas del anexo a estas Normas.

2.- La altura máxima de la edificación será la determinada en los planos de Ordenación.

Art. 241.- Ordenanzas.

Para las Área de Reforma Interior «Unidades de Ejecución» serán de aplicación, en todo lo que no se oponga a los artículos anteriores del presente capítulo, las ordenanzas específicas para la zona en que están incluidas y calificadas.

Art. 242.- Objetivos y directrices de las Unidades de Ejecución.

Serán los especificados en las fichas respectivas del Documento de Ordenación.

CAPÍTULO V**NORMAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO****Art. 243.- Edificios de interés.**

Los edificios de interés pertenecen al ámbito del Conjunto Histórico de La Carlota, por lo que se estará a lo dispuesto por las determinaciones del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de La Carlota.

Art. 244.- Protección de los Yacimientos de Interés Histórico y del Patrimonio Histórico

Se consideran yacimientos y elementos de interés histórico los que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo a la Legislación sobre Patrimonio Histórico.

Son usos permitidos y autorizables cada uno de los definidos por el Plan General que, de acuerdo con la legislación citada, no alteren ni detraigan los valores que se pretenden perdurar, en los que se posibilitará, una vez evaluados y en caso de su puesta en valor, un disfrute público.

En ningún caso se permitirán obras que alteren o modifiquen estos elementos. Cuando se trate de reconstrucciones o rehabilitaciones, así como cualquier otra obra

en sus inmediaciones se deberá contar con proyecto informado positivamente por el organismo competente.

Si existen indicios que hagan suponer la existencia de yacimientos, la concesión de licencias para actividades que impliquen la alteración del medio deberá ser informada por el Organismo competente, quien recabará el informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos, deberá notificarse a la Corporación Municipal, quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada como medida cautelar, comunicándose a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, para que proceda a la evaluación y tome las medidas oportunas correspondientes, tramitando las autorizaciones.

CAPÍTULO VI

CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DEL ARRECIFE

Art. 245.- Ámbito

Su ámbito comprende el entorno de la Calle de la Plata en El Arrecife quedando delimitado en el plano A-9. No obstante el propio Plan Especial podrá ajustar esta delimitación en función de sus determinaciones.

Art. 246.- Usos.

El uso característico es el residencial. El Plan Especial establecerá usos compatibles atendiendo a las especificidades del área.

Art. 247.- Condiciones de Edificación

La tipología edificatoria será la de vivienda unifamiliar aislada, vivienda pareada, (UAS-2) y Unifamiliar entre medianeras con Ordenanza de Ensanche. Se prohíben expresamente las viviendas plurifamiliares.

El Plan Especial fijará éstas según la ordenación prevista.

Art. 248.- Condiciones de Desarrollo.

Se redactará un Plan Especial único por iniciativa pública, mediante el sistema de «Cooperación». El Documento del Plan Especial de Reforma Interior de El Arrecife fué Aprobado Inicialmente con fecha 4 de junio 2004.

Hasta tanto no se complete la formulación del Plan Especial no podrán delimitarse Unidades de Ejecución en el ámbito del Plan Especial, que se desarrollarán de acuerdo con los criterios establecidos para el mismo, apoyadas siempre en el viario público o caminos públicos existentes. La Unidades de Ejecución que se delimiten no podrán crear nuevo viario público que el existente a la aprobación del presente Plan General.

ARI SUNC UE-2

definición del ámbito:

tipo:	Área de Reforma Interior	Urbano
Superficie:	8.505 m ²	No consolidado ordenado

LA CARLOTA

régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No consolidado ordenado

Uso e intensidad global

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,95 m ² /m ²
Densidad:	50 Viviendas
Nº máximo viviendas	43 Ud

(1) Reserva de viviendas protegidas (*)

Edificabilidad:	0 %
Nº máximo viviendas	0 Ud

Usos pormenorizados

RENOVACION DEL CASCO	% m ²
	% m ²
	% m ²

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres	1.466,00 M ²
Equipamientos	0,00 M ²
Aparcamientos públicos	- Plazas

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes:

Potestativos:
 Ordenación del área de estudio y su articulación con la Ronda Sur.
 pormenorizada previa permite, a través del trazado viario, su articulación,

OBSERVACIONES: La ordenación

Plazos de ejecución

De la urbanización:	4 años
De la edificación:	4 años

Situación y ordenación

Previsión de gestión

Sistema de Actuación	Cooperación Pública
Tipo de iniciativa	

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA. (1) Excepción art.3.1.b Decreto

ARI SUNC UE-5

definición del ámbito :

tipo:	Área de Reforma Interior	Urbano
Superficie:	4.335 m ²	No con solidado ordenado

LA CARLOTA

régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No con solidado ordenado

Uso e intensidad global

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,75 m ² /m ² s
Densidad :	60 Viviha
Nº máximo viviendas	26 Ud

(1) Reserva de viviendas protegidas (*)

Edificabilidad:	0 %
Nº máximo viviendas	0 Ud

Usoes pomenorizados

EXTENSION DEL CASCO	% m ²
	1,070,00 M ² s
	0,00 M ² s
	- Plazas

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres	1,070,00 M ² s
Equipamientos	0,00 M ² s
Aparcamientos públicos	- Plazas

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes:

Potestativos: La Ordenación de Volúmenes en el área, la creación de una trama complementaria de unión con la zona de crecimiento del Núcleo, y el establecimiento de dotaciones públicas.

OBSERVACIONES: La ordenación pomenorizada prevista permite, a través del trazado viario, su articulación.

Plazos de ejecución

De la urbanización:	4 años
De la edificación:	4 años

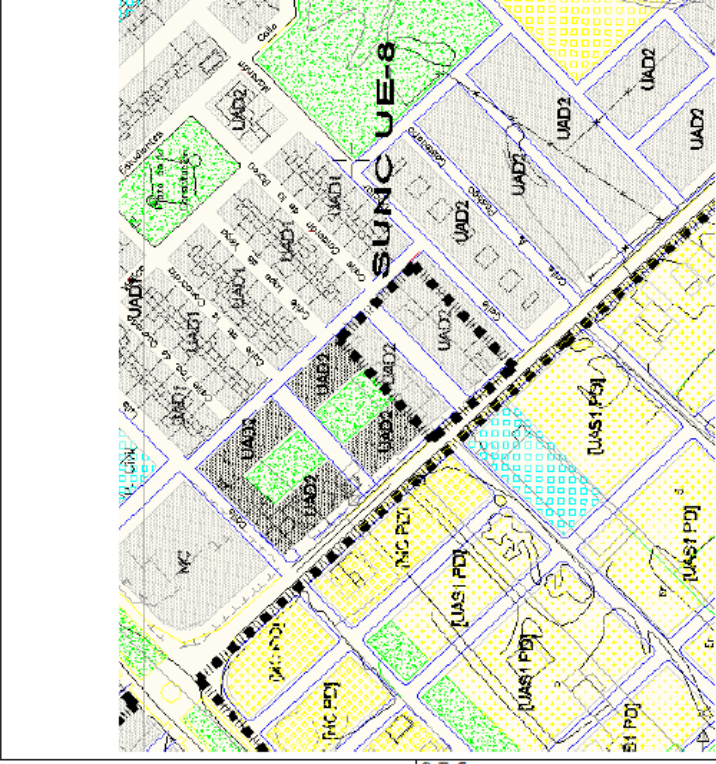
Situación y ordenación

Previsiones de gestión

Sistema de Actuación	Compensación Privada
Tipo de iniciativa	

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

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

<p>ARI SUNC UE-8</p> <p>definición del ámbito : tipo: Área de Reforma Interior Superficie: 2.987 m²</p>	<p>LA CARLOTA</p> <p>régimen del suelo (*): Clasificación: Urbano Categoría: No con solidario ordenado</p>	<p>Plazos de ejecución</p> <p>De la urbanización: 4 años De la edificación: 4 años</p>	<p>Previsiones de gestión</p> <p>Sistema de Actuación Tipo de iniciativa: Privada</p>																																					
<p>Situación y ordenación</p>				<p>Uso e intensidad global</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Uso:</td> <td>Residencial</td> </tr> <tr> <td>Edificabilidad:</td> <td>1,00 m²/m²s</td> </tr> <tr> <td>Densidad :</td> <td>60 Vivienda</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo viviendas</td> <td>18 Ud</td> </tr> </table> <p>(1) Reserva de viviendas protegidas (*)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Edificabilidad:</td> <td>0 %</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo viviendas</td> <td>0 Ud</td> </tr> </table> <p>Usoes pormenorizados</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>EXTENSION DEL CASCO</td> <td>% m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>% m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>% m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Plazas</td> </tr> <tr> <td></td> <td>-</td> </tr> </table> <p>Reservas mínimas para dotaciones locales</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Reservas mínimas para dotaciones locales</td> <td>M²s</td> </tr> <tr> <td>Espacios libres</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Equipamientos</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Aparcamientos públicos</td> <td>Plazas</td> </tr> <tr> <td></td> <td>-</td> </tr> </table> <p>Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo</p> <p>Preceptivos y vinculantes: Potestativos: La Ordenación de Volúmenes sobre el trazado del viario establecido en el presente Plan y potenciar la desaparición de esta zona de actividad industrial y almacenaje dentro del casco. OBSERVACIONES: La ordenación pormenorizada prevista permite, a través del trazado viario, su articulación.</p>	Uso:	Residencial	Edificabilidad:	1,00 m ² /m ² s	Densidad :	60 Vivienda	Nº máximo viviendas	18 Ud	Edificabilidad:	0 %	Nº máximo viviendas	0 Ud	EXTENSION DEL CASCO	% m ²		0,00		% m ²		0,00		% m ²		Plazas		-	Reservas mínimas para dotaciones locales	M ² s	Espacios libres	0,00	Equipamientos	0,00	Aparcamientos públicos	Plazas		-
Uso:	Residencial																																							
Edificabilidad:	1,00 m ² /m ² s																																							
Densidad :	60 Vivienda																																							
Nº máximo viviendas	18 Ud																																							
Edificabilidad:	0 %																																							
Nº máximo viviendas	0 Ud																																							
EXTENSION DEL CASCO	% m ²																																							
	0,00																																							
	% m ²																																							
	0,00																																							
	% m ²																																							
	Plazas																																							
	-																																							
Reservas mínimas para dotaciones locales	M ² s																																							
Espacios libres	0,00																																							
Equipamientos	0,00																																							
Aparcamientos públicos	Plazas																																							
	-																																							

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

(1) Excepción art.3.1.5 Decreto 11/2008



ARI SUNC UE-9

definición del ámbito :

tipo: Área de Reforma Interior

Superficie: 4.663 m²

LA CARLOTA

régimen del suelo (*): Urbano

Clasificación: No consolidado ordenado

Categoría: Urbano

Plazos de ejecución

De la urbanización: 4 años

De la edificación: 4 años

Situación y ordenación

Uso e intensidad global

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,822 m ² /m ² s
Densidad:	60 Vv/ha
Nº máximo viviendas	28 UG

(1) Reserva de viviendas protegidas (*)

Edificabilidad:	0	%
Nº máximo viviendas	0	UG

Usos pormenorizados

EXTENSION DEL CASCO	% m ²
	% m ²
	% m ²

Aprovechamiento

Zona Suelo Urbano	Z3 SUC-EXT
A. Medio:	0,822 m ² UTC/m ² s
A. Objetivo:	3,833 m ²
Coef. Ponderación	1 UTC
A. Homogeneizado:	3,833 m ² UTC
A. Subjetivo:	3,450 m ² UTC
Exceso A. Subjetivo:	0 m ² UTC
A. 10% Municipal:	383 m ² UTC

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres	1.410,00 M ² s
Equipamientos	0,00 M ² s
Aparcamientos públicos	- Plazas

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes:

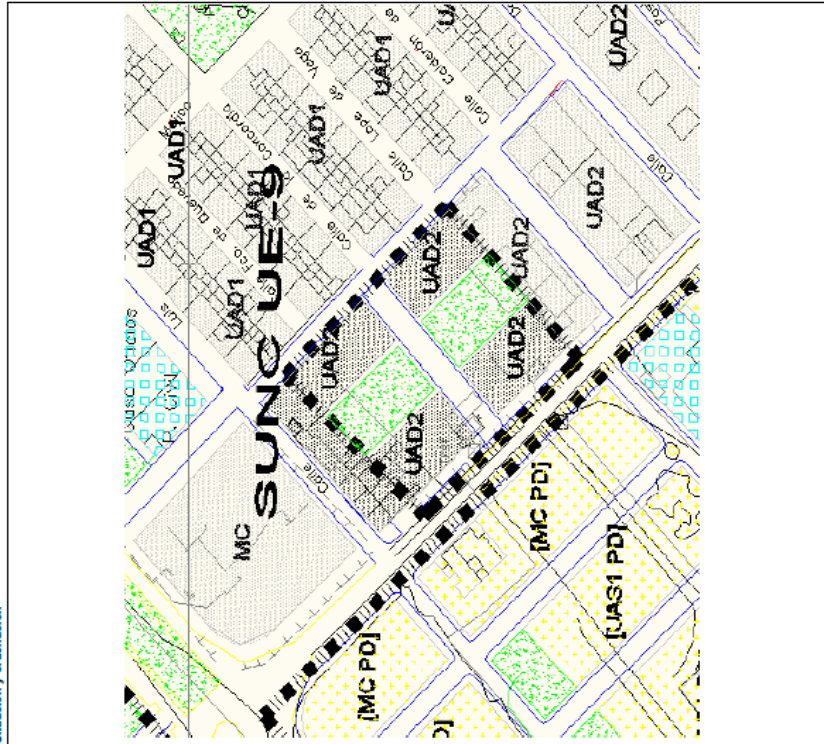
Potestativos:

La Ordenación de Volumenes sobre el trazado del viario establecido en el presente Plan, el establecer dotaciones de uso público y potenciar la desaparición de esta zona de actividad industrial y almacén dentro del casco

OBSERVACIONES: La ordenación pormenorizada prevista permite, a través del trazado viario, su articulación.

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

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



Previsiones de gestión

Sistema de Actuación	Compensación Privada
Tipo de iniciativa	

ARI SUNC UE QUINTANA

definición del ámbito :

tipo:	Área de Reforma Interior	Urbano
Superficie:	23.320 m ²	No consolidado ordenado

Uso e intensidad global

Uso:	Residencial	Z2 AQ SUC-ENS
Edificabilidad:	0,950 m ² /m ² s	0,950 m ² UTC/m ² s
Densidad :	55 Vivienda	22.154 m ²
Nº máximo viviendas	128 Ud	1 UTC

(1) Reserva de viviendas protegidas (*)

Edificabilidad:	0 %	0 m ² UTC
Nº máximo viviendas	0 Ud	2.215 m ² UTC

Usos pormenorizados

ENSANCHE ALDEA QUINTANA	% m ²	M ² s
	% m ²	M ² s
	% m ²	Plazas

ALDEA QUINTANA

régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No consolidado ordenado

Aprovechamiento

Zona Suelo Urbano	Z2 AQ SUC-ENS
A. Medio:	0,950 m ² UTC/m ² s
A. Objetivo:	22.154 m ²
Coef. Ponderación	1 UTC
A. Homogeneizado:	22.154 m ² UTC
A. Subjetivo:	19.939 m ² UTC
Exceso A. Subjetivo:	0 m ² UTC
A. 10% Municipal:	2.215 m ² UTC

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres	1.210,00 M ² s
Equipamientos	0,00 M ² s
Aparcamientos públicos	- Plazas

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes:

Potestativos:

- Ampliar Suelo Urbano al oeste del Núcleo, ordenando un espacio con enlases tensiones mediante la creación de nuevas manzanas conectadas a la carretera y al propio núcleo. Conectar el Suelo Urbano del PP-R5.

Viaro: 6980

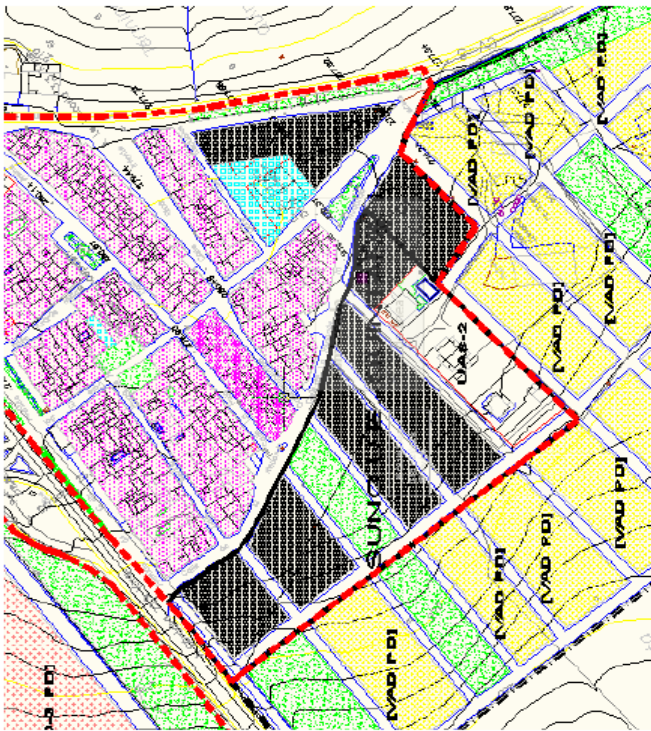
OBSERVACIONES: La ordenación pormenorizada prevista permite, a través del trazado viario, su articulación.

Plazos de ejecución

De la urbanización: 4 años

De la edificación: 4 años

Situación y ordenación



Previsiones de gestión

Sistema de Actuación: Cooperación Pública

Tipo de iniciativa: Pública

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA
 (1) Excepción art.3.1.b Decreto 11/2008

ARI SUNC UE ARRECIFE 1

definición del ámbito :

tipo:	Área de Reforma Interior	Urbano
Superficie:	5.575 m ²	No consolidado ordenado

EL ARRECIFE

régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No consolidado ordenado

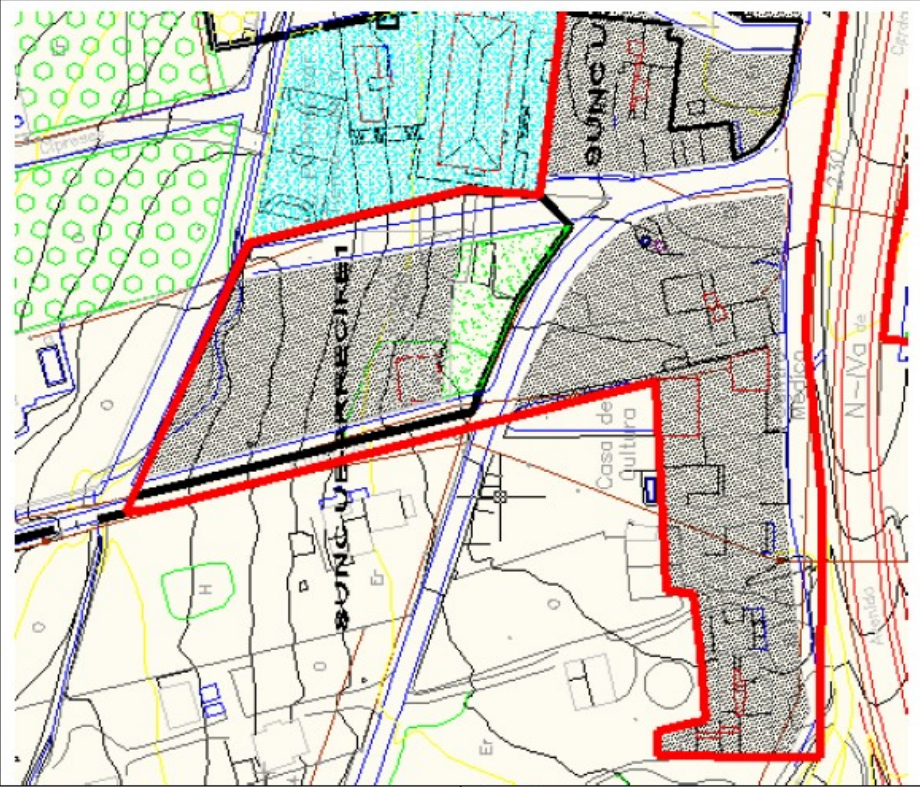
Plazos de ejecución

De la urbanización:	4 años
De la edificación:	4 años

Previsiones de gestión

Sistema de Actuación	Privada
Tipo de iniciativa	Privada

Situación y ordenación



Uso e intensidad global

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	1.000 m ² /m ²
Densidad :	55 Vivienda
Nº máximo viviendas	31 Ud.

(1) Reserva de viviendas protegidas (*)

Edificabilidad:	0 %
Nº máximo viviendas	0 Ud.

Uso pormenorizados

ENSANCHE EL ARRECIFE	% m ²
	% m ²
	% m ²

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres	805,00 M ²
Equipamientos	0,00 M ²
Aparcamientos públicos	- Plazas

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes:

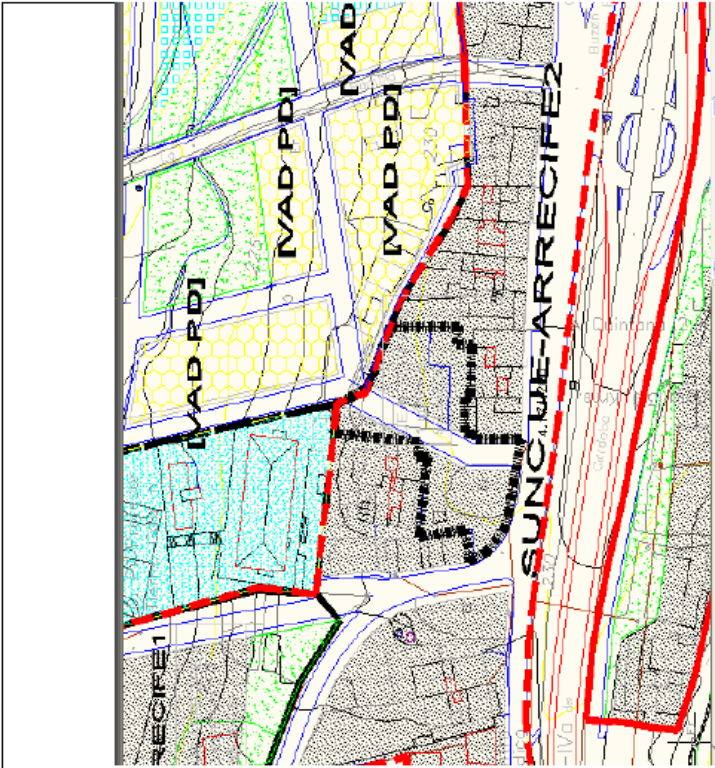
Potestativos:

Conectar el SUBS PP-R2 al núcleo de El Arrecife ampliando Suelo Urbano junto al equipamiento educativo existente, completando el crecimiento por esta zona.

Dotar de zonas verdes el acceso desde La Chica Carlota y el entorno del Colegio hacia el núcleo. Viano: 1329 m²

OBSERVACIONES: La ordenación pormenorizada prevista permite, a través del trazado viano, su articulación.

(*) Determinaciones pertinentes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA
(1) Excepción art.3.1.b Decreto 11/2008

<p>ARI SUNC UE ARRECIFE 2</p> <p>definición del ámbito: tipo: Área de Reforma Interior Superficie: 2.375 m²</p>	<p>EL ARRECIFE</p> <p>régimen del suelo (*): Clasificación: Urbano Categoría: No consolidado ordenado</p>	<p>Plazos de ejecución</p> <p>De la urbanización: 4 años De la edificación: 4 años</p>	<p>Previsiones de gestión</p> <p>Sistema de Actuación Tipo de iniciativa: Privada</p>																																									
<p>Situación y ordenación</p>																																												
<p>Uso e intensidad global</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Uso:</td> <td>Residencial</td> </tr> <tr> <td>Edificabilidad:</td> <td>1.000 m²/m²</td> </tr> <tr> <td>Densidad:</td> <td>55 Vv/m²</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo viviendas:</td> <td>13 Udi</td> </tr> </table> <p>(1) Reserva de viviendas protegidas (*)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Edificabilidad:</td> <td>0 %</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo viviendas:</td> <td>0 Udi</td> </tr> </table>	Uso:	Residencial	Edificabilidad:	1.000 m ² /m ²	Densidad:	55 Vv/m ²	Nº máximo viviendas:	13 Udi	Edificabilidad:	0 %	Nº máximo viviendas:	0 Udi	<p>Aprovechamiento</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Zona Suelo Urbano</td> <td>Z1 ARR – SUC-ENS</td> </tr> <tr> <td>A. Medici:</td> <td>1.000 m² UTC/m²</td> </tr> <tr> <td>A. Objetivo:</td> <td>2.375 m²</td> </tr> <tr> <td>Coeff. Ponderación:</td> <td>1 UTC</td> </tr> <tr> <td>A. Homogeneizado:</td> <td>2.375 m² UTC</td> </tr> <tr> <td>A. Subjetivo:</td> <td>2.138 m² UTC</td> </tr> <tr> <td>Exceso A. Subjetivo:</td> <td>0 m² UTC</td> </tr> <tr> <td>A. 10% Municipal:</td> <td>238 m² UTC</td> </tr> </table>	Zona Suelo Urbano	Z1 ARR – SUC-ENS	A. Medici:	1.000 m ² UTC/m ²	A. Objetivo:	2.375 m ²	Coeff. Ponderación:	1 UTC	A. Homogeneizado:	2.375 m ² UTC	A. Subjetivo:	2.138 m ² UTC	Exceso A. Subjetivo:	0 m ² UTC	A. 10% Municipal:	238 m ² UTC	<p>Reservas mínimas para dotaciones locales</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Espacios libres</td> <td>0,00 M²</td> </tr> <tr> <td>Equipamientos</td> <td>0,00 M²</td> </tr> <tr> <td>Aparcamientos públicos</td> <td>- P plazas</td> </tr> </table>	Espacios libres	0,00 M ²	Equipamientos	0,00 M ²	Aparcamientos públicos	- P plazas	<p>Uso pomenorizados</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>ENSANCHE EL ARRECIFE</td> <td>% m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>% m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>% m²</td> </tr> </table>	ENSANCHE EL ARRECIFE	% m ²		% m ²		% m ²	<p>Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo</p> <p>Preceptivos y vituperables:</p> <p>Positativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ordenar mediante nueva afinación a val los solares y espacios vacíos contiguos al colegio. Conectar hacia los Naranjeros y la CN-V el PP-R1, el núcleo. Vario: 620 m². <p>OBSERVACIONES: La ordenación pomenorizada prevéla permite, a través del trazado vario, su articulación.</p>
Uso:	Residencial																																											
Edificabilidad:	1.000 m ² /m ²																																											
Densidad:	55 Vv/m ²																																											
Nº máximo viviendas:	13 Udi																																											
Edificabilidad:	0 %																																											
Nº máximo viviendas:	0 Udi																																											
Zona Suelo Urbano	Z1 ARR – SUC-ENS																																											
A. Medici:	1.000 m ² UTC/m ²																																											
A. Objetivo:	2.375 m ²																																											
Coeff. Ponderación:	1 UTC																																											
A. Homogeneizado:	2.375 m ² UTC																																											
A. Subjetivo:	2.138 m ² UTC																																											
Exceso A. Subjetivo:	0 m ² UTC																																											
A. 10% Municipal:	238 m ² UTC																																											
Espacios libres	0,00 M ²																																											
Equipamientos	0,00 M ²																																											
Aparcamientos públicos	- P plazas																																											
ENSANCHE EL ARRECIFE	% m ²																																											
	% m ²																																											
	% m ²																																											
				<p>(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA. (1) Excepción art.3.1.b Decreto 11/2008</p>																																								

ARI SUNC UE ARRECIFE 3

definición del ámbito :

tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie:	2.326 m ²

EL ARRECIFE

régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No consolidado ordenado

Plazos de ejecución

De la urbanización:	4 años
De la edificación:	4 años

Previsiones de gestión

Sistema de Actuación	Privada
Tipo de iniciativa	Privada

Situación y ordenación

Uso e intensidad global

Uso:	Residencial
Eficacia:	1.000 m ² /m ²
Densidad :	55 Vivienda
Nº máximo viviendas	13 Ud

Uso e intensidad global

Zona Suelo Urbano	Z1 ARR - SUC-ENS
A. Medio:	1.000 m ² UTC/m ²
A. Objetivo:	2.326 m ²
Coef. Ponderación	1 UTC
A. Homogeneizado:	2.326 m ² UTC
A. Subjetivo:	2.093 m ² UTC
Exceso A. Subjetivo:	0 m ² UTC
A. 10% Municipal:	233 m ² UTC

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres	0,00 M ²
Equipamientos	0,00 M ²
Aparcamientos públicos	- Plazas

Uso e intensidad global

ENSANCHE EL ARRECIFE	% m ²
	% m ²
	% m ²

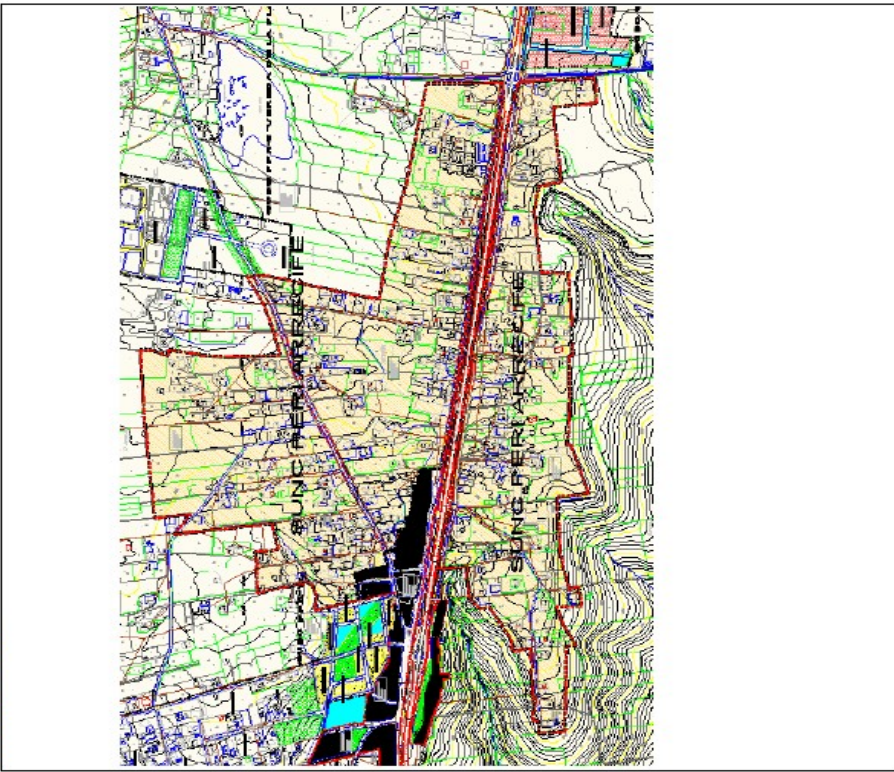
Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes:

Protección:
 Conectar la Veneda de la Plata a la CNV, creando manzanas en un entorno desordenado pero con espacios libres junto a zonas densificadas.
 Permitir acceso al PP-R1. Vial: 643 m²

OBSERVACIONES: La ordenación pormenorizada prevista permite, a través del trazado viario, su articulación.

(*): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA
 (1) Excepción art.3.1.b Decreto 11/2008

<p>Instrumento de planeamiento de desarrollo</p> <p style="text-align: center;">Plan Especial de Reforma Interior</p>	<p>Previsiones de gestión</p> <p>Plazo máximo aprobación Sistema de Actuación Tipo de iniciativa</p> <p style="text-align: center;">4 años Cooperación Pública</p>	
<p>Situación y ordenación</p>		

<p>ARI SUNC PERI ARRECIFE</p> <p>definición del ámbito :</p> <p>tipo: Área de Reforma Interior Superficie: 614.300 m²</p> <p>Uso e intensidad global (*)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Uso:</td> <td>Residencial</td> </tr> <tr> <td>Edificabilidad:</td> <td>0,3100 m²/m²s</td> </tr> <tr> <td>Densidad :</td> <td>20 Viviendas</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo viviendas</td> <td>1229 Ud</td> </tr> </table>	Uso:	Residencial	Edificabilidad:	0,3100 m ² /m ² s	Densidad :	20 Viviendas	Nº máximo viviendas	1229 Ud	<p>EL ARRECIFE</p> <p>régimen del suelo (*):</p> <p>Clasificación: Urbano Categoría: No consolidado Ordenado</p> <p>Aprovechamiento</p> <p>Zona Suelo Urbano Z1 ARR – SUC-ENS A. Medio: 0,3100 m²UTC/m²s A. Objetivo: 190.433,00 m² Coef. Pondación 1 UTC 190.433 m² UTC 171.390 m² UTC 0 A. 10% Municipal: 19.043 m² UTC</p>	<p>Reservas mínimas para dotaciones locales</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Espacios libres</td> <td>si PERI</td> <td>M²s</td> </tr> <tr> <td>Equipamientos</td> <td>si PERI</td> <td>M²s</td> </tr> <tr> <td>Aparcamientos públicos</td> <td>1</td> <td>Plazas/100m²</td> </tr> </table>	Espacios libres	si PERI	M ² s	Equipamientos	si PERI	M ² s	Aparcamientos públicos	1	Plazas/100m ²	<p>Usos pormenorizados, tipología y coeficientes</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>ENSANCHE EL ARRECIFE</td> <td>% m²</td> </tr> <tr> <td>AISLADA UAI a</td> <td>% m²</td> </tr> <tr> <td>AISLADA UAI b</td> <td>% m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>% m²</td> </tr> </table>	ENSANCHE EL ARRECIFE	% m ²	AISLADA UAI a	% m ²	AISLADA UAI b	% m ²		% m ²
Uso:	Residencial																											
Edificabilidad:	0,3100 m ² /m ² s																											
Densidad :	20 Viviendas																											
Nº máximo viviendas	1229 Ud																											
Espacios libres	si PERI	M ² s																										
Equipamientos	si PERI	M ² s																										
Aparcamientos públicos	1	Plazas/100m ²																										
ENSANCHE EL ARRECIFE	% m ²																											
AISLADA UAI a	% m ²																											
AISLADA UAI b	% m ²																											
	% m ²																											
<p>Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo</p> <p>Preceptivos y vinculantes:</p> <p>Potestativos: Se trata fundamentalmente, de reconducir la implantación espontánea de viviendas al proceso de ordenación urbanística. Cubrir parcialmente las necesidades de vivienda que se están produciendo. Cubrir parcialmente los déficits de equipamiento que sufre el núcleo.</p> <p>OBSERVACIONES: El Plan Especial único redactado por iniciativa pública está Aprobado inicialmente con fecha 4 de Junio de 2.004. Hasta tanto no se formule el Plan Especial no podrá dimitirse Unidades de Ejecución en el ámbito del Plan Especial, que se desarrollarán de acuerdo con los criterios establecidos para el mismo, apoyadas siempre en el viario público o caminos públicos existentes.</p>																												

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



ARI SUNC UE RINCONCILLO 2

definición del ámbito:

tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie:	3.695 m ²

EL RINCONCILLO

régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No consolidado ordenado

Plazos de ejecución

De la urbanización:	4 años
De la edificación:	4 años

Situación y ordenación

Previsiones de gestión

Sistema de Actuación	Compensación
Tipo de iniciativa	Privada

Uso e intensidad global

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,950 m ² /m ²
Densidad:	55 Vv/ha
Nº máximo viviendas	20 Ud

(1) Reserva de viviendas protegidas (*)

Edificabilidad:	0	%
Nº máximo viviendas	0	Ud

Uso Aprovechamiento

Zona Suelo Urbano	ZZ RC SUC-ENS
A. Medio:	0,950 m ² UTC/ m ²
A. Objetivo:	3.510 m ²
Coef. Ponderación	1 UTC
A. Homogeneizado:	3.510 m ² UTC
A. Subjetivo:	3.159 m ² UTC
Exceso A. Subjetivo:	0 m ² UTC
A. 10% Municipal:	351 m ² UTC

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres	635,00	M ²
Equipamientos	0,00	M ²
Aparcamientos públicos	-	Plazas

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres	635,00	M ²
Equipamientos	0,00	M ²
Aparcamientos públicos	-	Plazas

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes:

Potestativos:

- Ampliar Suelo Urbano al oeste del Núcleo, ordenando un espacio con enormes tensiones mediante la creación de nuevas manzanas conectadas a la carretera y al propio núcleo. Conectar el Suelo Urbano del PP-RS Viano: 625 m² ordenación pormenorizada prevista permite, a través del trazado viano, su articulación.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.T de la LOUJ
 (1) Excepción art.3.1.b Decreto 11/2008



ARI SUNC UE RINCONCILLO 3

definición del ámbito:

tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie:	27.665 m ²

EL RINCONCILLO

régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No consolidado ordenado

Uso e intensidad global

Uso:	Residencial
Eflicabilidad:	0,460 m ² /m ²
Densidad:	25 Vivienda
Nº máximo viviendas	69 Ud

(1) Reserva de viviendas protegidas (*)

Eflicabilidad:	30 %
Nº máximo viviendas	0 Ud

Aprovechamiento

Zona Suelo Urbano	Z2 RC SUC-ENS
A. Medio:	0,460 m ² UTC/ m ²
A. Objetivo:	13.556 m ²
Coef. Ponderación	1 UTC
A. Homogeneizado:	13.556 m ² UTC
A. Subjetivo:	12.200 m ² UTC
Exceso A. Subjetivo:	0 m ² UTC
A. 10% Municipal:	1.356 m ² UTC

Usos pormenorizados

UAS-2	% m ²
	% m ²
	% m ²

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres	0,00 M ²
Equipamientos	0,00 M ²
Aparcamientos públicos	- Plazas

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes:

Potestativos: Se trata fundamentalmente, de reconducir la implantación espontánea de viviendas al proceso de ordenación urbanística. Cubrir parcialmente las necesidades de vivienda que llegarán a producirse OBSERVACIONES: La ordenación pormenorizada prevista permite, a través del trazado viario, su articulación.

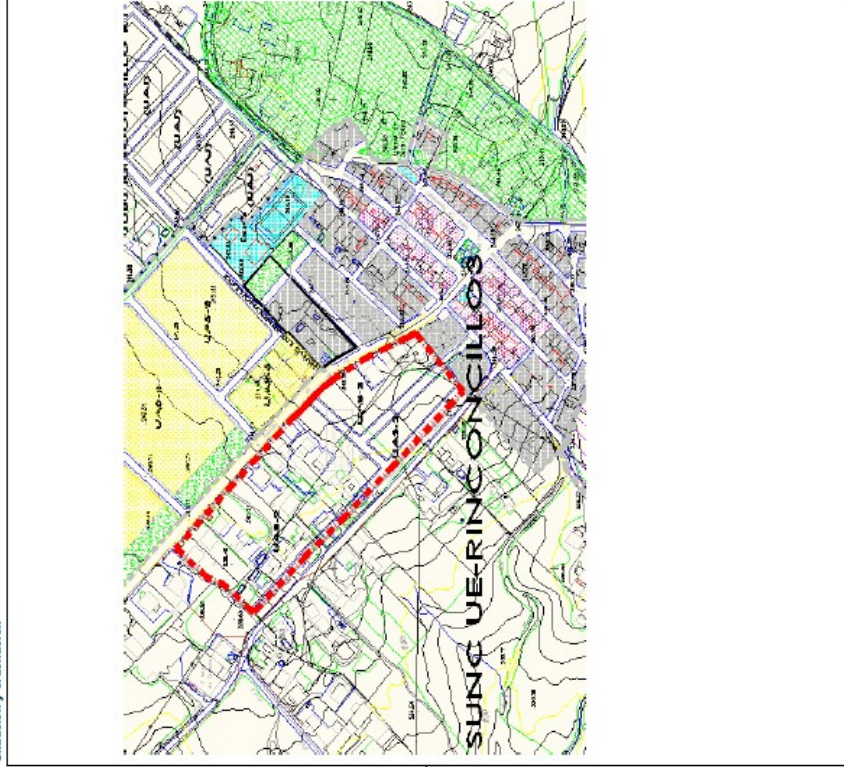
Plazos de ejecución

De la urbanización:	4 años
De la edificación:	4 años

Previsiones de gestión

Sistema de Actuación	Compensación
Tipo de iniciativa	Privada

Situación y ordenación



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

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

TÍTULO V
SUELO URBANIZABLE
CAPÍTULO I
NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

Art. 249.- Definición y Sectores de Suelo Urbanizable.

Constituye el Suelo Urbanizable aquellas zonas delimitadas como tales en los Plano 1NORTE y 2 SUR de Ordenación General y que se relacionan a continuación:

En el Núcleo Principal:

Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado.

- Junto a la Autovía de Andalucía, SAU-R1.
- Junto a la Ctra de la Paz, próximo a la Ronda, SAU-R3.
- En la cornisa de acceso al Núcleo, SAU-R4.
- Sector industrial al margen izquierdo de la Carretera de la Paz, PP-I.
- Entre la Autovía y la antigua CN.IV, SAU-I1.
- Al sur de la CN-IV, Junto al Moreal, SAU-I2.
- En la cornisa de acceso al pueblo junto a la Ronda, SAU-I4.
- Al norte la Autovía, SUS PP I9 AUTOVIA NORTE.

Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.

- Sector industrial ampliación del sector PP-I. SUBS SAU I8
- Como ampliación del sector PP R7 al Sur , SUBS-PP R9 NOY.

Sectores del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

- Como ampliación del sector PP R7 al Norte, SUBNS-PP R10 LAS VIÑAS.

En los Núcleos secundarios:

Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado.

- En Aldea Quintana, PP-AQ R1.
- El Arrecife, PP-R1.
- En Fuencubierta, PP-FU R1.
- En la antigua CN-IV, junto a El Arrecife, SAU-I6.

Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.

- La parcelación Los Pinos en El Arrecife, SUBS PP-R2 LOS PINOS.
- Próximo a El Arrecife en la Vereda de La Plata, SUBS PP-R6.
- En Las Pinedas, SUBS PP-PINEDAS R1.
- En La Paz, SUBS PP-LP R1.
- En La Paz, SUBS-LP R2.
- En Monte Alto, SUBS-MONTEALTO R1.
- En El Rinconcillo, SUBS-RINCONCILLO R1.
- En Aldea Quintana, como ampliación del SAU I7, SUBS AQ I1.

Sectores del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

- En Aldea Quintana, como ampliación del PP R3, SUS DUEÑAS R1.
- En Monte Alto, SUBNS-MONTEALTO R2.
- En El Rinconcillo, SUBNS-RINCONCILLO R2.
- En El Rinconcillo, SUBNS-RINCONCILLO R3.
- En La Chica Carlota, SUBNS-CHICA CARLOTA R1.

Las determinaciones específicas sobre su ordenación vienen recogidas en las fichas correspondientes a cada uno de ellos. Además se indican los objetivos básicos junto a aquellas cuestiones que habrán de considerar los Planes Parciales, en consideración a las particularidades que presentan cada uno de ellos.

00292562

Las Normas de Ordenación establecen para los sectores de Suelo Urbanizable, su dependencia del desarrollo urbano previsto, su relación con la estructura general y orgánica del territorio, sus intensidades, usos globales y condiciones de ordenación.

Art. 250.- Áreas de Reparto.

Se consideran nueve áreas de reparto para el Suelo Urbanizable. Se ha considerado una reserva de Suelo destinado a Sistemas Generales.

Estas áreas determinan el desarrollo edificatorio, caracterizadas cada una de ellas por su diferente Aprovechamiento Medio:

- Área de Reparto 1: SAU-R1, SAU-R4 y los Sistemas Generales SGAL y SGV. A.M.: 0,583.
- Área de Reparto 2: SAU-R3. A.M.: 0,439.
- Área de Reparto 3: SAU-I1, SAU-I2, SAU-I4, SAU-I5 y SAU-I8. A.M.: 0,549.
- Área de Reparto 4: PP-R1 de El Arrecife. A.M.: 0,693.
- Área de Reparto 6: PP-I, SAU-I6 y SAU-I7. A.M.: 0,5734.
- Área de Reparto 7: PP-AQ R1, PP-PINEDAS R1, PP-FU R1 y PP-LP R1. A.M.: 0,666979.
- Área de Reparto 8: PP-R2, SUS PP-R9 NOY, SUS LP R2, SUS MONTEALTO R1, SUS RINCONCILLO R1 y PP- R6. A.M.: 0,489408746.
- Área de Reparto 9: SUS AQ I1. A.M.: 0,57.
- Área de Reparto 10: SUS I9 AUTOVIA NORTE. A.M.: 0,50.

Art. 251.- . Características y Determinaciones de los Sectores.

Serán las que aparecen reflejadas en el cuadro correspondiente al Anexo II del Capítulo II del Título III y en los artículos 252 al 329.

CAPÍTULO II

NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA SECTOR

1.- SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUBO) SUBO SAU-R1 AUTOVÍA

Art. 252.- Definición.

Área situada al Noroeste del Núcleo Urbano Principal con una superficie de 193.366 m². Se clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado, con Planeamiento Aprobado de uso Residencial y en ejecución. La propiedad es diversa.

Situación: Figura en el Plano nº N-1 de Ordenación, ubicado al noroeste del núcleo urbano entre éste y la Autovía de Andalucía.

Art. 253.- Determinaciones.

El Plan Parcial que desarrolla el presente Sector ya está Aprobado Definitivamente, por lo que se registrará según sus determinaciones.

Se adscriben los sistemas generales de áreas libres y viario propuesto. SGV y SGAL1 SUBO SAU-R3 CTRA. DE LA PAZ - RONDA

Art. 254.- Definición.

Delimitación: El Sector abarca una superficie de 32.400 m². Se clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado, con Planeamiento Aprobado de uso Residencial, de baja densidad. Comprende el área situada al sur del núcleo urbano entre la Ctra. de La Paz y la Ronda Sur. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación N-4. Es de propiedad diversa.

Art. 255.- Determinaciones.

El Plan Parcial que desarrolla el presente Sector ya está Aprobado Definitivamente, por lo que se registrará según sus determinaciones.

SUBO SAU-R4 CORNISA - RONDA

00292562

Art. 256.- Definición.

Delimitación: El Sector abarca una superficie de 13.800 m². Se clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado, con Planeamiento Aprobado de uso Residencial. Comprende el área situada al noreste del núcleo urbano entre la antigua CN-IV y la Ronda Sur. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación N-4. Es de propiedad diversa.

Art. 257.- Determinaciones.

El Plan Parcial que desarrolla el presente Sector ya está Aprobado Definitivamente, por lo que se registrará según sus determinaciones.

Se adscriben los sistemas generales de áreas libres y viario propuesto. SGV y SGAL1 SUBO SAU-I1 AUTOVIA

Art. 258.- Definición.

Delimitación: El Sector abarca una superficie de 253.380 m². Se clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado, con Planeamiento Aprobado de uso Industrial. Comprende el área situada al oeste del núcleo urbano, entre la autovía y la antigua CN-IV actualmente es una zona de producción agrícola baja. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación N-4. Es de propiedad diversa.

Art. 259.- Determinaciones.

El Plan Parcial que desarrolla el presente Sector ya está Aprobado Definitivamente, por lo que se registrará según sus determinaciones.

SUBO SAU-I2 CTRA N-IV SUR

Art. 260.- Definición.

Delimitación: El Sector abarca una superficie de 103.840 m². Se clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado, con Planeamiento Aprobado de uso Industrial. Comprende el área situada al oeste del núcleo urbano, dando fachada a la antigua CN-IV actualmente es una zona de producción agrícola baja. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación N-4. Es de propiedad diversa.

Art. 261.- Determinaciones.

El Plan Parcial que desarrolla el presente Sector ya está Aprobado Definitivamente, por lo que se registrará según sus determinaciones.

SUBO SAU-I4 CORNISA-RONDA

Art. 262.- Definición..

Delimitación: El Sector abarca una superficie de 15.700 m². Se clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado, con Planeamiento Aprobado de uso Industrial. Comprende el área situada al este del núcleo urbano, dando fachada a la antigua CN-IV, con acceso a través de la antigua travesía N-IV. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación N-4.

Art. 263.- Determinaciones.

El Plan Parcial que desarrolla el presente Sector ya está Aprobado Definitivamente, por lo que se registrará según sus determinaciones.

SUBO SAU-I6 ARRECIFE

Art. 264.- Definición.

Área apoyada en la antigua carretera N-IV. Al Este del casco urbano. Se clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado, con Planeamiento Aprobado de uso industrial. La propiedad es diversa.

Situación: Figura en el Plano núm. A-8, ubicado al este de la población con acceso a través de la Ctra. N-IV.

Art. 265.- Determinaciones.

El Plan Parcial que desarrolla el presente Sector ya esta Aprobado Definitivamente, por lo que se registrá según sus determinaciones.

SUBO PP I CTRA DE LA PAZ

Art. 266.- Definición..

Delimitación: El Sector de Suelo Industrial abarca una superficie de 111.770 m² apoyado en la Ctra. de La Paz. Se clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado, con Planeamiento Aprobado de uso industrial. La propiedad es diversa.

La ordenación del Plan Parcial, recoge los procesos edificatorios de uso industrial en la Ctra de la Paz para su correcta ordenación.

Art. 267.- Determinaciones.

El Plan Parcial que desarrolla el presente Sector ya esta Aprobado Definitivamente, por lo que se registrá según sus determinaciones.

SUBO PP-R1 EL ARRECIFE

Art. 268.- Definición.

Delimitación: El Sector abarca una superficie de 27.760 m². Se clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado, con Planeamiento Aprobado de uso Residencial. Comprende el área situada al norte del núcleo urbano de El Arrecife. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación A-9. Es de propiedad diversa.

Art. 269.- Determinaciones.

El Plan Parcial que desarrolla el presente Sector ya esta Aprobado Definitivamente, por lo que se registrá según sus determinaciones.

SUBO PP AQ-R1 (ALDEA QUINTANA)

Art. 270.- Definición.

Delimitación: El Sector abarca una superficie de 108.918 m². Se ha clasificado como Suelo Urbanizable con uso Residencial. Comprende el área situada al Sur del casco urbano de Aldea Quintana. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación A-5.

Propiedad diversa.

Art. 271.- Determinaciones.

El Plan Parcial que desarrolla el presente Sector ya esta Aprobado Definitivamente, por lo que se registrá según sus determinaciones.

SUBO PP FU-R1 (FUENCUBIERTA)

Art. 272.- Definición.

Delimitación: El Sector abarca una superficie de 28.780 m². Se ha clasificado como Suelo Urbanizable con uso Residencial. Comprende el área situada al Oeste del casco urbano de Fuencubierta. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación A-1.

Propiedad diversa.

Art. 273.- Determinaciones.

El Plan Parcial que desarrolla el presente Sector ya esta Aprobado Definitivamente, por lo que se registrá según sus determinaciones.

SUBO I9 AUTOVÍA-NORTE

Art. 274.- Definición.

Delimitación: El Sector abarca un área con una superficie de 2.337.677 m² dando fachada a la Autovía de Andalucía A-4, en su margen derecho. Al Norte de la misma y actualmente con una producción agrícola baja. La propiedad es diversa.

Art. 275.- Determinaciones.

El Plan Parcial que desarrolla el presente Sector ya está Aprobado Definitivamente, por lo que se registrará según sus determinaciones.

**2.- SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBS)
SUBS SAU-I8 AMPLIACIÓN CTRA. DE LA PAZ**

Art. 276.- Criterios y objetivos de Ordenación.

1 - Delimitación: El Sector de Suelo Industrial abarca una superficie de 32.375 m². apoyado en la carretera de La Carlota a La Paz. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación N-4. La propiedad es diversa.

2.- La ordenación del Plan Parcial, recoge la iniciativa de implantación industrial que se ha demandado en este área. El P.P., deberá solucionar los accesos desde la carretera, así como la conexión entre las piezas que lo conforman.

Art. 277.- Usos globales y Niveles de intensidad.

1.- Uso: Industrial.

2.- Índice de Edificabilidad (m²t/m²s) sobre la superficie total del sector : 0,57.

3.- Aprovechamiento Tipo (m²t/m²s): 0,549.

4.- Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

5.- Tipología y Ordenanzas de la edificación:

* Edificación de uso Industrial (IND3).

- Parcela mínima: 400 m²

- Ocupación máxima: 70%.

- Frente mínimo de parcela: 12 m.

- Separación de la edificación a lindero público: 6 m.

- Separación de la edificación a lindero privado: según art. 131.

- Altura máxima 10 m.

Art. 278.- Dotaciones y Cesiones:

* 1.- Dotaciones:

- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: 3.906 m².

- Servicios de interés público y social: 650 m²

- Equipamiento Deportivo: 650 m²

- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

* 2.- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.

- Los terrenos destinados a Dotaciones y Espacios libres indicados anteriormente.

- El 10% del aprovechamiento resultante del Sector.

Art. 279.- Iniciativa de desarrollo.

1.- Es de Propiedad privada y se redactará un Plan Parcial único por iniciativa pública, mediante el sistema de «Cooperación».

SUBS PP-R2. LOS PINOS

Art. 280.- Criterios y objetivos de Ordenación.

1 - Delimitación: El Sector abarca una superficie de 241.000 m². Suelo clasificado como Suelo Apto para Urbanizar con uso Residencial. Comprende el área situada al

norte del núcleo urbano de El Arrecife. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación A-9. Es de propiedad diversa.

2.- La ordenación detallada del Plan Parcial, plantea la reconducción de esta antigua parcelación al proceso de ordenación urbanística.

3.- La Tipología del Sector es de vivienda unifamiliar aislada.

Art. 281.- Usos globales y Niveles de intensidad.

1.- Uso: Dominante es de Residencial en edificación adosada, otros usos: Áreas libres y Equipamiento Comunitario, Docente, Social y Comercial. Coeficiente de homogenización.: 3,50

2.- Índice de Edificabilidad (m^2t/m^2s) sobre la superficie total del sector : 0,14.

3.- Aprovechamiento Medio: 0,489408746.

4.- La densidad máxima se fija en 6 viv/Ha.

5.- Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

6.- Tipología de la edificación:

Vivienda Unifamiliar aislada (UAS-3).

- Parcela mínima: 1.200 m².

- Ocupación máxima: 20%.

- Separación mínima a vial: 4 metros.

- Separación mínima a lindero privado: 3 metros.

- Altura: 2 plantas, 7 metros.

Art. 282.- Dotaciones y Cesiones:

* 1.- Dotaciones:

- Sistemas de Espacios libres de dominio público: s/RP.

- Servicios de Interés público y Social: s/RP.

- Equipamiento Deportivo: s/RP.

- Dotación Centro Docente: s/RP.

- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

* 2.- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.

- Los terrenos destinados a Dotaciones indicados anteriormente.

- El 10% del aprovechamiento resultante del Sector.

Art. 283.- Iniciativa de desarrollo.

1.- Se redactará un Plan Parcial único por iniciativa privada, mediante el sistema de «Compensación».

SUBS PP-R6. VEREDA DE LA PLATA

Art. 284.- Criterios y objetivos de Ordenación.

1 - Delimitación: El Sector abarca una superficie de 64.400 m². Suelo clasificado como Suelo Apto para Urbanizar con uso Residencial. Comprende el área situada Junto a la vereda de La Plata en El Arrecife. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación A-9.

Es de propiedad diversa.

2.- La ordenación detallada del Plan Parcial, plantea Reconvertir el uso agroindustrial actual en residencial, de forma que recoja las demandas de esta área y mejore la calidad paisajística del entorno. Recuperar la Vereda de la Plata como zona verde en toda su dimensión.

3.- La Tipología del Sector es de vivienda unifamiliar aislada.

Art. 285.- Usos globales y Niveles de intensidad.

1.- Uso: Dominante es de Residencial Unifamiliar Aislada o pareada, otros usos: Áreas libres y Equipamiento Comunitario, Docente, Social y Comercial. Coeficiente de homogenización: 3,30.

2.- Índice de Edificabilidad (m^2t/m^2s) sobre la superficie total del sector: 0,15.

3.- Aprovechamiento Medio (m^2t/m^2s): 0,489408746.

4.- La densidad máxima se fija en 10 viv/Ha.

5.- Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

6.- Tipología de la edificación:

Vivienda Unifamiliar aislada o pÁreada (UAS-5).

- Parcela mínima: 1.200 m².

- Ocupación máxima: 26%.

- Separación mínima a vial: 4 metros.

- Separación mínima a lindero privado: 3 metros.

- Altura: 2 plantas, 7 metros.

Art. 286.- Dotaciones y Cesiones:

* 1.- Dotaciones:

- Sistemas de Espacios libres de dominio público: s/ LOUA y RP.

- Servicios de Interés público y Social: s/ LOUA y RP.

- Equipamiento Deportivo: s/ LOUA y RP.

- Dotación Centro Docente: s/ LOUA y RP.

- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

* 2.- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.

- Los terrenos destinados a Dotaciones indicados anteriormente.

- El 10% del aprovechamiento resultante del Sector.

Art. 287.- Iniciativa de desarrollo.

1.- Se redactará un Plan Parcial único por iniciativa privada, mediante el sistema de «Compensación».

SUBS PP PINEDAS-R1 (LAS PINEDAS)

Art. 288.- Criterios y objetivos de Ordenación.

1 - Delimitación: El Sector abarca una superficie de 14.920 m². Se ha clasificado como Suelo Urbanizable con uso Residencial. Comprende el área situada al Sur y Este del casco urbano de Las Pinedas. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación A-2. Propiedad diversa.

2.- La ordenación detallada del Plan Parcial, resolverá la articulación del cierre del casco urbano al sur, además de cubrir los déficits de equipamiento del núcleo principal.

3.- Con carácter indicativo se tendrán en cuenta las ordenanzas de la zona de Ensanche, con el fin de dar continuidad al crecimiento urbano con las zonas urbanas adyacentes.

Art. 289.- Usos globales y Niveles de intensidad.

1.- Uso: Dominante es el Residencial, otros usos: Comercial, Áreas libres y Equipamiento Comunitario, Docente y Social.

El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el treinta por ciento (30%) del Aprovechamiento objetivo del Sector.

- Coefficiente de ponderación Vivienda Libre-V.P.O.: 1,10.
- 2.- Índice de Edificabilidad (m^2t/m^2s) sobre la superficie total del sector : 0,60.
- 3.- Aprovechamiento Medio (m^2t/m^2s): 0,666979.
- 4.- La densidad máxima se fija en 45 viv/Ha.
- 5.- Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.
- 6.- Tipología de la edificación: Vivienda unifamiliar adosada con parcela mínima de 120 m², ocupación máxima 70%, 6.00 m de frente mínimo de fachada y dos (2) plantas de altura.

Art. 290.- Dotaciones y Cesiones:

- * 1.- Dotaciones:
- Sistemas de Espacios libres de dominio público: 1.615 m².
 - Dotaciones para Equipamientos: 990 m².
 - Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.
- * 2.- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:
- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.
 - Los terrenos destinados a Dotaciones indicados anteriormente.
 - El 10% del aprovechamiento respecto al área de reparto resultante en el Sector.

Art. 291.- Iniciativa de desarrollo.

- 1.- Se redactará un Plan Parcial único por iniciativa pública, mediante el sistema de «Cooperación».
- SUBS PP LP-R1 (LA PAZ)

Art. 292.- Criterios y objetivos de Ordenación.

- 1.- Delimitación: El Sector abarca una superficie de 18.465 m². Se ha clasificado como Suelo Urbanizable con uso Residencial. Comprende el área situada al Sureste del casco urbano de La Paz. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación A-7.
- Propiedad diversa.
- 2.- La ordenación detallada del Plan Parcial, resolverá la articulación del vacío que existe entre la trasera de la Avda. de La Victoria y el Camino de las Siete Torres, cerrando el núcleo hacia el arroyo Garabato, recogiendo las edificaciones dispersas existentes en su ámbito y generando su conexión con el actual sistema viario del núcleo, además de cubrir los déficits de equipamiento del núcleo principal.
- 3.- Con carácter indicativo se tendrán en cuenta las ordenanzas de la zona de Ensanche, con la variante, teniendo en cuenta las tipologías existentes y propuestas, una modulación de las mismas generando un área de viviendas unifamiliares adosadas con jardín delantero, con las siguientes características.

Art. 293.- Usos globales y Niveles de intensidad.

- 1.- Uso: Dominante es el Residencial, otros usos: Comercial, Áreas libres y Equipamiento Comunitario, Docente y Social.
- El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el treinta por ciento (30%) del Aprovechamiento objetivo del Sector.
- Coefficiente de ponderación Vivienda Libre-V.P.O.: 1,18.
- 2.- Índice de Edificabilidad (m^2t/m^2s) sobre la superficie total del sector: 0,59968.
- 3.- Aprovechamiento Medio (m^2t/m^2s): 0,666979.
- 4.- La densidad máxima se fija en 50 viv/Ha.
- 5.- Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

6.- Tipología de la edificación: Vivienda unifamiliar adosada con parcela mínima de 120 m², ocupación máxima 70%, separación al lindero público de 4 metros y dos (2) plantas de altura.

Art. 294.- Dotaciones y Cesiones:

* 1.- Dotaciones:

- Sistemas de Espacios libres de dominio público: 4.066 m².

- Dotaciones para Equipamientos: 1.280 m².

- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

* 2.- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.

- Los terrenos destinados a Dotaciones indicados anteriormente.

- El 10% del aprovechamiento respecto al área de reparto resultante en el Sector.

Art. 295.- Iniciativa de desarrollo.

1.- Se redactará un Plan Parcial único por iniciativa pública, mediante el sistema de «Cooperación».

SUBS PP R9 NOY

Art. 296.- Criterios y objetivos de Ordenación.

1.- Delimitación: El Sector abarca una superficie de 544.040 m². Se ha clasificado como Suelo Urbanizable con uso Residencial. situada al Sur del Sector PP R7 «Noy-Las Viñas». Se ha clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Residencial, de baja densidad en edificación aislada, planteado como ensanche del Sector PP R7 «Noy-Las Viñas», con características asimilables al mismo. La propiedad es diversa.

Art. 297.- Usos globales y Niveles de intensidad.

1.- Uso: Dominante es el Residencial en vivienda aislada, Áreas Libres y Equipamiento Comunitario, Docente, Social y Comercial.

Coefficiente de ponderación Vivienda Libre-V.P.O.: 4,10.

2.- Índice de Edificabilidad (m²t/m²s) sobre la superficie total del sector : 0,12.

3.- Aprovechamiento Medio (m²t/m²s): 0,489408746.

4.- La densidad máxima se fija en 5 viv/Ha.

5.- Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

6.- Tipología de la edificación: Viviendas unifamiliares aisladas o pareada en dos plantas, Ordenanzas particulares: (UAS-4*)

Parcela mínima: 1.500 m²/2.500 m².

Ocupación máxima 20%

Separación de la edificación a lindero público: 4 m.

Separación de la edificación a lindero privado: 3 m.

La vivienda pareada se realizará en una única promoción.

Art. 298.- Dotaciones y Cesiones:

* 1.- Dotaciones:

1. Sistemas de espacios libres de dominio público. 71.800 m².

2. Equipamiento y Dotaciones Públicas: 13.300 m².

3. Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

* 2.- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.

- Los terrenos destinados a Dotaciones indicados anteriormente.

- El 10% del aprovechamiento respecto al área de reparto resultante en el Sector.

Art. 299.- Determinaciones de carácter arqueológico:

En la Resolución de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura, por la que se Informa el Documento de Aprobación Inicial del Plan General, se señala la afección del Sector a vestigios arqueológico en los denominados La Carlota.

Noroeste, R-140170013, con un pequeño asentamiento orientalizante en sus cotas más elevadas; y Los Cortijillo ,R-140170017, con momentos históricos evidentes alrededor del Cortijo, de época medieval, y de la Fuente Municipal, de época romana.

Para este suelo se estará alo dispuesto en la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía y el artículo 49 de la LOUA-02. En este sentido, se registrarán las siguientes directrices urbanísticas y de protección de patrimonio histórico:

Previamente a la ordenación pormenorizada del Sector:

Se necesitará informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico previa a la autorización.

Para ello se informará previamente por parte de la administración competente en materia del Patrimonio Histórico sobre la definición del ámbito cautelar señalado por el Plan General como Yacimiento Arqueológico.

Art. 300.- Iniciativa de desarrollo.

1.- Se redactará un Plan Parcial único por iniciativa privada, mediante el sistema de «Compensación».

SUBS LP R2 (LA PAZ)

Art. 301.- Criterios y objetivos de Ordenación.

1.- Delimitación: El Sector abarca un área situada al Este y Sur del casco urbano de La Paz con una superficie de 151.700 m². Se ha clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado con uso Residencial. La propiedad es diversa.

Art. 302.- Usos globales y Niveles de intensidad.

1.- Uso: Dominante es el Residencial, otros usos serán Comercial, Áreas Libres y Equipamiento Comunitario, Docente, Social y Comercial.

El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el cincuenta y siete con ochenta y cinco por ciento (57,85%) del Aprovechamiento objetivo del Sector.

2.- Índice de Edificabilidad (m²t/m²s) sobre la superficie total del sector : 0,38.

3.- Aprovechamiento Medio (m²t/m²s): 0,489408746.

4.- La densidad máxima se fija en 24 viv/Ha.

5.- Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

6.- Tipología: viviendas unifamiliares aislada o pareada (UAS-6) y con jardín delantero (UAJ), en dos plantas.

UAS-6

Parcela mínima: 700 m².

Ocupación máxima: 40%.

Altura: se limita a dos plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.

Separación a lindero público: 4 metros.

Separación a lindero privado: 4 metros.

La vivienda pÁreada se realizará en una única promoción.

-Coeficiente de homogenización vivienda libre: 1,80

UAJ

Parcela mínima: 100 m².

Ocupación máxima: 75%.

Altura: se limita a dos plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.

Separación a lindero público: 4 metros.

-Coeficiente de homogenización vivienda libre: 1,20.

-Coeficiente de homogenización V.P.O.: 1.

Art. 303.- Dotaciones y Cesiones:

* 1.- Dotaciones:

1. Sistemas de espacios libres de dominio público. 15.400 m².

2. Equipamientos Públicos: 10.700 m².

3. Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

* 2.- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.

- Los terrenos destinados a Dotaciones indicados anteriormente.

- El 10% del aprovechamiento respecto al área de reparto resultante en el Sector.

Art. 304.- Iniciativa de desarrollo.

1.- Se redactará un Plan Parcial único por iniciativa pública, mediante el sistema de «Cooperación».

SUBS MONTEALTO R1 (MONTE ALTO)

Art. 305.- Criterios y objetivos de Ordenación.

1.- Delimitación: El Sector abarca un área situada al Norte del suelo urbano de Monte Alto con una superficie de 111.285 m². Se ha clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado con uso Residencial. La propiedad es diversa.

Art. 306.- Usos globales y Niveles de intensidad.

1.- Uso: Dominante es el Residencial, otros usos serán Comercial, Áreas Libres y Equipamiento Comunitario, Docente, Social y Comercial.

El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el cincuenta y siete con ochenta por ciento (57,80%) del Aprovechamiento objetivo del Sector.

2.- Índice de Edificabilidad (m²t/m²s) sobre la superficie total del sector: 0,38.

3.- Aprovechamiento Medio (m²t/m²s): 0,489408746.

4.- La densidad máxima se fija en 24 viv/Ha.

5.- Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

6.- Tipología: viviendas unifamiliares aislada o pareada (UAS-7) y con jardín delantero (UAJ) para la vivienda protegida, en dos plantas, con siguientes concreciones.

UAS-7

Parcela mínima: 600 m²

Ocupación máxima: 40%

Altura: se limita a dos plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.

Separación a lindero público: 4 metros.

Separación a lindero privado: 4 metros.

La vivienda pareada se realizará en una única promoción.

-Coeficiente de homogenización vivienda libre: 1,50.

UAJ

Parcela mínima: 100 m².

Ocupación máxima: 75%.

Altura: se limita a dos plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.

Separación a lindero público: 4 metros.

-Coeficiente de homogenización V.P.O.: 1.

Art. 307.- Dotaciones y Cesiones:

* 1.- Dotaciones:

1. Sistemas de espacios libres de dominio público. 11.900 m².

2. Equipamientos Públicos: 7.920 m².

3. Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

* 2.- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.

- Los terrenos destinados a Dotaciones indicados anteriormente.

- El 10% del aprovechamiento respecto al área de reparto resultante en el Sector.

Art. 308.- Iniciativa de desarrollo.

1.- Se redactará un Plan Parcial único por iniciativa privada, mediante el sistema de «Compensación».

SUBS RINCONCILLO R1 (EL RINCONCILLO)

Art. 309.- Criterios y objetivos de Ordenación.

1 - Delimitación: El Sector abarca un situada al Norte del suelo urbano de El Rinconcillo con una superficie de 45.655 m². Se ha clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado con uso Residencial. La propiedad es diversa.

Art. 310.- Usos globales y Niveles de intensidad.

1.- Uso: Dominante es el Residencial, otros usos serán Comercial, Áreas Libres y Equipamiento Comunitario, Docente, Social y Comercial.

El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (V.P.O.) el cincuenta y siete con cincuenta y nueve por ciento (57,59%) del Aprovechamiento objetivo del Sector.

2.- Índice de Edificabilidad (m²t/m²s) sobre la superficie total del sector : 0,38.

3.- Aprovechamiento Medio (m²t/m²s): 0,489408746.

4.- La densidad máxima se fija en 24 viv/Ha.

5.- Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

6.- Tipología: viviendas unifamiliares aislada (UAS-3) y con jardín delantero (UAJ), en dos plantas.

UAS-3

Parcela mínima: 1.200 m².

Ocupación máxima: 20%.

Altura: se limita a dos plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.

Separación a lindero público: 4 metros.

Separación a lindero privado: 4 metros.

-Coeficiente de homogenización vivienda libre: 3,50.

UAJ.

Parcela mínima: 100 m².

Ocupación máxima: 75%.

Altura: se limita a dos plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.

Separación a lindero público: 4 metros.

-Coeficiente de homogenización vivienda libre: 1,20.

-Coeficiente de homogenización V.P.O.: 1.

Art. 311.- Dotaciones y Cesiones:

* 1.- Dotaciones:

1. Sistemas de espacios libres de dominio público. 4.750 m².

2. Equipamientos Públicos: 3.100 m².

3. Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

* 2.- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.

- Los terrenos destinados a Dotaciones indicados anteriormente.

- El 10% del aprovechamiento respecto al área de reparto resultante en el Sector.

Art. 312.- Iniciativa de desarrollo.

1.- Se redactará un Plan Parcial único por iniciativa pública, mediante el sistema de «Cooperación».

SUBS AQ I1 (ALDEA QUINTANA)

Art. 313.- Criterios y objetivos de Ordenación.

1 - Delimitación: El Sector define un área de 152.416 m² en prolongación con el actual suelo industrial. Al Oeste del Sector SAU I7 QUINTANA. Se ha clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado de uso industrial. La propiedad es diversa.

2.- Se ha considerado de interés la ampliación del polígono dado la dinámica que ha tenido en los últimos años, planteado para posibilitar la ampliación del recientemente creado Parque Cooperativo, dado la demanda que esta teniendo este tipo de implantación, así como en la que alojar tanto aquellas industrias o almacenes que por sus problemas de espacio, transporte, rentabilidad etc., requieran erradicarse del casco, como aquellas otras que teniendo posibilidades de crear fuentes de trabajo, se dirigen al Ayuntamiento en busca de suelo preparado y en buenas condiciones.

Art. 314.- Usos globales y Niveles de intensidad.

1.- Uso: Industrial.

2.- Índice de Edificabilidad (m²t/m²s) sobre la superficie total del sector: 0,57.

3.- Aprovechamiento Medio (m²t/m²s): 0,57.

4.- Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

5.- Tipología de la edificación:

* Edificación de uso Industrial 2 (IND2):

Parcela mínima: 400 m².

Ocupación máxima 70%

Separación de la edificación a lindero público: 6 m.

Separación de la edificación a lindero privado: 3 m

- Altura máxima:

Nave: será de una planta. Máximo 10 m. Se podrá construir una entreplanta cuya ocupación sea inferior al 45% de la nave, y las alturas libres no sean inferiores a 2,40 m.

Art. 315.- Dotaciones y Cesiones:

* 1.- Dotaciones:

- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: 22.300 m².

- Servicios de interés público y social: 3.050 m².
- Equipamiento Deportivo: 3.050 m².
- Aparcamientos: Una plaza por cada 100m² de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

* 2.- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.

c) Los terrenos destinados a Dotaciones y Espacios libres indicados anteriormente.

1. El 10% del aprovechamiento resultante del Sector.

Art. 316.- Determinaciones de carácter arqueológico:

En la Resolución de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura, por la que se Informa el Documento de Aprobación Inicial del Plan General, se señala la afección del Sector a vestigios arqueológico en el denominado Aldea Quintana Oeste, R-140170055, de menor extensión, con presencia de material cerámico y constructivo de época romana. Para este suelo se estará a lo dispuesto en la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía y el artículo 49 de la LOUA-02. En este sentido, se regirán las siguientes directrices urbanísticas y de protección de patrimonio histórico:

Se necesitará informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico previa a la autorización.

Para ello se informará previamente por parte de la administración competente en materia del Patrimonio Histórico sobre la definición del ámbito cautelar señalado por el Plan General como Yacimiento Arqueológico

Art. 317.- Iniciativa de desarrollo.

1.- Es de Propiedad privada y se redactará un Plan Parcial único por iniciativa pública, mediante el sistema de «Cooperación».

3.- SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. SUBNS PP R10 LAS VIÑAS.

Art. 318.- Definición y Delimitación.

Situado al Norte del Sector PP R7 «Noy-Las Viñas». Se clasifica como Suelo Urbanizable No Sectorizado con uso global Residencial, de baja densidad en edificación aislada, planteado como ensanche del Sector PP R7 «Noy-Las Viñas» al Norte, con características asimilables al mismo.

Art. 319.- Usos incompatibles, condiciones de sectorización (OE).

1.- Uso Incompatible: Uso Industrial.

2.- Determinaciones de carácter arqueológico:

Al localizarse en éste sector el ámbito cautelar arqueológico denominado Las Viñas o Punto Kilométrico 2,300, R-140170025.

Descrito en el estudio para la Actualización y revisión del inventario de yacimientos arqueológicos de los términos municipales de La Carlota, Guadalcazar y La Victoria:

...//A un lado y otro de la carretera de La Carlota a Posadas, sobre un llano junto al Guadalmazán, zona mediana de fragmentos esparcidos de ladrillos, tejas y otros restos, algunos con defectos de cocción. Testimonio de hallazgos de monedas romanas altoimperiales. Industria lítica musteriense.

Previamente a procederse a su sectorización:

Se necesitará informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico previa a la autorización.

Para ello se informará previamente por parte de la administración competente en materia del Patrimonio Histórico sobre la definición del ámbito cautelar señalado por el Plan General como Yacimiento Arqueológico.

SUBNS MONTEALTO R2 (MONTE ALTO)

Art. 320.- Definición y Delimitación.

El Sector abarca un área situada al Norte del suelo urbano de Monte Alto. Se clasifica como Suelo Urbanizable No Sectorizado con uso global Residencial

Art. 321.- Usos incompatibles, condiciones de sectorización (OE)

1.- Uso Incompatible: Uso Industrial.

SUBNS RINCONCILLO R2 (EL RINCONCILLO)

Art. 322.- Definición y Delimitación.

El Sector abarca un área situada al Norte del Sector PP R5 «Baltasares y Trapiche», Se clasifica como Suelo Urbanizable No Sectorizado con uso global Residencial, de baja densidad en edificación aislada, planteado como ensanche del Sector PP R5 «Baltasares y Trapiche».

Art. 323.- Usos incompatibles, condiciones de sectorización (OE).

1.- Uso Incompatible: Uso Industrial.

SUBNS RINCONCILLO R3 (EL RINCONCILLO)

Art. 324.- Definición y Delimitación.

El Sector abarca un área situada al Sur del suelo urbano de El Rinconcillo, Se clasifica como Suelo Urbanizable No Sectorizado con uso global Residencial.

Art. 325.- Usos incompatibles, condiciones de sectorización (OE).

1.- Uso Incompatible: Uso Industrial.

SUBNS CHICA CARLOTA R1 (LA CHICA CARLOTA)

Art. 326.- Definición y Delimitación.

El Sector abarca área situada al Este del suelo urbano de La Chica Carlota, Se clasifica como Suelo Urbanizable No Sectorizado con uso global Residencial.

Art. 327.- Usos incompatibles, condiciones de sectorización (OE)

1.- Uso Incompatible: Uso Industrial.

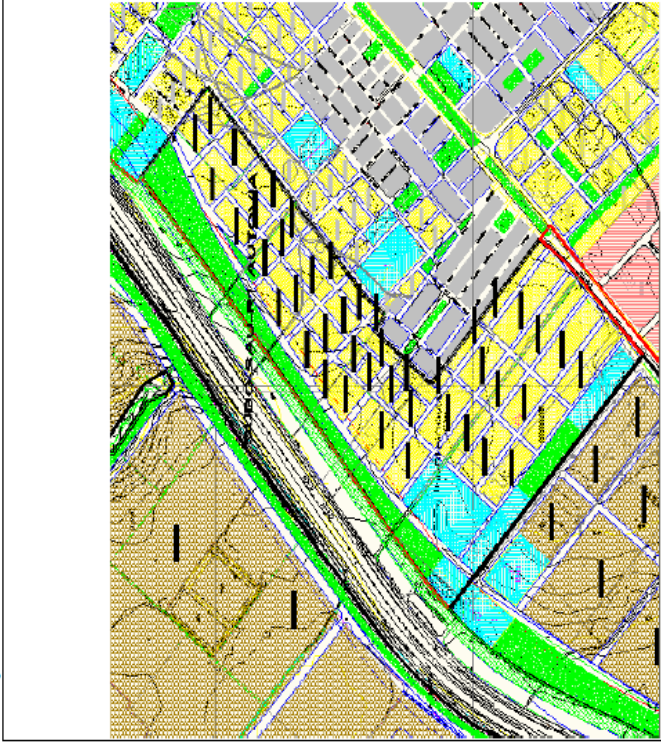
SUBNS DUEÑAS R1.

Art. 328.- Definición y Delimitación.

El Sector abarca un área situada al Este del Sector PP R3 «Las Dueñas», Se clasifica como Suelo Urbanizable No Sectorizado con uso global Residencial, de baja densidad en edificación aislada, planteado como ensanche del Sector PP R3 «Las Dueñas», con las mismas características del mismo.

Art. 329.- Usos incompatibles, condiciones de sectorización (OE).

1.- Uso Incompatible: Uso Industrial.

<p>Sector SUBO SAU R1 definición del ámbito (*):</p> <p>tipo: Sector Superficie: 197712 m²</p>	<p>AUTOVIA régimen del suelo (*):</p> <p>Clasificación: Urbanizable Ordenado Categoría:</p>	<p>Previsiones de gestión Tipo de iniciativa: Pública</p>	<p>Plazos de ejecución De la urbanización: Según P.P. De la edificación: Según P.P.</p>																																									
<p>Situación y ordenación</p> 																																												
<p>Uso e intensidad global (*)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Uso:</td> <td>Residencial</td> </tr> <tr> <td>Edificabilidad:</td> <td>0,8087 m²/m²s</td> </tr> <tr> <td>Densidad:</td> <td>50,57 Vivienda</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo viviendas</td> <td>985 Utd</td> </tr> <tr> <td>Reserva de viviendas protegidas (*)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Edificabilidad:</td> <td>0 %</td> </tr> <tr> <td>Techo v. Protección</td> <td>0 Utd</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo viviendas</td> <td>0 Utd</td> </tr> </table>	Uso:	Residencial	Edificabilidad:	0,8087 m ² /m ² s	Densidad:	50,57 Vivienda	Nº máximo viviendas	985 Utd	Reserva de viviendas protegidas (*)		Edificabilidad:	0 %	Techo v. Protección	0 Utd	Nº máximo viviendas	0 Utd	<p>Aprovechamiento (*)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Área de reparto:</td> <td>ART</td> </tr> <tr> <td>A. Medio:</td> <td>0,5830 m² UTC/ m²s</td> </tr> <tr> <td>A. Objetivo:</td> <td>159.889,69 m²</td> </tr> <tr> <td>Coef. Ponderación:</td> <td>1,0000 UTC</td> </tr> <tr> <td>A. Homogeneizado:</td> <td>159.889,69 m² UTC</td> </tr> <tr> <td>A. Subjetivo:</td> <td>103.739,49 m² UTC</td> </tr> <tr> <td>Exceso A. Subjetivo:</td> <td>39.189,96 m² UTC</td> </tr> <tr> <td>A. 10% Municipal:</td> <td>16.960,25 m² UTC</td> </tr> </table>	Área de reparto:	ART	A. Medio:	0,5830 m ² UTC/ m ² s	A. Objetivo:	159.889,69 m ²	Coef. Ponderación:	1,0000 UTC	A. Homogeneizado:	159.889,69 m ² UTC	A. Subjetivo:	103.739,49 m ² UTC	Exceso A. Subjetivo:	39.189,96 m ² UTC	A. 10% Municipal:	16.960,25 m ² UTC	<p>Reservas mínimas para dotaciones locales</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Espacios libres</td> <td>Según PP</td> <td>M²s</td> </tr> <tr> <td>Equipamientos</td> <td>Según PP</td> <td>M²s</td> </tr> <tr> <td>Aparcamientos públicos</td> <td>Según PP</td> <td>1 Plaza/100m²</td> </tr> </table>	Espacios libres	Según PP	M ² s	Equipamientos	Según PP	M ² s	Aparcamientos públicos	Según PP	1 Plaza/100m ²	<p>Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo</p> <p>Preceptivos y vinculantes:</p> <p>Preverbalen: Cubrir parcialmente las necesidades de vivienda que se están produciendo. Cubrir parcialmente los déficits de equipamientos que surgen en el mismo. Parte del Sistema General de Áreas Libres SG-ALI y SG-V, se encuentran adscritos. La superficie de Sistemas generales adscritos a la Unidad de Ejecución es de 74.080,22 m². OBSERVACIONES: Sector en proceso de ejecución de su urbanización. Porcentaje actual de ejecución 15%.</p>
Uso:	Residencial																																											
Edificabilidad:	0,8087 m ² /m ² s																																											
Densidad:	50,57 Vivienda																																											
Nº máximo viviendas	985 Utd																																											
Reserva de viviendas protegidas (*)																																												
Edificabilidad:	0 %																																											
Techo v. Protección	0 Utd																																											
Nº máximo viviendas	0 Utd																																											
Área de reparto:	ART																																											
A. Medio:	0,5830 m ² UTC/ m ² s																																											
A. Objetivo:	159.889,69 m ²																																											
Coef. Ponderación:	1,0000 UTC																																											
A. Homogeneizado:	159.889,69 m ² UTC																																											
A. Subjetivo:	103.739,49 m ² UTC																																											
Exceso A. Subjetivo:	39.189,96 m ² UTC																																											
A. 10% Municipal:	16.960,25 m ² UTC																																											
Espacios libres	Según PP	M ² s																																										
Equipamientos	Según PP	M ² s																																										
Aparcamientos públicos	Según PP	1 Plaza/100m ²																																										

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

CTR. DE LA PAZ-RONDA

Sector SUBO SAUR3


definición del ámbito (*):		régimen del suelo (*):	
tipo:	Sector	Clasificación:	Urbanizable
Superficie:	32.400 m ²	Categoría:	Ordenado
Uso e intensidad global (*)		Aprovechamiento (*)	
Uso:	Residencial	Área de reparto:	AR2
Edificabilidad:	0,405 m ² /m ²	A. Medio:	0,4390 m ² UTC/m ²
Densidad :	28 Vv/ha	A. Objetivo:	13.122,00 m ²
Nº máximo viviendas	84 Ud	Cof. Ponderación	1,0000 UTC
Reserva de viviendas protegidas (*)		A. Homogeneizado:	13.122,00 m ² UTC
Edificabilidad:	0 %	A. Subjetivo:	12.801,24 m ² UTC
Techo v. Protegida	0 %	Exceso A. Subjetivo:	0,00 m ² UTC
Nº máximo viviendas	0 Ud	A. Municipal:	320,76 m ² UTC
Usos pormenorizados, tipología y coeficientes		Reservas mínimas para dotaciones locales	
Residencial	100,00% m ²	Espacios libres	Según PP M ² s
		Equipamientos	Según PP M ² s
		Aparcamientos públicos	Según PP 1 Plaza/100m ²
Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo			
Preceptivos y vinculantes:			
Potestativos:			
Generar suelo para 1ª residencia en el núcleo urbano principal en edificación aislada, tipología de nueva implantación, UAS-1			
Cubrir parcialmente las necesidades de vivienda que se están produciendo.			
Aportar área libre y suelo para equipamientos en el núcleo.			
Anular las relaciones entre la Ctra. De La Paz y la Ronda Sur.			
OBSERVACIONES:			

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

Plazos de ejecución		Previsiones de gestión	
De la urbanización	Según P.P.	Tipo de iniciativa	
De la edificación	Según P.P.	Pública	

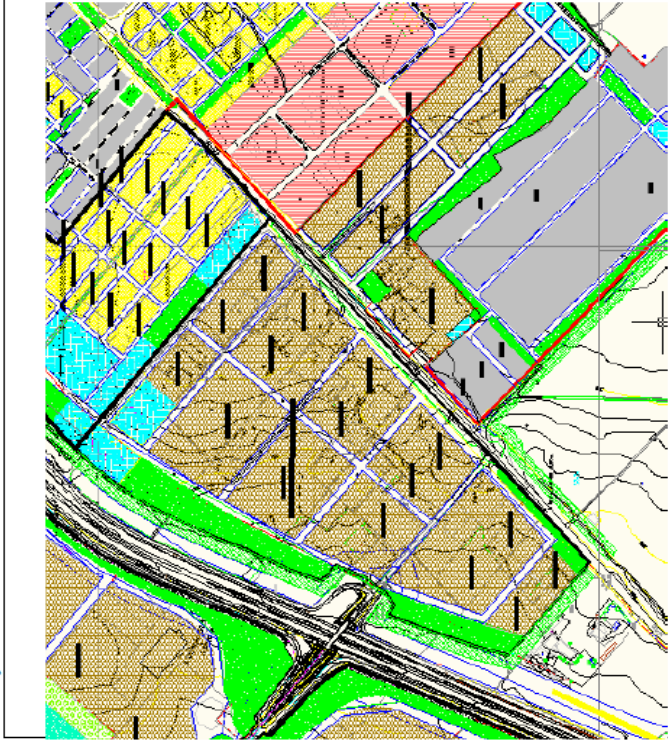
Situación y ordenación




	CORNISA-RONDA			
Sector SUBO SAU R4	régimen del suelo (*):	Urbanizable		
definición del ámbito (*):	Clasificación:	Ordenado		
tipo: Sector	Categoría:			
Superficie: 13.800 m ²				
Plazos de ejecución	Segun P.P.	Segun P.P.	Segun P.P.	Publica
De la urbanización				
De la edificación				
Previsiones de gestión				
Tipo de iniciativa				
Situación y ordenación				
Uso e intensidad global (*)				
Uso: Residencial				
Edificabilidad: 0,80	ART			
Densidad : 55	A. Medio: 0,583 m ² UTC/ m ² s			
Nº máximo viviendas 75	A. Objetivo: 11.040,00 m ²			
	Coef. Ponderación UTC			
	A. Homogeneizado: 11.040,00 m ² UTC			
	A. Subjetivo: 7.240,88 m ² UTC			
	Exceso A. Subjetivo: 2.799,23 m ² UTC			
	A. Municipal: 1.002,81 m ² UTC			
Reserva de viviendas protegidas (*)				
Edificabilidad: 0				
Techo v. Protegida 0				
Nº máximo viviendas 0				
Reservas mínimas para dotaciones locales				
Espacios libres	Segun PP M ² s			
Equipamientos	Segun PP M ² s			
Aparcamientos públicos	Segun PP 1 Plaza/100m ²			
Usos pormenorizados, tipología y coeficientes				
Residencial	100,00% m ²			
Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo				
Preceptivos y vinculantes:				
Proteccionales:				
Cubrir parcialmente las necesidades de vivienda que se están produciendo.				
Articular la fachada Norte del Núcleo				
Parte del Sistema General de Áreas Libres SG AL1 y SG V, se encuentran adscritos. La superficie de Sistemas generales adscritos a la Unidad de Ejecución es de 5.329,19 m ² .				
OBSERVACIONES:				

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



	Plazos de ejecución De la urbanización De la edificación	Según P.P. Según P.P.	Previsiones de gestión Tipo de iniciativa	Pública
Situación y ordenación				
				
Sector SUBO SAU I-1 definición del ámbito (*):				
Tipo: Sector	252.634,63	m ²		
Superficie:				
Uso e intensidad global (*)				
Uso: Industrial	0,56	m ² /m ² s		
Edificabilidad:				
Aprovechamiento (*)				
Área de reparto:	0,5490	m ² UTC/m ² s	AR3	
A. Medio:	141.475,39	m ²		
A. Objetivo:	1	UTC		
Coef. Ponderación				
A. Homogeneizado:	141.475,39	m ² UTC		
A. Subjetivo:	124.826,77	m ² UTC		
Exceso A. Subjetivo:				
A. Municipal:	0,00	m ² UTC		
A. Municipal:	16.646,62	m ² UTC		
Reservas mínimas para dotaciones locales				
Espacios libres	Según PP	M ² s		
Equipamientos	Según PP	M ² s		
Aparcamientos públicos	Según PP	1 Plaza/100m ²		
Usoe pormenorizados				
Industrial	100	% m ²		
% m ²				
% m ²				
Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo				
Preceptivos y vinculantes:				
Potenciales:				
La implantación de un área industrial para absorber la demanda de instalaciones que necesiten parcelas de tamaño intermedio (1.500 m ² :3.000 m ²).				
Articular la fachada Noroeste del Núcleo a la Avenida de Andalucía.				

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

<p>Sector SUBO SAU I-2 definición del ámbito (*):</p> <p>tipo: Sector Superficie: 103.840,00 m²</p>	<p>CTRA. N-IV SUR régimen del suelo (*):</p> <p>Clasificación: Urbanizable Categoría: Ordenado</p>	<p>Plazas de ejecución De la urbanización: Según P.P. De la edificación: Según P.P.</p>	<p>Previsiones de gestión Tipo de iniciativa: Pública</p>	<p>Situación y ordenación</p> 																		
<p>Uso e intensidad global (*)</p> <p>Uso: Industrial Edificabilidad: 0,57 m²/m²</p>	<p>Aprovechamiento (*)</p> <p>Área de reparto: AR3 A. Medio: 0,5490 m² UTC/ m²s A. Objetivo: 59.188,80 m² Coef. Ponderación: 1 UTC A. Homogeneizado: 59.188,80 m² UTC A. Subjetivo: 51.307,34 m² UTC Exceso A. Subjetivo: 0,00 m² UTC A. Municipal: 7.881,46 m² UTC</p>	<p>Reservas mínimas para dotaciones locales</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Espacios libres</td> <td>Según PP</td> <td>M²s</td> </tr> <tr> <td>Equipamientos</td> <td>Según PP</td> <td>M²s</td> </tr> <tr> <td>Aparcamientos públicos</td> <td>Según PP</td> <td>1 Plazas/100m²</td> </tr> </table>	Espacios libres	Según PP	M ² s	Equipamientos	Según PP	M ² s	Aparcamientos públicos	Según PP	1 Plazas/100m ²	<p>Uso pormenorizados</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Industrial</td> <td>100</td> <td>% m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>% m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>% m²</td> </tr> </table>	Industrial	100	% m ²			% m ²			% m ²	<p>Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo</p> <p>Preceptivos y vinculantes: Potestativos: La implantación de un área con uso de servicios e industrial.</p>
Espacios libres	Según PP	M ² s																				
Equipamientos	Según PP	M ² s																				
Aparcamientos públicos	Según PP	1 Plazas/100m ²																				
Industrial	100	% m ²																				
		% m ²																				
		% m ²																				

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

Sector SUBO SAU I-4

definición del ámbito (*):

tipo: Sector

Superficie: 15.700,00 m²

Uso e intensidad global (*)

Uso: Industrial

Edificabilidad: 0,61 m²/m²

CORNISA-RONDA

régimen del suelo (*):

Clasificación: Urbanizable

Categoría: Ordenado

Aprovechamiento (*)

Área de reparto: AR3

A. Medio: 0,5490 m² UTC/ m²

A. Objetivo: 9,577,00 m²

Coef. Ponderación: 1 UTC

A. Homogeneidad: 9,577,00 m² UTC

A. Subjetivo: 7,757,37 m² UTC

Exceso A. Subjetivo: 0,00 m² UTC

A. Municipal: 1,819,63 m² UTC

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres Según PP M²

Equipamientos Según PP M²

Aparcamientos públicos Según PP - 1 Plaza/100m²

Usos pormenorizados

Industrial 100 % m²

% m²

% m²

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes:

Potestativos: La implantación de un área con uso de servicios e industrial.

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

Plazos de ejecución

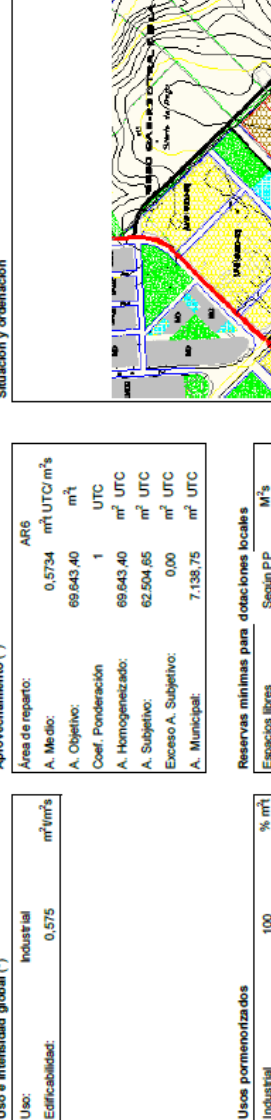
De la urbanización Según P.P.

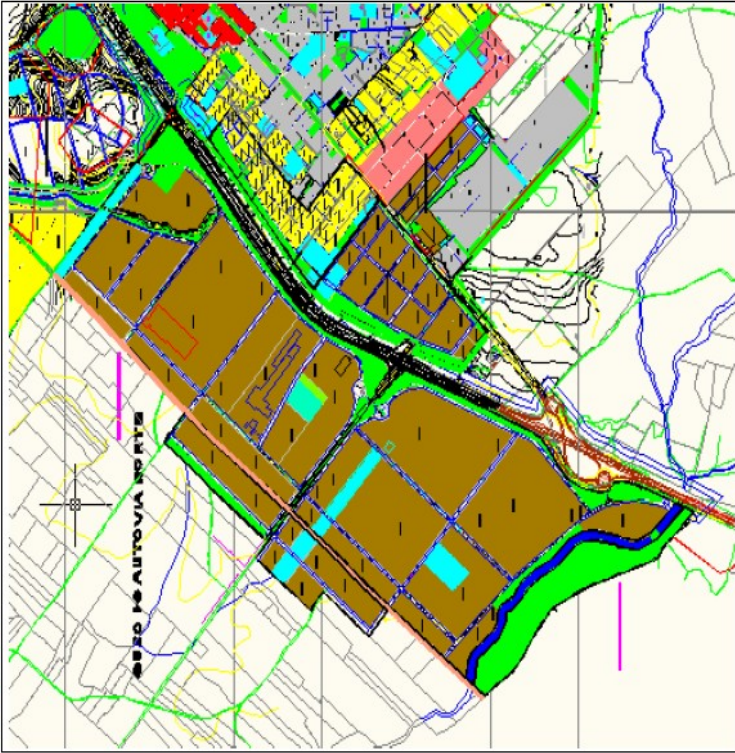
De la edificación Según P.P.

Previsiones de gestión

Tipo de iniciativa Pública

Situación y ordenación

<p>Sector SUBO PP-I</p> <p>definición del ámbito (*):</p> <p>tipo: Sector</p> <p>Superficie: 121.118,95 m²</p>	<p>CTRA. DE LA PAZ</p> <p>régimen del suelo (*):</p> <p>Clasificación: Urbanizable</p> <p>Categoría: Ordenado</p>	<p>Plazos de ejecución</p> <p>De la urbanización</p> <p>De la edificación</p> <p>Según P.P.</p> <p>Según P.P.</p>	<p>Previsiones de gestión</p> <p>Tipo de iniciativa</p> <p>Particular</p>
<p>Uso e intensidad global (*)</p> <p>Uso: Industrial</p> <p>Eficiencia: 0,575 m²/m²</p>	<p>Aprovechamiento (*)</p> <p>Área de reparto: AR6</p> <p>A. Medio: 0,5734 m² UTC/m²</p> <p>A. Objetivo: 69.643,40 m²</p> <p>Coef. Ponderación: 1 UTC</p> <p>A. Homogeneizado: 69.643,40 m² UTC</p> <p>A. Subjetivo: 62.504,95 m² UTC</p> <p>Exceso A. Subjetivo: 0,00 m² UTC</p> <p>A. Municipal: 7.138,75 m² UTC</p>	<p>Situación y ordenación</p> 	<p>Reservas mínimas para dotaciones locales</p> <p>Espacios libres</p> <p>Equipamientos</p> <p>Aparcamientos públicos</p> <p>Según P.P. M²s</p> <p>Según P.P. M²s</p> <p>Según P.P. 1 Plaza/100m²</p>
<p>Usos permisionados</p> <p>Industrial</p> <p>100 % m²</p> <p>% m²</p> <p>% m²</p>	<p>Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo</p> <p>Preceptos y vinculantes:</p> <p>Potestativos: Recoger procesos de implantación existentes de edificaciones de uso industrial en la Ctra. De La Paz para su correcta ordenación urbanística.</p>	<p>Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo</p> <p>Preceptos y vinculantes:</p> <p>Potestativos: Recoger procesos de implantación existentes de edificaciones de uso industrial en la Ctra. De La Paz para su correcta ordenación urbanística.</p>	<p>(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUJ</p>

Sector SUBO SUS I-9 definición del ámbito (*): tipo: Sector Superficie: 2.354.458,00 m ²		AUTOVIA NORTE régimen del suelo (*): Clasificación: Urbanizable Categoría: Ordenado		Plazos de ejecución De la urbanización: Según P.P. De la edificación: Según P.P.		Previsiones de gestión Tipo de iniciativa: Pública			
Uso e intensidad global (*): Uso: Industrial Edificabilidad: 0,50 m ² /m ² s		Aprovechamiento (*): Área de reparto: AR10 A. Medio: 0,5000 m ² UTC/ m ³ s A. Objetivo: 1.177.229,00 m ³ Coef. Ponderación: 1 UTC A. Homogeneizado: 1.177.229,00 m ² UTC A. Subjetivo: 1.059.506,10 m ² UTC Exceso A. Subjetivo: 0,00 m ² UTC A. Municipal: 117.722,90 m ² UTC		Situación y ordenación 					
Usos pormenorizados Industrial: 100 % m ² % m ² % m ²		Reservas mínimas para dotaciones locales Espacios libres: Según P.P. M ² s Equipamientos: Según P.P. M ² s Aparcamientos públic: Según P.P. 1 Plaza/100m ²							
Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo Preceptivos y vinculantes: Potestativos: La creación de un Polígono Industrial que absorba la demanda de instalaciones industriales de mediana-gran parcela. OBSERVACIONES: Sector en proceso de ejecución de su urbanización. Porcentaje actual de ejecución 10%.									

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

Sector SUBO-PP-AQ-R1 QUINTANA

definición del ámbito (*):

tipo:	Sector
Superficie:	108.919 m ²

ALDEA QUINTANA

régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Ordenado

Situación y ordenación

Plazos de ejecución

De la urbanización	Según P.P.
De la edificación	Según P.P.

Previsiones de gestión

Tipo de iniciativa	Pública
--------------------	---------

Uso e intensidad global (*)

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,60 m ² /m ²
Densidad:	50 Vvha
Nº máximo viviendas	544 Ud
Reserva de viviendas protegidas (*)	
Edificabilidad:	0,3000 %
Techo v. Protegida	19605
Nº máximo viviendas	Ud

Aprovechamiento (*)

Área de reparto:	AR7
A. Medio:	0,666979 m ² UTC/m ²
A. Objetivo:	65,350,80 m ²
Coef. Ponderación	1,00000 UTC
A. Homogeneizado:	73,585,00 m ² UTC
A. Subjetivo:	65,382,02 m ² UTC
Exceso A. Subjetivo:	0,00 m ² UTC
A. 10% Municipal:	8,202,88 m ² UTC

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres	Según PP	M ² s
Equipamientos	Según PP	M ² s
Aparcamientos públicos	Según PP	1 Plaza/100m ²

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes:

Potestativos:

- Creación de Suelo para construcción de viviendas protegidas, 30% techo máximo del Sector.
- Cubrir parcialmente las necesidades de vivienda que se están produciendo.
- Cubrir parcialmente los déficits de equipamiento que sufren el núcleo.

OBSERVACIONES: Sector en proceso de ejecución de su urbanización. Porcentaje actual de ejecución 15%

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

Sector SUBO-PP-FU-R1

definición del ámbito (*):

tipo:	Sector
Superficie:	28.780 m ²

FUENCUBIERTA

régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Ordenado

Plazos de ejecución

De la Reparcelación	Según P.P.
De la urbanización	Según P.P.

Uso e intensidad global (*)

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,60 m ² /m ² s
Densidad:	50 Vv/ha
Nº máximo viviendas	143 Ud
Reserva de viviendas protegidas (*)	
Edificabilidad:	0,30 %
Techo v. Protegida	5180
Nº máximo viviendas	Ud

Aprovechamiento (*)

Área de reparto:	AR7
A. Medio:	0,666979 m ² UTC m ² s
A. Objetivo:	17.280,00 m ²
Coef. Ponderación	1,00000 UTC
A. Homogeneizado:	18.475,76 m ² UTC
A. Subjetivo:	17.276,09 m ² UTC
Exceso A. Subjetivo:	0,00 m ² UTC
A. 10% Municipal:	1.200,67 m ² UTC

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres	Según PP	M ² s
Equipamientos	Según PP	M ² s
Aparcamiento públicos	Según PP	1 Plaza/100m ²

Usos pormenorizados, tipología y coeficientes

UAD adosada	1,10	12088 m ²
VPO	1,00	51804 m ²

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes:

Potenciales:

Creación de Suelo para construcción de viviendas protegidas, 30% techo máximo del Sector. Cubrir parcialmente las necesidades de vivienda que se están produciendo. Cubrir parcialmente los déficits de equipamiento que sufre el núcleo, borde Este entre la Avda. de Andalucía y la C/ Escuelas.

Colmar el

Situación y ordenación

Previsiones de gestión

Plazo máximo aprobación	Cooperación Pública
Sistema de Actuación	
Tipo de iniciativa	

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

EL ARRECIFE

regímen del suelo (*):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Ordenado

Sector SUBO PP-R1 ARRECIFE

definición del ámbito (*):

tipo:	Sector
Superficie:	27.760 m ²

Uso e intensidad global (*):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,693 m ² /m ² s
Densidad:	55 Vv/ha
Nº máximo viviendas	150 Ud
Reserva de viviendas protegidas (*):	
Edificabilidad:	0,00 %
Techo v. Protegida	0 Ud
Nº máximo viviendas	0 Ud

Aprovechamiento (*):

Área de reparto:	ARM
A. Medio:	0,6930 m ² UTC/ m ² s
A. Objetivo:	19.237,68 m ²
Coef. Ponderación	1,00000 UTC
A. Homogeneizado:	19.237,68 m ² UTC
A. Subjetivo:	17.313,91 m ² UTC
Exceso A. Subjetivo:	0,00 m ² UTC
A. 10% Municipal:	1.923,77 m ² UTC

Usos pormenorizados, tipología y coeficientes

UAD adosada	1	19238	m ²
VPO	0	0	m ²

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres	Según pp	M ² s
Equipamientos	Según pp	M ² s
Aparcamientos públicos	Según pp	1 Plaza/100m ²

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes:

Polerativos: Cubrir parcialmente las necesidades de vivienda que se están produciendo. Articular el equipamiento escolar existente y el futuro P.P. de Los Pinos con el núcleo, eliminando la situación existente de trasegas bastante degradadas.
Aportar zonas verdes y suelo para equipamiento en El Arrecife.

OBSERVACIONES:

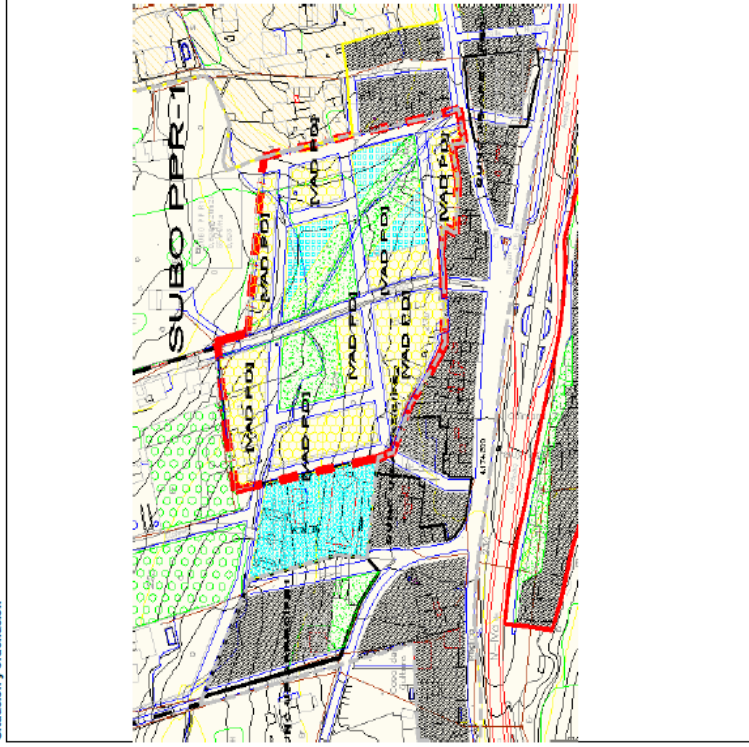
Plazos de ejecución

De la Reparación	Según P.P.
De la urbanización	Según P.P.

Previsiones de gestión

Plazo máximo aprobación	Cooperación
Sistema de Actuación	Pública
Tipo de iniciativa	

Situación y ordenación



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

Sector SUBO SAU I6 ARRECIFE

definición del ámbito (*):

tipo:	Sector
Superficie:	54.900 m ²

EL ARRECIFE

régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Ordenado

Plazos de ejecución

De la Reparación	Según P.P.
De la urbanización	Según P.P.

Previsiones de gestión

Plazo máximo aprobación	Cooperación Pública
Sistema de Actuación	
Tipo de iniciativa	

Situación y ordenación

Uso e intensidad global (*)

Uso:	Industrial	
Edificabilidad:	0,57 m ² /m ²	
Densidad:	0 Vv/vha	
Reserva de viviendas protegidas (*):	0 Ud	
Edificabilidad:	0,00 %	
Techo v. Protegida	0 Ud	
Nº máximo viviendas	0 Ud	

Uso e intensidad global (*)

Área de reparto:	ARS
A. Medio:	0,573400 m ² UTC/ m ²
A. Objetivo:	31.293,00 m ²
Coef. Ponderación	1,00000 UTC
A. Homogeneizado:	31.293,00 m ² UTC
A. Subjetivo:	28.331,69 m ² UTC
Exceso A. Subjetivo:	0,00 m ² UTC
A. 10% Municipal:	2.961,31 m ² UTC

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres	Según PP	M ²
Equipamientos	Según PP	M ²
Aparcamientos públicos	Según PP	1 Plaza/100m ²

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres	Según PP	M ²
Equipamientos	Según PP	M ²
Aparcamientos públicos	Según PP	1 Plaza/100m ²

Usos pormenorizados, tipología y coeficientes

Industrial	1	31293	m ²
------------	---	-------	----------------

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes:

Positativos:

Positativos: Recoger procesos de implantación existentes de edificaciones de uso industrial en la Ctra. N-IV para su correcta ordenación urbanística.

Restringidos:

Restringidos: Evitar los déficits de equipamiento que sufre el núcleo.

OBSERVACIONES:

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

Sector SUBS PP-R9 NOY

definición del ámbito (*):

tipo:	Sector
Superficie:	54.040 m ²

Uso e intensidad global (*)

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,12 m ² /m ²
Densidad:	5 Vv/ha
Nº máximo viviendas	272 Uti

Reserva de viviendas protegidas (*)

Excepción art 10.A.b.	
Edificabilidad:	0,00 %
Techo v. Protegida	0 Uti
Nº máximo viviendas	0 Uti

Usoe pormenorizados, tipología y coeficientes

UAS-4	4,10	65285 m ²
VPO	0	0 m ²

LA CARLOTA

régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

Aprovechamiento (*)

Área de reparto:	AGR
A. Medio:	0,489403746 m ² UTC/m ² s
A. Objetivo:	65 284,80 m ²
Coeff. Ponderación	1,00000 UTC
A. Homogeneizado:	267 667,68 m ² UTC
A. Subjetivo:	239 632,14 m ² UTC
Exceso A. Subjetivo:	0,00 m ² UTC
A. 10% Municipal:	28 035,54 m ² UTC

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres	71 800,00 M ² s
Equipamientos	13 300,00 M ² s
Aparcamiento s públicos	1 Plaza/100m ²

Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Parcial de Ordenación

Previsiones de gestión

Plazo máximo aprobación: 4 años

Sistema de Actuación: Compensación

Tipo de iniciativa: Privada

Situación y ordenación

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

Sector SUBS SAU 18 AMP. CTRA. DE LA PAZ

definición del ámbito (*):

tipo:	Sector	Urbanizable
Superficie:	32.375 m ²	Sectorizado

LA CARLOTA

régimen del suelo (*):

Clasificación:	URB
Categoría:	Urbanizable

Uso e intensidad global (*)

Uso:	Industrial	AR3
Edificabilidad:	0,57 m ³ /m ² s	0,549 m ³ UTC/m ² s
Densidad:	Vivienda	18.453,75 m ²
Nº máximo viviendas:	0 Ud	1.00000 UTC
Reserva de viviendas protegidas (*):		18.453,75 m ² UTC
Edificabilidad:	0,00 %	15.996,49 m ² UTC
Techo v. Protegida	0 Ud	0,00 m ² UTC
Nº máximo viviendas	0 Ud	2.457,26 m ² UTC

Uso pormenorizados, tipología y coeficientes

Industrial	1	18454 m ²
------------	---	----------------------

Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Parcial de Ordenación

Previsiones de gestión

Plazo máximo aprobación: 4 años

Sistema de Actuación: Cooperación

Tipo de iniciativa: Pública

Situación y ordenación

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes:

Preceptivos:

La ampliación del actual Polígono Industrial. Completar el sistema de oferta industrial en pequeña parcela. Anticuar el Polígono Industrial con la Ctra. de La Paz, el núcleo. E.I.P. respetará la ordenación prevista de forma que permita, a través del trazado viario, la articulación mencionada

Observaciones:

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

Sector SUBS PP-LP-R1

definición del ámbito (*):

tipo:	Sector
Superficie:	18.465 m ²

LA PAZ

régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

Uso e intensidad global (*)

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,60 m ² /m ²
Densidad:	50 Vv/ha
Nº máximo viviendas	92 Ud
Reserva de viviendas protegidas (*)	
Edificabilidad:	0,3000 %
Techo v. Protegida	3322 Ud
Nº máximo viviendas	

Aprovechamiento (*)

Área de reparto:	AR7
A. Medio:	0,666979 m ² UTC/ m ² s
A. Objetivo:	11.073,09 m ²
Coef. Ponderación	1,00000 UTC
A. Homogeneizado:	11.848,21 m ² UTC
A. Subjetivo:	11.084,19 m ² UTC
Exceso A. Subjetivo:	0,00 m ² UTC
A. 10% Municipal:	764,02 m ² UTC

Usos pormenorizados, tipología y coeficientes

UAD adosada	1,10 7751,2 m ²
VPO	1,00 3321,9 m ²
	m ² t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres	3.250,00 M ² s
Equipamientos	1.760,00 M ² s
Aparcamientos públicos	1 Plaza/100m ² t

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes:

Preceptivos:
 Creación de Suelo para construcción de viviendas protegidas, 30% techo máximo del Sector.
 Cubrir parcialmente las necesidades de vivienda que se están produciendo.
 Cubrir parcialmente los déficit de equipamiento que sufre el núcleo.
 Residente al Sureste entre la C/ Siete Torres y el Arroyo Garabato, con apertura a la Avda. de La Victoria.
OBSERVACIONES:
 Ordenación prevista de forma que permita, a través del trazado viario, su articulación.
 El P.P. respetará la

Colmatar el vado

El P.P. respetará la

Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Parcial de Ordenación

Previsiones de gestión

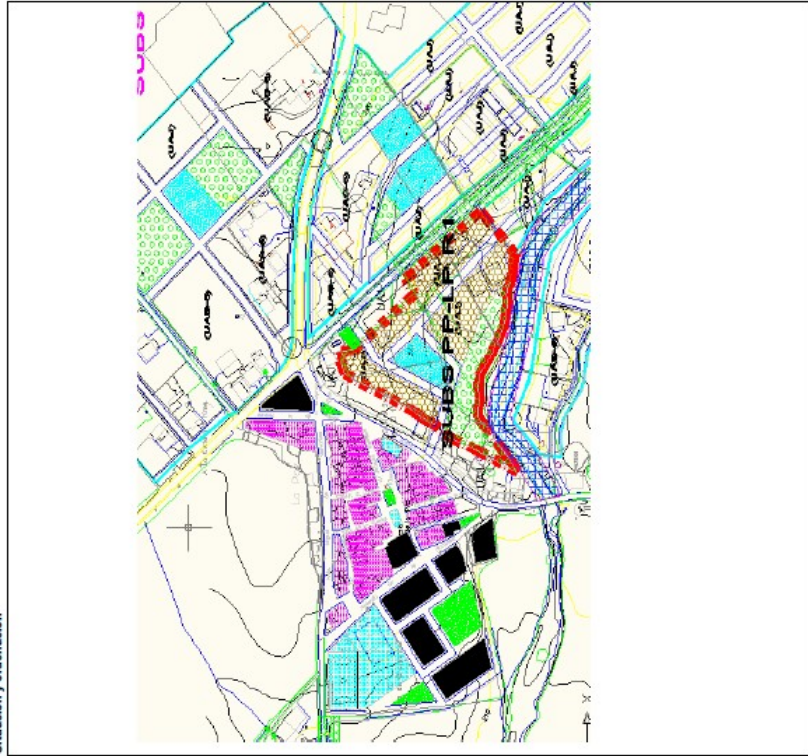
Plazo máximo aprobación
 Sistema de Actuación
 Tipo de iniciativa

4 años

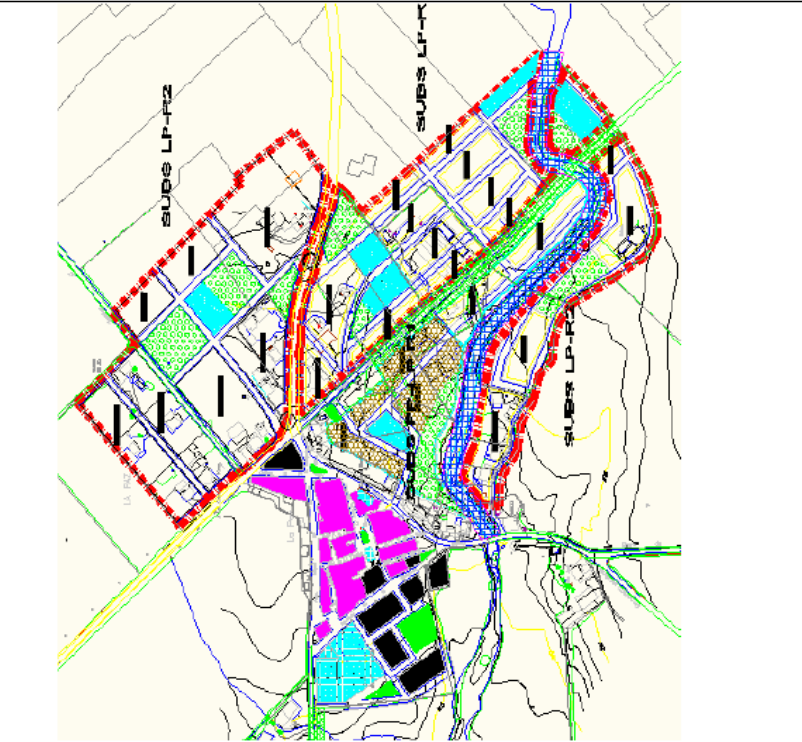
Cooperación

Pública

Situación y ordenación



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

<p>Sector SUBS LP-PP-R2 LA PAZ</p> <p>definición del ámbito (*):</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>tipo:</td> <td>Sector</td> </tr> <tr> <td>Superficie:</td> <td>151.700 m²</td> </tr> </table>	tipo:	Sector	Superficie:	151.700 m ²	<p>LA PAZ</p> <p>régimen del suelo (*):</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Clasificación:</td> <td>Urbanizable</td> </tr> <tr> <td>Categoría:</td> <td>Sectorizado</td> </tr> </table>	Clasificación:	Urbanizable	Categoría:	Sectorizado	<p>Instrumento de planeamiento de desarrollo</p> <p>Plan Parcial de Ordenación</p>	<p>Previsiones de gestión</p> <p>Plazo máximo aprobación: 4 años</p> <p>Sistema de Actuación: Cooperación</p> <p>Tipo de iniciativa: Pública</p>																																								
tipo:	Sector																																																		
Superficie:	151.700 m ²																																																		
Clasificación:	Urbanizable																																																		
Categoría:	Sectorizado																																																		
<p>Situación y ordenación</p>																																																			
<p>Uso e intensidad global (*)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Uso:</td> <td>Residencial</td> </tr> <tr> <td>Edificabilidad:</td> <td>0,38 m²/m²</td> </tr> <tr> <td>Densidad:</td> <td>24 Vv/ha</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo viviendas</td> <td>364 Ud</td> </tr> <tr> <td>Reserva de viviendas protegidas (*)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Edificabilidad:</td> <td>57,85 %</td> </tr> <tr> <td>Techo v. Protegida</td> <td>33348</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo viviendas</td> <td>0 Ud</td> </tr> </table>	Uso:	Residencial	Edificabilidad:	0,38 m ² /m ²	Densidad:	24 Vv/ha	Nº máximo viviendas	364 Ud	Reserva de viviendas protegidas (*)		Edificabilidad:	57,85 %	Techo v. Protegida	33348	Nº máximo viviendas	0 Ud	<p>Aprovechamiento (*)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Área de reparto:</td> <td>ARB</td> </tr> <tr> <td>A. Medio:</td> <td>0,489408746 m³ UTC/ m²s</td> </tr> <tr> <td>A. Objetivo:</td> <td>57 846,00 m³</td> </tr> <tr> <td>Coef. Ponderación:</td> <td>1,00000 UTC</td> </tr> <tr> <td>A. Homogeneizado:</td> <td>74 012,83 m² UTC</td> </tr> <tr> <td>A. Subjetivo:</td> <td>66 818,98 m² UTC</td> </tr> <tr> <td>Exceso A. Subjetivo:</td> <td>0,00 m² UTC</td> </tr> <tr> <td>A. 10% Municipal:</td> <td>7 193,86 m² UTC</td> </tr> </table>	Área de reparto:	ARB	A. Medio:	0,489408746 m ³ UTC/ m ² s	A. Objetivo:	57 846,00 m ³	Coef. Ponderación:	1,00000 UTC	A. Homogeneizado:	74 012,83 m ² UTC	A. Subjetivo:	66 818,98 m ² UTC	Exceso A. Subjetivo:	0,00 m ² UTC	A. 10% Municipal:	7 193,86 m ² UTC	<p>Reservas mínimas para dotaciones locales</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Espacios libres</td> <td>15 170,00 M²s</td> </tr> <tr> <td>Equipamientos</td> <td>10 700,00 M²s</td> </tr> <tr> <td>Aparcamientos públicos</td> <td>1 Plaza/100m²t</td> </tr> </table>	Espacios libres	15 170,00 M ² s	Equipamientos	10 700,00 M ² s	Aparcamientos públicos	1 Plaza/100m ² t	<p>Uso pormenorizados, tipología y coeficientes</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>UAJ</td> <td>1,20</td> <td>5119 m²</td> </tr> <tr> <td>VPO</td> <td>1</td> <td>33348 m²</td> </tr> <tr> <td>UAS-6</td> <td>1,80</td> <td>19179 m²</td> </tr> </table>	UAJ	1,20	5119 m ²	VPO	1	33348 m ²	UAS-6	1,80	19179 m ²	<p>Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo</p> <p>Preceptivos y vinculantes:</p> <p>Potestativos:</p> <p>Creación de Suelo para construcción de viviendas protegidas, 30% techo máximo del área de reparto, al Sector le corresponde al menos el 57,85% del techo del mismo Cubrir parcialmente las necesidades de vivienda que se están produciendo.</p> <p>Cubrir parcialmente los déficits de equipamiento que sufre el núcleo de La Paz,</p> <p>OBSERVACIONES: ordenación prevista de forma que permita, a través del trazado viario, su articulación.</p> <p style="text-align: right;">El P.P. respetará la</p>
Uso:	Residencial																																																		
Edificabilidad:	0,38 m ² /m ²																																																		
Densidad:	24 Vv/ha																																																		
Nº máximo viviendas	364 Ud																																																		
Reserva de viviendas protegidas (*)																																																			
Edificabilidad:	57,85 %																																																		
Techo v. Protegida	33348																																																		
Nº máximo viviendas	0 Ud																																																		
Área de reparto:	ARB																																																		
A. Medio:	0,489408746 m ³ UTC/ m ² s																																																		
A. Objetivo:	57 846,00 m ³																																																		
Coef. Ponderación:	1,00000 UTC																																																		
A. Homogeneizado:	74 012,83 m ² UTC																																																		
A. Subjetivo:	66 818,98 m ² UTC																																																		
Exceso A. Subjetivo:	0,00 m ² UTC																																																		
A. 10% Municipal:	7 193,86 m ² UTC																																																		
Espacios libres	15 170,00 M ² s																																																		
Equipamientos	10 700,00 M ² s																																																		
Aparcamientos públicos	1 Plaza/100m ² t																																																		
UAJ	1,20	5119 m ²																																																	
VPO	1	33348 m ²																																																	
UAS-6	1,80	19179 m ²																																																	

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

Sector SUBS SUS AQH1 QUINTANA

definición del ámbito (*):

tipo:	Sector
Superficie:	152.416 m ²

ALDEA QUINTANA


régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Parcial de Ordenación

Situación y ordenación



Provisiones de gestión

Plazo máximo aprobación: 4 años

Sistema de Actuación: Cooperación

Tipo de iniciativa: Pública

Uso e intensidad global (*)

Uso:	Industrial	
Edificabilidad:	0,57 m ² /m ²	AR9
Densidad:	0,57 m ² /m ²	A. Medio: 0,57 m ² UTC/m ²
Nº máximo viviendas:	0	A. Objetivo: 66.877,12 m ²
Reserva de viviendas protegidas (*)	0 Ud	Coef. Ponderación: 1,00000 UTC
Edificabilidad:	0,00 %	A. Homogeneizado: 66.877,12 m ² UTC
Techo v. Protegida	0	A. Subjetivo: 78.189,41 m ² UTC
Nº máximo viviendas	0 Ud	Exceso A. Subjetivo: 0,00 m ² UTC
		A. 10% Municipal: 8.687,71 m ² UTC

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres	22.300,00 M ²
Equipamientos	3.475,08 M ²
Aparcamientos públicos	1 Plaza/100m ²

Uso y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes:

Preceptivos:

La ampliación del actual Polígono Industrial. Completar el sistema de oferta industrial en pequeña parcela. Parque Cooperativo.

Articular el Polígono Industrial con el Sector SAUT.

OBSERVACIONES:

Deberá analizarse la afección del ámbito arqueológico señalado previamente a la definición de la ordenación del Plan Parcial.

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

Sector SUBS PP-RZ LOS PINOS

definición del ámbito (*):

tipo:	Sector
Superficie:	241.000 m ²

Uso e intensidad global (*):

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,14 m ² /m ² s
Densidad:	6 Vv/ha
Nº máximo viviendas	144 Ud

Reserva de viviendas protegidas (*):

Excepción art 10.A.b	
Edificabilidad:	0,00 %
Techo v. Protegida	0 Ud
Nº máximo viviendas	0 Ud

Usos pormenorizados, tipología y coeficientes

UAS-3	3,50	33740	m ²
VPO	0	0	m ²

EL ARRECIFE

régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

Aprovechamiento (*):

Área de reparto:	ARB
A. Medio:	0,489408746 m ² UTC/ m ² s
A. Objetivo:	33.740,00 m ² t
Coef. Ponderación	1,00000 UTC
A. Homogenizado:	118.090,00 m ² UTC
A. Subjetivo:	106.152,76 m ² UTC
Exceso A. Subjetivo:	0,00 m ² UTC
A. 10% Municipal:	11.937,24 m ² UTC

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres	24.100,00 M ² s
Equipamientos	4.048,80 M ² s
Aparcamientos públicos	1 Plaza/100m ²

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes:

Potestativos:

Se trata fundamentalmente, de reconducir esta antigua promoción al proceso de ordenación urbanística. Cubrir parcialmente los déficits de equipamiento que sufre el núcleo. Integrar el equipamiento escolar como dotación en el Plan Parcial.

OBSERVACIONES:

El desarrollo de la urbanización mejorará ambientalmente las parcelas legales al integrarse en este proyecto. La superficie señalada se considera provisional, el Plan Parcial definirá el ámbito de actuación y la vinculación con el núcleo de El Arrecife.

Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Parcial de Ordenación

Previsiones de gestión

Plazo máximo aprobación: 4 años

Sistema de Actuación: Compensación

Tipo de iniciativa: Privada

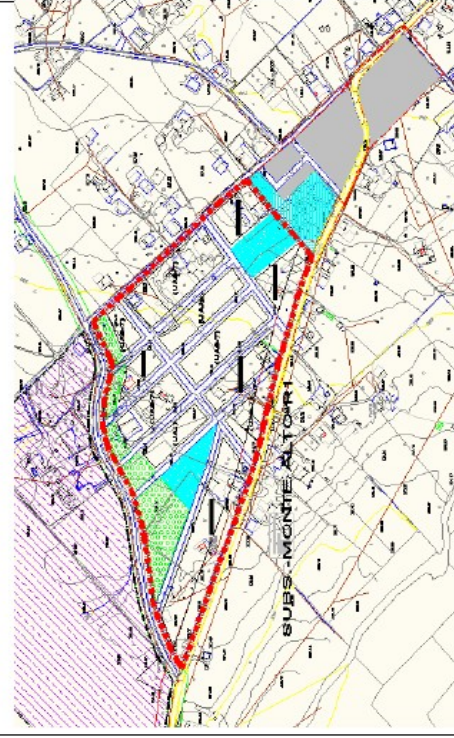
Situación y ordenación

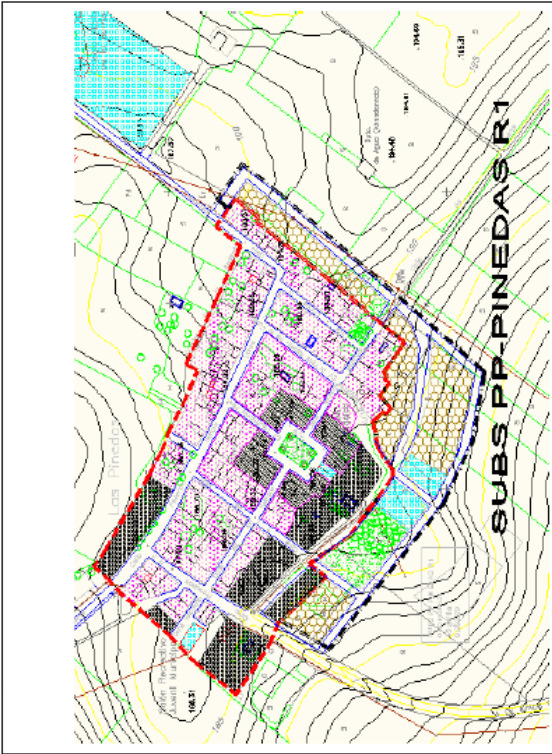
(*): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUJA




<p>Sector SUBS PP-R6 VEREDA DE LA PLATA</p> <p>definición del ámbito (*):</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>tipo:</td> <td>Sector</td> <td>Urbanizable</td> </tr> <tr> <td>Superficie:</td> <td>64.400 m²</td> <td>Sectorizado</td> </tr> </table>	tipo:	Sector	Urbanizable	Superficie:	64.400 m ²	Sectorizado	<p>EL ARRECIFE</p> <p>régimen del suelo (*):</p> <p>Clasificación:</p> <p>Categoría:</p>	<p>Situación y ordenación</p> <p>Instrumento de planeamiento de desarrollo:</p> <p>Plan Parcial de Ordenación</p>	<p>Previsiones de gestión:</p> <p>Plazo máximo aprobación: 4 años</p> <p>Sistema de Actuación: Compensación</p> <p>Tipo de iniciativa: Privada</p>																										
tipo:	Sector	Urbanizable																																	
Superficie:	64.400 m ²	Sectorizado																																	
<p>Uso e intensidad global (*)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Uso:</td> <td>Residencial</td> <td>AR6</td> </tr> <tr> <td>Eficiencia:</td> <td>0,15</td> <td>0,489408746 m²UTC/m²s</td> </tr> <tr> <td>Densidad:</td> <td>10 Vv/ha</td> <td>9.660,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo viviendas</td> <td>64 Ud</td> <td>1.00000 UTC</td> </tr> <tr> <td>Reserva de viviendas protegidas (*)</td> <td></td> <td>31.878,00 m² UTC</td> </tr> <tr> <td>Excepción art 10.A.b</td> <td>0,00 %</td> <td>28.366,13 m² UTC</td> </tr> <tr> <td>Techo v. Protegida</td> <td>0</td> <td>0,00 m² UTC</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo viviendas</td> <td>0 Ud</td> <td>3.511,87 m² UTC</td> </tr> </table> <p>Uso pormenorizados, tipología y coeficientes</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>UAS-5</td> <td>3,30</td> <td>9660</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>WPO</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>m²</td> </tr> </table>	Uso:	Residencial	AR6	Eficiencia:	0,15	0,489408746 m ² UTC/m ² s	Densidad:	10 Vv/ha	9.660,00 m ²	Nº máximo viviendas	64 Ud	1.00000 UTC	Reserva de viviendas protegidas (*)		31.878,00 m ² UTC	Excepción art 10.A.b	0,00 %	28.366,13 m ² UTC	Techo v. Protegida	0	0,00 m ² UTC	Nº máximo viviendas	0 Ud	3.511,87 m ² UTC	UAS-5	3,30	9660	m ²	WPO	0	0	m ²	<p>Aprovechamiento (*)</p> <p>Área de reparto:</p> <p>A. Medio:</p> <p>A. Objetivo:</p> <p>Coef. Ponderación:</p> <p>A. Homogeneizado:</p> <p>A. Subjetivo:</p> <p>Exceso A. Subjetivo:</p> <p>A. 10% Municipal:</p>	<p>Reservas mínimas para dotaciones locales</p> <p>Espacios libres</p> <p>Equipamientos</p> <p>Aparcamientos públicos</p>	<p>Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo</p> <p>Preceptivos y vinculantes:</p> <p>Polestivativos: Reconvertir el uso agroindustrial actual en residencial, de forma que recoja las demandas de esta área y mejore la calidad paisajística del entorno.</p> <p>Recuperar la Vereda de la Plata como zona verde en toda su dimensión</p> <p>OBSERVACIONES:</p> <p>EIP.P. se ajustará a la ordenación prevista para las zonas y espacios libres en el entorno de la Vereda. En el plano se grafica una zona verde en el eje de la Vereda de La Plata a ejecutar por el P.P. no siendo computable en las superficies donacionales</p>
Uso:	Residencial	AR6																																	
Eficiencia:	0,15	0,489408746 m ² UTC/m ² s																																	
Densidad:	10 Vv/ha	9.660,00 m ²																																	
Nº máximo viviendas	64 Ud	1.00000 UTC																																	
Reserva de viviendas protegidas (*)		31.878,00 m ² UTC																																	
Excepción art 10.A.b	0,00 %	28.366,13 m ² UTC																																	
Techo v. Protegida	0	0,00 m ² UTC																																	
Nº máximo viviendas	0 Ud	3.511,87 m ² UTC																																	
UAS-5	3,30	9660	m ²																																
WPO	0	0	m ²																																

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.T de la LOUJ

<p>Sector SUBS MONTEALTO R1</p> <p>definición del ámbito (*): Sector</p> <p>Superficie: 111.285 m²</p>	<p>MONTE ALTO</p> <p>régimen del suelo (*): Urbanizable</p> <p>Clasificación: Sectorizado</p> <p>Categoría: Sectorizado</p>	<p>Instrumento de planeamiento de desarrollo</p> <p>Plan Parcial de Ordenación</p>	<p>Previsiones de gestión</p> <p>Plazo máximo aprobación: 4 años</p> <p>Sistema de Actuación: Compensación</p> <p>Tipo de iniciativa: Privada</p>																																						
<p>Uso e intensidad global (*)</p> <table border="1"> <tr> <td>Uso:</td> <td>Residencial</td> </tr> <tr> <td>Edificabilidad:</td> <td>0,38 m²/m²s</td> </tr> <tr> <td>Densidad:</td> <td>24 Vv/ha</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo viviendas:</td> <td>267 Ud</td> </tr> <tr> <td>Reserva de viviendas protegidas (*)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Edificabilidad:</td> <td>57,80 %</td> </tr> <tr> <td>Techo v. Protegida:</td> <td>24443</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo viviendas:</td> <td>0 Ud</td> </tr> </table>	Uso:	Residencial	Edificabilidad:	0,38 m ² /m ² s	Densidad:	24 Vv/ha	Nº máximo viviendas:	267 Ud	Reserva de viviendas protegidas (*)		Edificabilidad:	57,80 %	Techo v. Protegida:	24443	Nº máximo viviendas:	0 Ud	<p>Aprovechamiento (*)</p> <table border="1"> <tr> <td>Área de reparto:</td> <td>AR8</td> </tr> <tr> <td>A. Medio:</td> <td>0,489408746 m²UTC/m²s</td> </tr> <tr> <td>A. Objetivo:</td> <td>42.288,30 m²l</td> </tr> <tr> <td>Coef. Ponderación:</td> <td>1,00000 UTC</td> </tr> <tr> <td>A. Homogeneizado:</td> <td>51.211,13 m² UTC</td> </tr> <tr> <td>A. Subjetivo:</td> <td>49.017,47 m² UTC</td> </tr> <tr> <td>Exceso A. Subjetivo:</td> <td>0,00 m² UTC</td> </tr> <tr> <td>A. 10% Municipal:</td> <td>2.193,66 m² UTC</td> </tr> </table>	Área de reparto:	AR8	A. Medio:	0,489408746 m ² UTC/m ² s	A. Objetivo:	42.288,30 m ² l	Coef. Ponderación:	1,00000 UTC	A. Homogeneizado:	51.211,13 m ² UTC	A. Subjetivo:	49.017,47 m ² UTC	Exceso A. Subjetivo:	0,00 m ² UTC	A. 10% Municipal:	2.193,66 m ² UTC	<p>Situación y ordenación</p> 	<p>Reservas mínimas para dotaciones locales</p> <table border="1"> <tr> <td>Espacios libres:</td> <td>11.900,00 M²s</td> </tr> <tr> <td>Equipamientos:</td> <td>7.920,00 M²s</td> </tr> <tr> <td>Aparcamientos públicos:</td> <td>1 Plaza/100m²l</td> </tr> </table>	Espacios libres:	11.900,00 M ² s	Equipamientos:	7.920,00 M ² s	Aparcamientos públicos:	1 Plaza/100m ² l
Uso:	Residencial																																								
Edificabilidad:	0,38 m ² /m ² s																																								
Densidad:	24 Vv/ha																																								
Nº máximo viviendas:	267 Ud																																								
Reserva de viviendas protegidas (*)																																									
Edificabilidad:	57,80 %																																								
Techo v. Protegida:	24443																																								
Nº máximo viviendas:	0 Ud																																								
Área de reparto:	AR8																																								
A. Medio:	0,489408746 m ² UTC/m ² s																																								
A. Objetivo:	42.288,30 m ² l																																								
Coef. Ponderación:	1,00000 UTC																																								
A. Homogeneizado:	51.211,13 m ² UTC																																								
A. Subjetivo:	49.017,47 m ² UTC																																								
Exceso A. Subjetivo:	0,00 m ² UTC																																								
A. 10% Municipal:	2.193,66 m ² UTC																																								
Espacios libres:	11.900,00 M ² s																																								
Equipamientos:	7.920,00 M ² s																																								
Aparcamientos públicos:	1 Plaza/100m ² l																																								
<p>Usos pormenorizados, tipología y coeficientes</p> <table border="1"> <tr> <td>VPO</td> <td>1</td> <td>24443</td> <td>m²l</td> </tr> <tr> <td>UAS-7</td> <td>1,50</td> <td>17846</td> <td>m²l</td> </tr> </table>	VPO	1	24443	m ² l	UAS-7	1,50	17846	m ² l	<p>Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo</p> <p>Preceptivos y vinculantes:</p> <p>Potestativos:</p> <p>Creación de Suelo para construcción de viviendas protegidas, 30% techo máximo del área de reparto, le corresponde al menos el 57,80% del techo del Sector.</p> <p>Cubrir parcialmente las necesidades de vivienda que se están produciendo.</p> <p>Cubrir parcialmente los déficits de equipamiento que sufre el núcleo de Monte Alto.</p> <p>OBSERVACIONES:</p> <p>ordenación prevista de forma que permita, a través del trazado viario, su articulación,</p>	<p>El P.P. respetará la</p>	<p>(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUJ</p>																														
VPO	1	24443	m ² l																																						
UAS-7	1,50	17846	m ² l																																						

<p>Sector SUBS PP-PINEDAS-R1</p> <p>definición del ámbito (*):</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>tipo:</td> <td>Sector</td> </tr> <tr> <td>Superficie:</td> <td>14.920 m²</td> </tr> </table>	tipo:	Sector	Superficie:	14.920 m ²	<p>LAS PINEDAS</p> <p>régimen del suelo (*):</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Clasificación:</td> <td>Urbanizable</td> </tr> <tr> <td>Categoría:</td> <td>Sectorizado</td> </tr> </table>	Clasificación:	Urbanizable	Categoría:	Sectorizado	<p>Situación y ordenación</p> <p>Instrumento de planeamiento de desarrollo</p> <p style="text-align: center;">Plan Parcial de Ordenación</p>	<p>Previsiones de gestión</p> <p>Plazo máximo aprobación: 4 años</p> <p>Sistema de Actuación: Cooperación</p> <p>Tipo de iniciativa: Pública</p>																							
tipo:	Sector																																	
Superficie:	14.920 m ²																																	
Clasificación:	Urbanizable																																	
Categoría:	Sectorizado																																	
<p>Uso e intensidad global (*):</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Uso:</td> <td>Residencial</td> </tr> <tr> <td>Edificabilidad:</td> <td>0,60 m²/m²s</td> </tr> <tr> <td>Densidad:</td> <td>45 Vv/ha</td> </tr> <tr> <td></td> <td>67 Ud</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Reserva de viviendas protegidas (*)</td> </tr> <tr> <td>Edificabilidad:</td> <td>0,3000 %</td> </tr> <tr> <td>Techo v. Protegida</td> <td>2686 Ud</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo viviendas</td> <td></td> </tr> </table>	Uso:	Residencial	Edificabilidad:	0,60 m ² /m ² s	Densidad:	45 Vv/ha		67 Ud	Reserva de viviendas protegidas (*)		Edificabilidad:	0,3000 %	Techo v. Protegida	2686 Ud	Nº máximo viviendas		<p>Aprovechamiento (*):</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Área de reparto:</td> <td>AR7</td> </tr> <tr> <td>A. Medio:</td> <td>0,666979 m² UTC/ m²s</td> </tr> <tr> <td>A. Objetivo:</td> <td>8.952,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Coef. Ponderación:</td> <td>1,00000 UTC</td> </tr> <tr> <td>A. Homogeneizado:</td> <td>9.578,64 m² UTC</td> </tr> <tr> <td>A. Subjetivo:</td> <td>8.956,19 m² UTC</td> </tr> <tr> <td>Exceso A. Subjetivo:</td> <td>0,00 m² UTC</td> </tr> <tr> <td>A. 10% Municipal:</td> <td>622,45 m² UTC</td> </tr> </table>	Área de reparto:	AR7	A. Medio:	0,666979 m ² UTC/ m ² s	A. Objetivo:	8.952,00 m ²	Coef. Ponderación:	1,00000 UTC	A. Homogeneizado:	9.578,64 m ² UTC	A. Subjetivo:	8.956,19 m ² UTC	Exceso A. Subjetivo:	0,00 m ² UTC	A. 10% Municipal:	622,45 m ² UTC	<p>Situación y ordenación</p> 
Uso:	Residencial																																	
Edificabilidad:	0,60 m ² /m ² s																																	
Densidad:	45 Vv/ha																																	
	67 Ud																																	
Reserva de viviendas protegidas (*)																																		
Edificabilidad:	0,3000 %																																	
Techo v. Protegida	2686 Ud																																	
Nº máximo viviendas																																		
Área de reparto:	AR7																																	
A. Medio:	0,666979 m ² UTC/ m ² s																																	
A. Objetivo:	8.952,00 m ²																																	
Coef. Ponderación:	1,00000 UTC																																	
A. Homogeneizado:	9.578,64 m ² UTC																																	
A. Subjetivo:	8.956,19 m ² UTC																																	
Exceso A. Subjetivo:	0,00 m ² UTC																																	
A. 10% Municipal:	622,45 m ² UTC																																	
<p>Uso pormenorizados, tipología y coeficientes</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>UAD adosada</td> <td>1,10</td> <td>62.66,4 m²</td> </tr> <tr> <td>VPO</td> <td>1,00</td> <td>2.685,6 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>1 Plaza/100m²</td> </tr> </table>	UAD adosada	1,10	62.66,4 m ²	VPO	1,00	2.685,6 m ²			1 Plaza/100m ²	<p>Reservas mínimas para dotaciones locales</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Espacios libres</td> <td>1.611,36 M²s</td> </tr> <tr> <td>Equipamientos</td> <td>1.074,24 M²s</td> </tr> <tr> <td>Aparcamientos públicos</td> <td>1 Plaza/100m²</td> </tr> </table>	Espacios libres	1.611,36 M ² s	Equipamientos	1.074,24 M ² s	Aparcamientos públicos	1 Plaza/100m ²	<p>Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo</p> <p>Preceptivos y vinculantes:</p> <p>Potestativos:</p> <p>Creación de Suelo para construcción de viviendas protegidas, 30% techo máximo del Sector.</p> <p>Cubrir parcialmente las necesidades de vivienda que se están produciendo.</p> <p>Cubrir parcialmente los déficits de equipamiento que sufre el núcleo.</p> <p>OBSERVACIONES:</p> <p>ordenación prevista de forma que permita, a través del trazado viario, su articulación.</p> <p style="text-align: right;">E.I.P.P. respetará la</p>																	
UAD adosada	1,10	62.66,4 m ²																																
VPO	1,00	2.685,6 m ²																																
		1 Plaza/100m ²																																
Espacios libres	1.611,36 M ² s																																	
Equipamientos	1.074,24 M ² s																																	
Aparcamientos públicos	1 Plaza/100m ²																																	

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

<p>Sector SUBS RINCONCILLO R1</p> <p>definición del ámbito (*):</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>tipo:</td> <td>Sector</td> </tr> <tr> <td>superficie:</td> <td>45.655 m²</td> </tr> </table>	tipo:	Sector	superficie:	45.655 m ²	<p>EL RINCONCILLO</p> <p>régimen del suelo (*):</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>clasificación:</td> <td>Urbanizable</td> </tr> <tr> <td>categoría:</td> <td>Sectorizado</td> </tr> </table>	clasificación:	Urbanizable	categoría:	Sectorizado	<p>Previsiones de gestión</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Plazo máximo aprobación:</td> <td>4 años</td> </tr> <tr> <td>Sistema de Actuación:</td> <td>Cooperación</td> </tr> <tr> <td>Tipo de iniciativa:</td> <td>Pública</td> </tr> </table>	Plazo máximo aprobación:	4 años	Sistema de Actuación:	Cooperación	Tipo de iniciativa:	Pública	<p>Instrumento de planeamiento de desarrollo</p> <p>Plan Parcial de Ordenación</p>								
tipo:	Sector																								
superficie:	45.655 m ²																								
clasificación:	Urbanizable																								
categoría:	Sectorizado																								
Plazo máximo aprobación:	4 años																								
Sistema de Actuación:	Cooperación																								
Tipo de iniciativa:	Pública																								
<p>Uso e intensidad global (*)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Uso:</td> <td>Residencial</td> </tr> <tr> <td>Edificabilidad:</td> <td>0,38 m²/m²s</td> </tr> <tr> <td>Densidad:</td> <td>24 Vv/ha</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo viviendas</td> <td>110 Ud</td> </tr> </table> <p>Reserva de viviendas protegidas (*)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Edificabilidad:</td> <td>57,59 %</td> </tr> <tr> <td>Techo v. Protegida</td> <td>9991</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo viviendas</td> <td>0 Ud</td> </tr> </table>		Uso:	Residencial	Edificabilidad:	0,38 m ² /m ² s	Densidad:	24 Vv/ha	Nº máximo viviendas	110 Ud	Edificabilidad:	57,59 %	Techo v. Protegida	9991	Nº máximo viviendas	0 Ud	<p>Situación y ordenación</p> 									
Uso:	Residencial																								
Edificabilidad:	0,38 m ² /m ² s																								
Densidad:	24 Vv/ha																								
Nº máximo viviendas	110 Ud																								
Edificabilidad:	57,59 %																								
Techo v. Protegida	9991																								
Nº máximo viviendas	0 Ud																								
<p>Aprovechamiento (*)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Área de reparto:</td> <td>AR8</td> </tr> <tr> <td>A. Medio:</td> <td>0.489408746 m²UTC/ m²s</td> </tr> <tr> <td>A. Objetivo:</td> <td>17.348,90 m²</td> </tr> <tr> <td>Coef. Ponderación</td> <td>1,00000 UTC</td> </tr> <tr> <td>A. Homogeneizado:</td> <td>23.921,07 m² UTC</td> </tr> <tr> <td>A. Subjetivo:</td> <td>20.109,56 m² UTC</td> </tr> <tr> <td>Exceso A. Subjetivo:</td> <td>0,00 m² UTC</td> </tr> <tr> <td>A. 10% Municipal:</td> <td>3.811,51 m² UTC</td> </tr> </table>		Área de reparto:	AR8	A. Medio:	0.489408746 m ² UTC/ m ² s	A. Objetivo:	17.348,90 m ²	Coef. Ponderación	1,00000 UTC	A. Homogeneizado:	23.921,07 m ² UTC	A. Subjetivo:	20.109,56 m ² UTC	Exceso A. Subjetivo:	0,00 m ² UTC	A. 10% Municipal:	3.811,51 m ² UTC	<p>Reservas mínimas para dotaciones locales</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Espacios libres</td> <td>4.750,00 M²s</td> </tr> <tr> <td>Equipamientos</td> <td>3.100,00 M²s</td> </tr> <tr> <td>Aparcamientos públicos</td> <td>1 Plazas/100m²</td> </tr> </table>		Espacios libres	4.750,00 M ² s	Equipamientos	3.100,00 M ² s	Aparcamientos públicos	1 Plazas/100m ²
Área de reparto:	AR8																								
A. Medio:	0.489408746 m ² UTC/ m ² s																								
A. Objetivo:	17.348,90 m ²																								
Coef. Ponderación	1,00000 UTC																								
A. Homogeneizado:	23.921,07 m ² UTC																								
A. Subjetivo:	20.109,56 m ² UTC																								
Exceso A. Subjetivo:	0,00 m ² UTC																								
A. 10% Municipal:	3.811,51 m ² UTC																								
Espacios libres	4.750,00 M ² s																								
Equipamientos	3.100,00 M ² s																								
Aparcamientos públicos	1 Plazas/100m ²																								
<p>Usos pormenorizados, tipología y coeficientes</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>UAJ</td> <td>1,20</td> <td>5140</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>VPO</td> <td>1</td> <td>9991,2</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>UAS-3</td> <td>3,50</td> <td>2217,7</td> <td></td> </tr> </table>		UAJ	1,20	5140	m ²	VPO	1	9991,2	m ²	UAS-3	3,50	2217,7		<p>Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo</p> <p>Preceptivos y vinculantes:</p> <p>Potestativos:</p> <p>Creación de Suelo para construcción de viviendas protegidas, 30% techo máximo del área de reparto, le corresponde al menos el 57,59% del techo del Sector. Cubrir parcialmente las necesidades de viviendas que se están produciendo. Cubrir parcialmente los déficits de equipamiento que sufre el núcleo de El Rinconcillo.</p> <p>OBSERVACIONES: ordenación prevista de forma que permita, a través del trazado viario, su articulación.</p> <p style="text-align: right;">El p.p. respetará la</p>											
UAJ	1,20	5140	m ²																						
VPO	1	9991,2	m ²																						
UAS-3	3,50	2217,7																							

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

<p>Área NS1</p> <p>definición del ámbito:</p> <table border="1"> <tr> <td>Superficie:</td> <td>Área</td> <td>Has</td> </tr> <tr> <td></td> <td>7,165</td> <td></td> </tr> </table>	Superficie:	Área	Has		7,165		<p>SUBNS DUEÑAS R1</p> <p>régimen del suelo (*):</p> <table border="1"> <tr> <td>Clasificación:</td> <td>Urbanizable</td> </tr> <tr> <td>Categoría:</td> <td>No Sectorizado</td> </tr> </table>	Clasificación:	Urbanizable	Categoría:	No Sectorizado
Superficie:	Área	Has									
	7,165										
Clasificación:	Urbanizable										
Categoría:	No Sectorizado										
<p>Uso incompatible (*)</p> <p>Industrial</p>											
<p>Instrumento de planeamiento de desarrollo (*)</p> <p>Plan de Sectorización</p>											
<p>Condiciones para la Sectorización (*)</p> <p>Superficie de los Sectores resultantes mayor de:</p> <p>Número máximo de Sectores</p>	<p>7,165</p> <p>1 Sector</p>										
<p>Condiciones para la localización y cuantificación de los Sistemas Generales (*)</p>											

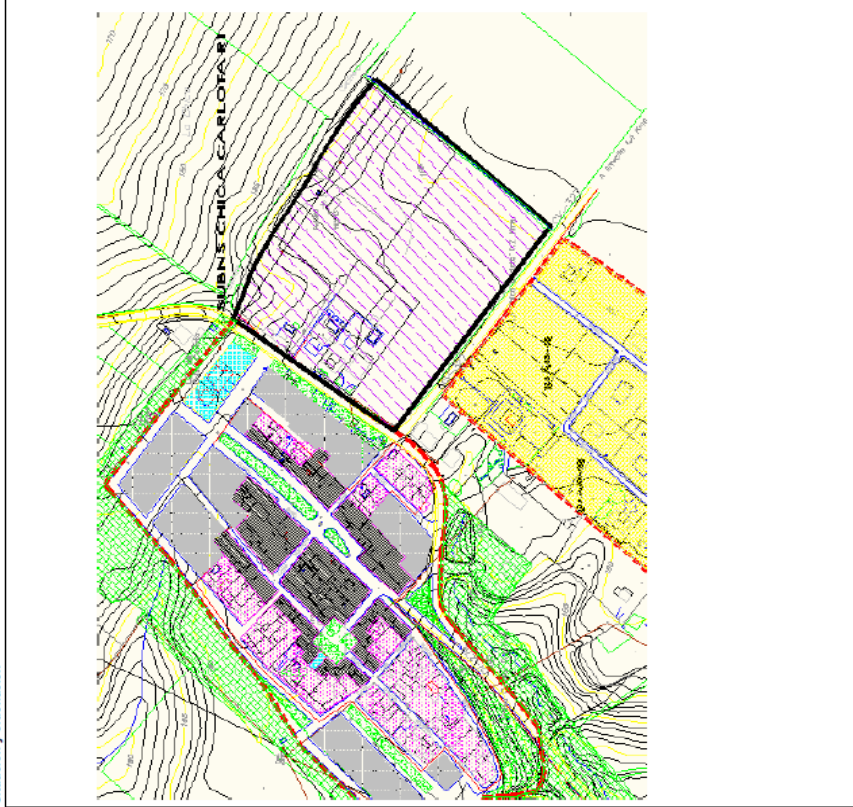
Situación y ordenación



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

<p>Área NS2</p> <p>definición del ámbito:</p> <p>tipo: <input type="text"/> Área</p> <p>Superficie: <input type="text"/> 4,047 <input type="text"/> Has</p>	<p>SUBNS CHICA CARLOTA R1</p> <p>régimen del suelo (*):</p> <p>Clasificación: <input type="text"/> Urbanizable</p> <p>Categoría: <input type="text"/> No Sectorizado</p>
<p>Uso incompatible (*)</p> <p><input type="text"/> Industrial</p>	
<p>Instrumento de planeamiento de desarrollo (*)</p> <p><input type="text"/> Plan de Sectorización</p>	
<p>Condiciones para la Sectorización (*)</p> <p>Superficie de los Sectores resultantes mayor de: <input type="text"/> 4,047</p> <p>Número máximo de Sectores <input type="text"/> 1 Sector</p>	
<p>Condiciones para la localización y cuantificación de los Sistemas Generales (*)</p> <p><input type="text"/></p>	

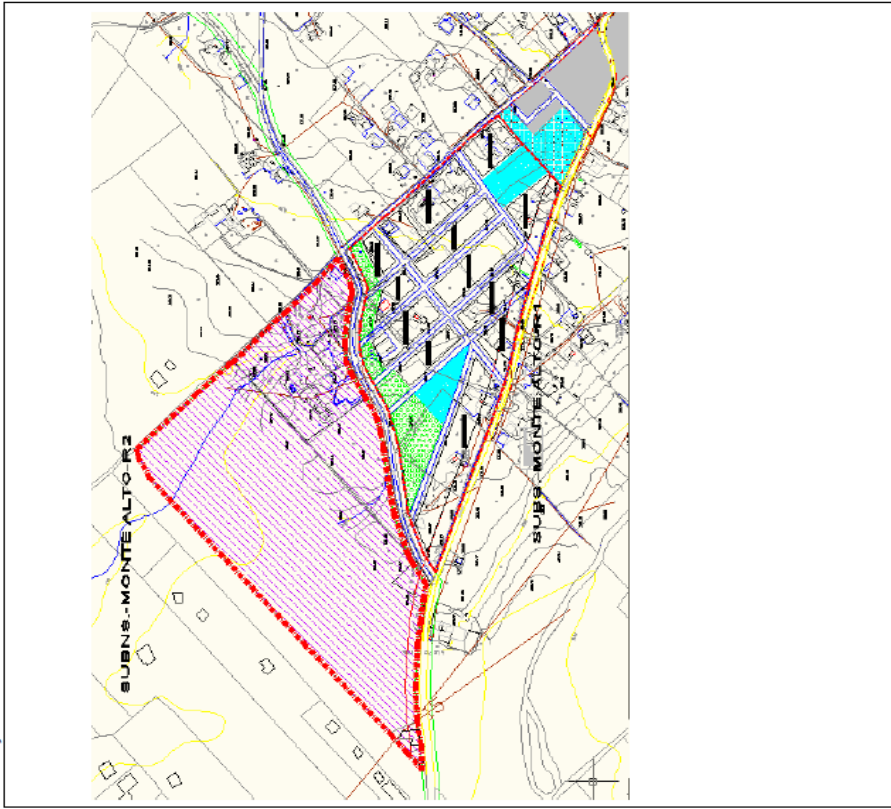
Situación y ordenación



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

<p>Área NS3</p> <p>definición del ámbito:</p> <table border="1"> <tr> <td>tipo:</td> <td>Área</td> </tr> <tr> <td>Superficie:</td> <td>14,845 Has</td> </tr> </table>	tipo:	Área	Superficie:	14,845 Has	<p>SUBNS MONTE ALTO R2</p> <p>régimen del suelo (*):</p> <table border="1"> <tr> <td>Clasificación:</td> <td>Urbanizable</td> </tr> <tr> <td>Categoría:</td> <td>No Sectorizado</td> </tr> </table>	Clasificación:	Urbanizable	Categoría:	No Sectorizado
tipo:	Área								
Superficie:	14,845 Has								
Clasificación:	Urbanizable								
Categoría:	No Sectorizado								
<p>Uso incompatible (*)</p>	<p>Industrial</p>								
<p>Instrumento de planeamiento de desarrollo (*)</p>	<p>Plan de Sectorización</p>								
<p>Condiciones para la Sectorización (*)</p> <p>Superficie de las Áreas resultantes mayor de:</p> <p>Número máximo de Sectores</p>	<table border="1"> <tr> <td>14,845 Has</td> </tr> <tr> <td>1 Sector</td> </tr> </table>	14,845 Has	1 Sector						
14,845 Has									
1 Sector									
<p>Condiciones para la localización y cuantificación de los Sistemas Generales (*)</p>									

Situación y ordenación



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

Área NS4

definición del ámbito:

tipo:	Área
Superficie:	7,036 Has

SUBNS RINCONCILLO R2

régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	No Sectorizado

Uso incompatible (*)

Industrial

Instrumento de planeamiento de desarrollo (*)

Plan de Sectorización

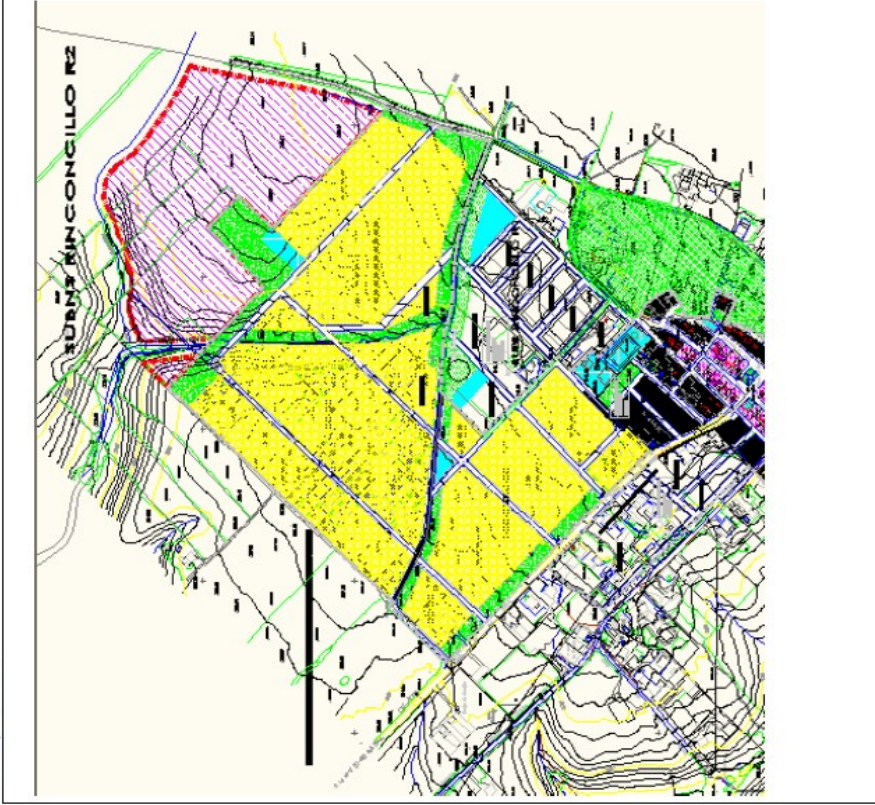
Condiciones para la Sectorización (*)

Superficie de las Áreas resultantes mayor de:	7,036 Has
Número máximo de Sectores	1 Sector

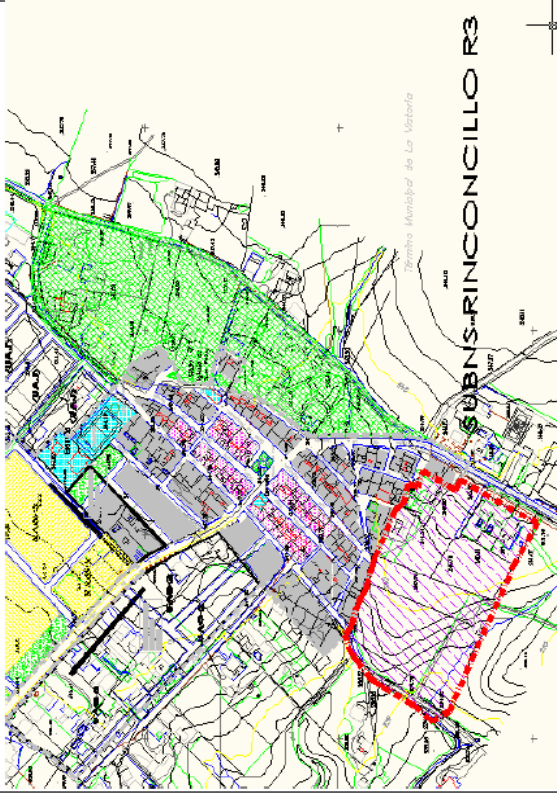
Condiciones para la localización y cuantificación de los Sistemas Generales (*)

--

Situación y ordenación



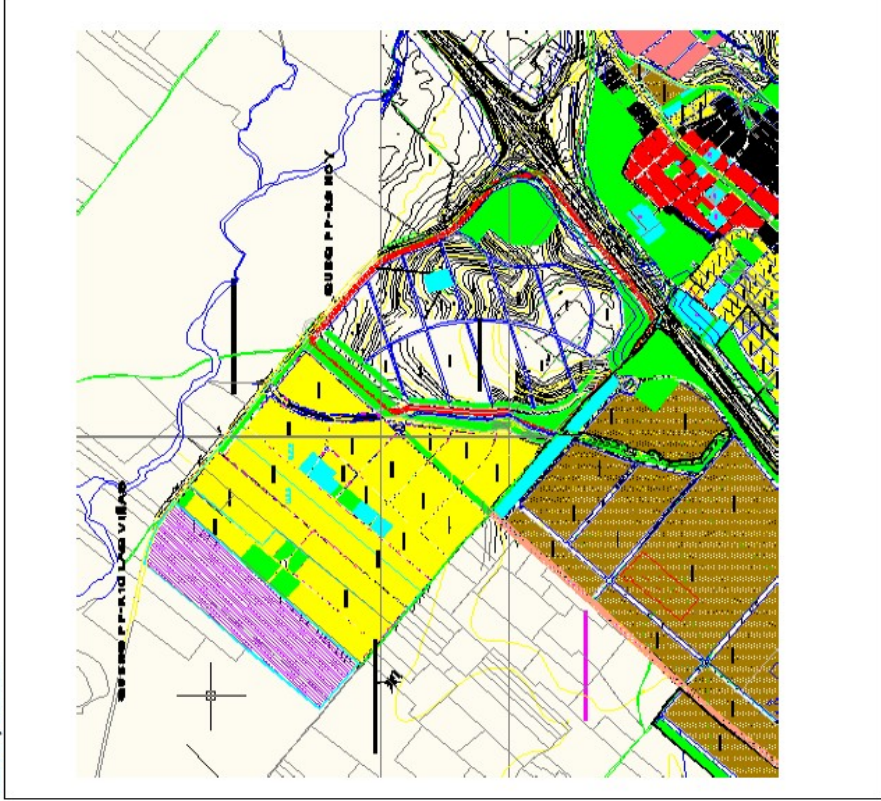
(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

<p>Área NS5</p> <p>definición del ámbito:</p> <table border="1"> <tr> <td>Superficie:</td> <td>Área</td> <td>Has</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2.739</td> <td>Has</td> </tr> </table>	Superficie:	Área	Has		2.739	Has	<p>SUBNS RINCONCILLO R3</p> <p>régimen del suelo (*):</p> <table border="1"> <tr> <td>Clasificación:</td> <td>Urbanizable</td> </tr> <tr> <td>Categoría:</td> <td>No Sectorizado</td> </tr> </table>	Clasificación:	Urbanizable	Categoría:	No Sectorizado	<p>Situación y ordenación</p> 
Superficie:	Área	Has										
	2.739	Has										
Clasificación:	Urbanizable											
Categoría:	No Sectorizado											
<p>Uso incompatible (*)</p> <p>Industrial</p>												
<p>Instrumento de planeamiento de desarrollo (*)</p> <p>Plan de Sectorización</p>												
<p>Condiciones para la Sectorización (*)</p> <p>Superficie de las Áreas resultantes mayor de:</p> <p>2.739 Has</p> <p>Número máximo de Sectores</p> <p>1 Sector</p>												
<p>Condiciones para la localización y cuantificación de los Sistemas Generales (*)</p>												
<p>Determinaciones</p>												

Área NS6 SUBNS PP R10 LAS VIÑAS

definición del ámbito:	régimen del suelo (*):	
tipo:	Clasificación:	Urbanizable
Superficie:	Categoría:	No Sectorizado
Área:		
15,80		
Has		
Uso incompatible (*)		
	Industrial	
Instrumento de planeamiento de desarrollo (*)		
	Plan de Sectorización	
Condiciones para la Sectorización (*)		
Superficie de las Áreas resultantes mayor de:	15,80 Has	
Número máximo de Sectores	1 Sector	
Condiciones para la localización y cuantificación de los Sistemas (*)		
Al localizarse en éste sector el ámbito caudal arquelógico denominado Las Viñas o Punto Kilométrico 2.300, R-140170025, deberá mantenerse como espacio libre el concidente con el ámbito arquelógico denominado Punto Kilométrico 2.300, R-140170025 Previamente a procederse a su sectorización: Se necesitará informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico previa a la autorización		

Situación y ordenación



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

TÍTULO VI**PREVISIONES RESPECTO A LA EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES**

Art. 330.- Sistemas generales.

Los sistemas Generales previstos por el Plan General en términos de Áreas Libres y Sistema Viario se describen como:

- SISTEMA GENERAL VIARIO (S.G.V.)

Se conforma por la Ronda Norte de acceso al área del Instituto al Norte del Núcleo, completando el sistema de accesos al Núcleo, alternativos a la Avda. de Carlos III, complementando la ya ejecutada Ronda Sur.

El trazado viene delimitando el borde Norte del Sistema General de Áreas Libres previsto, partiendo desde el acceso existente actualmente en la Carretera de Posadas hacia el Centro Histórico siendo su extremo Oeste su confluencia con la Carretera de Fuencubierta.

Este Sistema se adscribe a los Sectores del Suelo Apto para Urbanizar denominados S.A.U. R1-AUTOVIA Y S.A.U. R4-CORNISA.RONDA.

- SISTEMA GENERAL DE Áreas LIBRES (S.G.A.L.1).

El Sistema General de Áreas Libres se ubica al Norte del Núcleo, entre éste y el trazado de la Autovía de Andalucía, conformando la nueva fachada del Núcleo y el Centro Histórico desde la Autovía de Andalucía.

La formulación de este Sistema General tiene por objeto la creación de un parque urbano estructurado en el entorno de la ladera, y en relación directa con el Centro Histórico, lo que supondrá dotar al mismo de un espacio de gran importancia, superando el déficit de áreas libres que tiene éste Sector del Núcleo, complementando los sistemas locales del esquema de áreas libre y zonas verdes del Núcleo.

Este Sistema se adscribe a los sectores del Suelo Apto para Urbanizar denominados S.A.U. R1-AUTOVIA Y S.A.U. R4-CORNISA.RONDA

- SISTEMA GENERAL DE Áreas LIBRES (S.G.A.L.2)

El Sistema General de Áreas Libres se ubica al Sur del Núcleo, entre la Ronda Sur y el arroyo de la Suerte de Fraga, con una superficie de 67.130 m².

La formulación de este Sistema General tiene por objeto la creación de un parque urbano de borde estructurado en el entorno de la Ronda, estableciendo el sellado del crecimiento urbano hacia el Sureste, no favorable dada las características topográficas del terreno, y complementando los sistemas locales del esquema de áreas libre y zonas verdes del Núcleo.

La gestión de este Sistema General se efectuará mediante adquisición por expropiación o compra por parte del Ayuntamiento.

TÍTULO VII**NORMAS DE ORDENACIÓN PARA EL SUELO NO URBANIZABLE**

Las Normas de Ordenación tienen por objeto en el suelo No Urbanizable, preservarlo del proceso de desarrollo urbano, estableciendo medidas de protección del medio ambiente, del paisaje y demás elementos naturales, evitando su degradación, dentro del ámbito que abarcan este Plan General.

CAPÍTULO I**NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS. CONDICIONES GENERALES DEL ESPACIO AGRARIO**

Art. 331.- Protección de los Yacimientos de Interés Histórico y del Patrimonio Histórico
Se consideran yacimientos y elementos de interés histórico los que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo a la Legislación sobre Patrimonio Histórico, acreditados una vez investigados científicamente.

No debe restringirse al medio ambiente ni a los edificios, cuya agresión o sustituciones constituyen un atentado cultural y un despilfarro económico, sino que debe alcanzar en lo posible a las actividades que vienen prestando un servicio a la población y a las que mantienen un determinado tejido social, por lo que no deben de ser erradicadas sólo por motivos económicos.

Debe conjugarse con criterios urbanísticos de suficiente flexibilidad como para permitir la necesaria transformación de usos y actividades en orden a mantener viva las ciudades o construcciones aisladas, transformación que necesariamente está unida a la posibilidad de adecuación de los edificios que soportan las actividades.

Son usos permitidos y autorizables cada uno de los definidos por el Plan General para el Suelo No Urbanizable de carácter natural y rural, Genérico que, de acuerdo con la legislación citada, no alteren ni detraigan los valores que se pretenden perdurar, en los que se posibilitará, una vez evaluados y en caso de su puesta en valor, un disfrute público.

En ningún caso se permitirán obras que alteren o modifiquen estos elementos. Cuando se trate de reconstrucciones o rehabilitaciones, así como cualquier otra obra en sus inmediaciones se deberá contar con proyecto informado positivamente por el organismo competente.

Si existen indicios que hagan suponer la existencia de yacimientos, la concesión de licencias para actividades que impliquen la alteración del medio deberá ser informada por el Organismo competente, quien recabará el informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos, deberá notificarse a la Corporación Municipal, quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada como medida cautelar, comunicándose a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, para que proceda a la evaluación y tome las medidas oportunas correspondientes, tramitando las autorizaciones.

Art. 332.- Protección de los Recursos Biológicos.

La tala de masa arbórea delimitada en los planos de ordenación, así como la vinculada a zonas de uso o dominio público, quedará sometida al requisito de previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas correspondientes.

Los cambios de uso permisible en zonas arboladas que impliquen la eliminación de parte de ellas, deberá minimizar su impacto, quedando obligado a reponer igual número de árboles que los eliminados y serán de la misma especie.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 50.2 de la Ley Forestal de Andalucía no se autorizará la reclasificación o recalificación de las superficies que hayan perdido parcial o totalmente su cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal.

Será necesaria la obtención de licencia urbanística «para el levantamiento e instalación de todo tipo de cercas, vallados y cerramientos» y «con fines cinegéticos u otros usos».

Art. 333.- Protección del Suelo.

Las solicitudes de licencia para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15%

00292562

o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m² o a un volumen de más de 5.000 m³, acompañarán documentación y estudios que garanticen la ausencia de impactos negativos sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

En las obras de construcción o edificación que requieran la realización de terraplenes superiores a 1,5 metros de altura, éstos se resolverán con taludes que no superen la proporción 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 metros. Por otro lado, se garantizará la estabilidad de los taludes mediante la plantación de vegetación.

En los casos en que los movimientos de tierra se incluyan en proyectos previamente aprobados por la Administración Urbanística, no será necesaria la obtención expresa de licencia.

En todo caso, dichos proyectos se ajustarán a las determinaciones incluidas en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

Art. 334.- Protección del Paisaje.

Las condiciones estéticas de las construcciones se ajustarán en todo caso a lo dispuesto en el artículo 138 del TRLS, en virtud del cual habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas, especialmente por el dominio de perspectivas y panorámicas, así como conjuntos de características histórico-artísticas.

En este sentido no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres u otros elementos limite el campo visual para su contemplación.

Para la correcta integración en el paisaje de los núcleos de población considerados se evitará la ruptura del perfil existente mediante la aparición de edificios que por su altura, volumen, carácter o aspecto exterior, sean discordantes con el resto.

Art. 335.- Protección de los Recursos Hidrológicos.

La realización de obras o actividades en el dominio público hidráulico se someterá a los trámites exigidos por el artículo 69 de la Ley de Aguas y concordantes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Se prohíben expresamente las obras, construcciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos y arroyos, y en sus zonas inundables.

La ordenación de usos de los márgenes que se realice desde la tutela del planeamiento urbanístico impondrá, además de quedar expedita la zona de servidumbre de 5 metros, las medidas necesarias para la mejor protección de márgenes y riberas.

En aplicación del artículo 89 de la Ley de Aguas se prohíbe el vertido directo o indirecto a los cauces públicos de aguas residuales que puedan contaminar, con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores. Así, las solicitudes de licencia que generen vertidos quedará condicionada a la obtención de la correspondiente autorización de vertido por el organismo competente.

La construcción de fosas sépticas en edificaciones agrarias aisladas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. Esta regla estará justificada para las áreas de diseminado/concentrado.

Para actividades industriales que se deban ubicar inexcusablemente fuera del suelo clasificado industrial de La Carlota, y para las actividades extractivas u otras construcciones destinadas a usos terciarios en Suelo no Urbanizable, así como los Planes Parciales o Especiales previstos en las presentes Normas, será necesario justificar debidamente la dotación de agua necesaria y la ausencia de impacto ambiental negativo sobre los recursos hídricos de la zona, mediante la construcción obligada de estaciones depuradoras de aguas residuales y su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

Art. 336.- Protección de las Vías Pecuarias.

De acuerdo con la Ley 3/1995, de 23 de marzo, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción, incluidos los cercados de cualquier tipo, de las Vías Pecuarias

del municipio, cuyos itinerarios quedan detallados en el Documento de Información y que se relacionan en Anejo. Por el contrario, se favorecerán los usos ganaderos y otros usos rurales compatibles y complementarios.

Las ocupaciones temporales que pudieran autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en la legislación, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

El Ayuntamiento velará, de acuerdo con el artículo 570 del Código Civil, tanto de los itinerarios como del trazado de la red pecuaria en el municipio, adoptando las medidas oportunas que aseguren en cada caso su conservación.

En cualquier caso, será obligatorio un retranqueo de las edificaciones autorizables junto a las vías pecuarias que discurren por el municipio, y que se determinará de la forma que sigue: la mitad del ancho que se indica en el proyecto de clasificación del conjunto de las vías expresadas y grafiadas en el Documento de Ordenación, para cada margen una separación adicional -a efectos de deslinde-, de ocho (8) metros por cada lado.

Art. 337.- Relación de Vías Pecuarias y anchura legal.

RELACIÓN DE VÍAS PECUARIAS QUE DISCURREN POR EL TÉRMINO MUNICIPAL

VIA	ANCHURA LEGAL
CORDEL DE LA PLATA	38 m.
VEREDA DEL TRAPICHE	21 m.
VEREDA DE LAS BLANCAS A LAS PINEDAS CHICA CARLOTA Y EL GARABATO	21 m.
COLADA DE LA CALLE FELICITO A LA VEREDA DEL TRAPICHE	15 m.
COLADA DE LA CAÑADA DE GREGORIO	10 m.
COLADA DE JUAN BLANCO	10 m.
COLADA DE LA SUERTE DE BATO	10 m.
COLADA DEL COCINERO	10 m.
COLADA DE FUENCUBIERTA A LA CARLOTA	10 m.
COLADA DE LA MARINERA	10 m.
COLADA DE LA FUENTE DE FUENCUBIERTA	10 m.
COLADA DEL ABREVADERO DE POZO CORRIENTES	8 m.
VEREDA DE LAS SIETE TORRES	21 m.

Art. 338.- Protección del Sistema Viario de caminos y carreteras

Para controlar la implantación de usos y actividades junto a los ejes viarios del municipio, será de aplicación la legislación vigente de carreteras y las determinaciones que se establecen en el art. 47 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Córdoba.

Además, se establece de forma genérica para la red viaria rural una separación de los edificios, instalaciones, construcciones y vertederos a cualquier camino público de 8 metros, medidos desde el límite definido por el Inventario de Caminos del Término Municipal de La Carlota.

Art. 339.- Protección del Parcelario Rústico. Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

Por la propia naturaleza del Suelo No Urbanizable, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

En este tipo de suelo sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Salvo lo especialmente dispuesto en las presentes Normas para cada una de las áreas consideradas, no cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima establecida en cada caso, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.

Se prohíben en el Suelo No Urbanizable las parcelaciones con cualquier finalidad urbanística (residencial, industrial, etc.).

00292562

Las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no urbanizables, no podrán efectuarse fraccionando en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o de las determinaciones de parcela mínima en cada ámbito definido.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación en forma conjunta o, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización.

Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando se presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales.

c) Disponer de servicios de abastecimientos de aguas para el conjunto cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualquiera de los servicios discurra por espacios comunes.

d) Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para la categoría del suelo.

d) Existir publicidad claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima expresada, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

Art. 340.- Condiciones de cierres de fincas.

Sólo podrán construirse, previa licencia municipal, aquéllos cierres necesarios para el normal desarrollo de los usos del suelo. En todo caso deberán realizarse mediante alambradas ó setos de arbustos, podrá tener una parte opaca que no superará los 60 cm. de altura, y estas quedarán separadas al menos 3,00 m. desde la explanación del borde de la vía de acceso, siempre que no este afectada por la vigente legislación de Carreteras en cuyo caso se estará a lo regulado en sus determinaciones.

Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones públicas y a su necesidad de protección y seguridad, se podrán autorizar otros tipos de cerramientos específicos.

Art. 341.- Condiciones de acceso.

Las edificaciones deberán apoyarse en la red viaria existente en el medio rural, ya sea directamente o a través de un vial de acceso que acometa al existente y dé servicio a una sólo edificación.

Art. 342.- Condiciones Higiénico-Sanitarias.

- Abastecimiento de agua.

Sólo podrán autorizarse edificaciones con asentamiento humano previa garantía de contar con el caudal mínimo de agua potable, ya sea por suministro autónomo o de la red municipal.

- Saneamiento.

Las aguas residuales se conducirán, en caso de existencia de red de alcantarillado, a ésta, estableciendo un sifón hidráulico en el albañal de conexión. Si no existiera, se conducirán a pozos absorbentes previa depuración por medio depuradoras, o a fosas depósitos estancos para su retirada. Se prohíben expresamente los pozos negros o zanjas filtrantes.

En ningún caso podrán verterse aguas no depuradas a cauces públicos.

Art. 343.- Condiciones para evitar la formación de núcleos de población (OE).

Como núcleo de población se entiende al conjunto de edificaciones que pueda generar necesidades de infraestructura y servicios urbanos, represente el asentamiento de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o haga perder el carácter rural al paisaje de su entorno.

Se considera que existe riesgo objetivo de formación de núcleos de población cuando se incumplan las condiciones de implantación señaladas en el Título IV del Régimen del S.N.U.

Con carácter complementario se aplicarán las Normas que establece el Capítulo IV de las Normas Subsidiarias Provinciales.

Para impedir la formación de nuevos núcleos de población se tendrá en consideración lo preceptuado en el art. 41 de las precitadas Normas, por la que se adoptarán las siguientes medidas:

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

- 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 establecida en las presentes Normas.

- Se extremará la vigilancia para que por parte de las compañías suministradoras de energía eléctrica o de abastecimiento de agua se efectúen contratos para edificios y construcciones que carezcan de la preceptiva licencia municipal de obra, así como para aquellas actividades que no cuenten previamente con licencia urbanística aún cuando en la solicitud de suministro especifiquen un destino exclusivo de la actividad agraria.

Art. 344.- Condiciones para la edificación en parcela histórica.

Se entenderá por «parcela histórica» aquellas parcelas rústicas, resultantes de procesos de segregación, de fincas matrices, que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística, y se hayan producido con anterioridad al 29 de Julio de 1.995, fecha de la Aprobación Inicial del Documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en Suelo No Urbanizable, Diseminados y Aldeas de La Carlota.

Para la efectividad en la aplicación de el concepto de parcela histórica, en relación a la autorización de usos permitidos y autorizable por estas Normas en esta clase de suelo, 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.

Asimismo la superficie mínima para considerar una parcela como histórica, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos anteriores, será la de aplicar el 50% a la superficie de la parcela mínima definida en el Suelo No Urbanizable. Cuando la acreditación se haga a través del primero de los requisitos indicados, y se asegure que no constituyen parcelación urbanística, podrán considerarse históricas, aun cuando no se cumplan las anteriores limitaciones de superficie.

Art. 345.- Reconocimiento de la condición de parcela histórica.

Este reconocimiento se efectuará por el Ayuntamiento en el plazo de un año, prorrogable por el Ayuntamiento si las circunstancias lo exigen a partir de la Aprobación Definitiva del Plan General. Dicho reconocimiento consistirá en la emisión por el Ayuntamiento de la Declaración Municipal de Parcela Histórica, previa instancia del interesado, a la que acompañará documentación acreditativa de dicha condición.

Art. 346.- Condiciones de edificación para parcelas inferiores a la superficie mínima establecida.

Las parcelas, reconocidas como históricas según lo previsto en los artículos precedentes, por ser su superficie inferior a la mínima declarada como edificable en cada área de Suelo No Urbanizable, podrán albergar los usos permitidos para la edificación agraria o en los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, en las condiciones de implantación de cada Área.

Las que no den cabida a la edificabilidad pretendida podrán albergar los usos permitidos para la edificación agraria o en los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado con los siguientes requisitos:

a) Podrán computarse las superficies de parcelas discontinuas hasta alcanzar la superficie mínima para edificar en un área de Suelo No Urbanizable.

b) Cumplida la condición anterior, podrá ubicarse en una de ellas, el techo edificable correspondiente al conjunto de las parcelas.

c) Agotadas, de esta forma, las posibilidades edificatorias del conjunto de las parcelas, las restantes no podrán ser edificadas, quedando vinculadas sus superficies a la edificación, mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Art. 347.- Procedimiento de control urbanístico para parcelas inferiores a la superficie mínima establecida en estas áreas.

Para el seguimiento y control de ambos artículos, se dispondrá en los servicios técnicos municipales de un juego de la Planimetría completa concerniente al Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica vigente con anterioridad al 29 de Julio de 1.995, fecha de la Aprobación Inicial del Documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en Suelo No Urbanizable, Diseminados y Aldeas de La Carlota. En él se graficarán las parcelas, o porciones de ellas en las que a partir de la licencia que se tramita, queda agotada la edificabilidad.

Además, se contará con un listado alfabético de propietarios y de una relación catastral de las parcelas, ambos conceptos deberán ser coincidentes. Deberá realizarse la correspondiente anotación registral en la que se especifique la no edificabilidad de la(s) parcela(s) computada(s).

CAPÍTULO II

CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 348.- Usos característicos.

Se consideran usos característicos del Suelo no Urbanizable los siguientes:

a) Los que engloban actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza y la pesca.

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, así como los yacimientos arqueológicos.

Art. 349.- Usos permitidos.

Son usos permitidos en Suelo no Urbanizable los siguientes:

00292562

a) Las explotaciones para la extracción de áridos siempre que estén junto a las ya existentes, además de las determinaciones que para estos casos marca la Ley de Protección Ambiental.

b) Los usos ligados al ocio, actividades turísticas, dotaciones, equipamientos y actividades culturales de población.

c) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.

d) Los vertidos de residuos sólidos, consistentes en escombros y material de relleno en zona delimitada al efecto y sin impactos negativos.

e) Los usos infraestructurales, los de la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicios a las carreteras.

f) Cuantos otros estuvieran directamente vinculados a los usos característicos, tales como naves agrarias.

g) La producción industrial cuando se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarlo a cabo en las áreas determinadas como suelo industrial junto al núcleo principal de La Carlota, Aldea Quintana, El Arrecife o a la Carretera de la Paz.

h) La generación de energías renovables.

Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad, deberá concretarse:

- La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.
- El cumplimiento de las determinaciones previstas en la legislación sectorial correspondiente y la Ley de Protección Ambiental.

Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores.

Art. 350.- Edificaciones permitidas y autorizables.

En los Suelos No Urbanizables solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:

- La edificación agraria para el normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- Las características y propias de los ámbitos del Habitat Rural Diseminado.
- La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos se registrará en su tramitación por lo dispuesto en el art. 52.1B de la LOUA 7/2002, por lo cual solo requerirán licencia municipal, excepto cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, que requerirán la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA 7/2002.

Previa justificación de la necesidad de ser realizada en Suelo no Urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:

- El ocio de la población, establecimientos turísticos, dotaciones pública o privadas y actividades lúdicas o culturales.
- Las explotaciones mineras.
- La formación de núcleos de acampada.
- Las instalaciones agropecuarias.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas.
- Edificación pública y equipamientos públicos.

- Instalación Industrial.
- Instalaciones de energías renovables.
- Infraestructuras territoriales.

Este conjunto de edificaciones se registrará en su tramitación por lo dispuesto en el art. 52.1C de la LOUA 7/2002, por lo cual previa a la obtención de licencia municipal, requerirán la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA 7/2002.

Art. 351.- Definición y Condiciones de implantación para la edificación agraria en el Suelo No Urbanizable.

Para las Edificaciones e instalaciones agrícolas y ganaderas vinculadas necesariamente a una explotación agrícola o ganadera, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

Se identifican los siguientes Usos: Almacén de fitosanitarios, abonos, cosechas, maquinaria. Instalaciones para el manejo ganadero y cinegético. Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores.

Según las características propias estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La separación a caminos y linderos será igual o superior a ocho (8) metros.
- b) En ningún caso la construcción podrá ocupar una superficie superior al diez por ciento (10%) de la parcela.
- c) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.
- d) La altura máxima de cerramiento de las naves agrarias será de cuatro (4) metros. No obstante, se permitirán ocasionalmente y previa justificación, formas y elementos hasta una altura de ocho (8) metros.
- e) La superficie de parcela mínima susceptible de ser edificada será igual o superior a veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.
- f) Distancia mínima de la edificación al Suelo Urbano y Suelo Urbanizable: 500 m.

Art. 352.- Condiciones estéticas de la edificación agraria en el Suelo No Urbanizable.

La composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a las construcciones y a las tipologías tradicionales tal como se recogieron en el Documento de Información. Por tanto, se evitará esquemas compositivos tipo «chalet» propios de zonas urbanas, deberán adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas.

Los materiales a emplear serán adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos se revocarán y pintarán, a excepción del zócalo.

La cubierta será preferentemente inclinada y de teja curva.

El cerramiento deberá evitarse en lo posible para una mayor integración de las edificaciones en el entorno.

Art. 353.- Condiciones de implantación de la vivienda vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos en el Suelo No Urbanizable.

- a) La superficie mínima susceptible de ser edificada será igual o superior a veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.
- b) La separación a caminos y linderos será igual o superior a ocho (8) metros.
- c) En ningún caso la construcción podrá ocupar una superficie superior al uno por ciento (1%) de la parcela y un techo máximo de 0,01 m²/m²s, y no superará los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- d) La altura máxima para la vivienda ligada a la producción agropecuaria será de seis y medio (6,5) metros y dos (2) plantas.

e) Distancia mínima de la edificación al Suelo Urbano y Suelo Urbanizable Sectorizado: 1.000 m.

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.

f) Las condiciones estéticas se ajustarán a lo referido en el art. 352.

Art. 354.- Definición y Condiciones de implantación para la edificación vinculada a grandes infraestructuras en el Suelo No Urbanizable.

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

Se identifican los siguientes Usos y edificaciones.

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

b) Edificaciones e instalaciones en áreas de servicio de carreteras y estaciones de servicio en el ámbito de la infraestructura pública.

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

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

e) Aeropuertos y helipuertos.

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

g) Edificaciones y depósitos vinculados a oleoductos y gasoductos.

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

i) Edificaciones e instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV.

Condiciones particulares de la edificación:

a) La altura máxima será la que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m. de altura, deberá justificarse detalladamente en la solicitud de licencia tal necesidad.

b) En caso de que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determinara. La separación de la edificación principal se situará a más de 20 metros de los linderos de los terrenos afectados a la instalación.

c) 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.

Art. 355.- Definición y Condiciones de implantación para la edificación vinculada a la producción agropecuaria en el Suelo No Urbanizable.

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

Se identifican los siguientes Usos en los que la cría de animales en régimen de estabulación constituye la principal actividad de la finca, tales como granjas avícolas y cunículas; vaquerizas, establos de ganado porcino, ovino, caprino, etc. Cebaderos.

Instalaciones destinadas a la apicultura. No incluye las actividades de transformación de productos primarios.

Según las características propias estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La separación a caminos y linderos será igual o superior a ocho (8) metros.
- b) En ningún caso la construcción podrá ocupar una superficie superior al diez por ciento (10%) de la parcela.
- c) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.
- d) La altura máxima de cerramiento de las naves agrarias será de cuatro (4) metros. No obstante, se permitirán ocasionalmente y previa justificación, formas y elementos hasta una altura de ocho (8) metros.
- e) La altura máxima para la vivienda ligada a la producción agropecuaria será de seis y medio (6,5) metros y dos (2) plantas.
- f) La superficie de parcela mínima susceptible de ser edificada será igual o superior a veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.
- g) Distancia mínima de la edificación al Suelo urbano y Suelo urbanizable: 1.000 m.
Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

Art. 356.- Condiciones estéticas de la edificación vinculada a la producción agropecuaria en el Suelo no Urbanizable.

La composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a las construcciones y a las tipologías tradicionales tal como se recogieron en el Documento de Información. Por tanto, se evitará esquemas compositivos tipo «chalet» propios de zonas urbanas, deberán adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas.

Los materiales a emplear serán adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos se revocarán y pintarán, a excepción del zócalo.

La cubierta será preferentemente inclinada y de teja curva.

El cerramiento deberá evitarse en lo posible para una mayor integración de las edificaciones en el entorno.

Art. 357.- Definición y Condiciones de implantación de Vertedero en el Suelo No Urbanizable.

Para las Instalaciones destinadas al vertido y tratamiento, en su caso, de escombros, residuos sólidos urbanos, residuos tóxicos y peligrosos, escombros, enseres, etc.

Se identifican los siguientes Usos: Vertederos, plantas de reciclaje y plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos, Vertederos de escombros y restos de obras, Vertederos de chatarras, Cementerios de coches, Balsas de alpechín, Plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos y Plantas de reciclado o compostaje de residuos.

En el caso de vertederos de tierras, escombros y restos de obra, desguaces o cementerios de vehículos se podrán atenuar estas condiciones de implantación, siempre que no tengan efectos nocivos sobre la imagen urbana y, viceversa, no sean visibles desde el núcleo urbano, o cuando tengan como objetivo modificaciones concretas e intencionadas de la topografía o aprovechamiento de cavidades preexistentes (canteras, graveras...).

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores, desechos volátiles o polvo a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por el órgano competente un estudio detallado de este aspecto, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa sectorial y ambiental, se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

Distancia mínima de la instalación al Suelo urbano y Suelo urbanizable: 1.500 m.

Distancia mínima de la instalación a otras edificaciones: 1.000 m.

Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 500 m.

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.

Si la Instalación cuenta con alguna edificación se cumplirán las siguientes condiciones:

a) La separación a caminos y linderos será igual o superior a ocho (8) metros.

b) En ningún caso la construcción podrá ocupar una superficie superior al uno por ciento (1%) de la parcela.

c) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.

d) La altura máxima para la edificación será de cinco (5) metros y una (1) planta. En caso de superar los 5 m. de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

e) La superficie de parcela mínima susceptible de ser edificada será igual o superior a veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.

Art. 358.- Definición y Condiciones de implantación de Instalación Extractiva en el Suelo No Urbanizable.

Para las Instalaciones destinada a la explotación directa o indirecta de los recursos litológicos del subsuelo, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

Se identifican los siguientes Usos: Minas a cielo abierto, Minas subterráneas, Canteras y Graveras.

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, se establecen las siguientes 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.

Además de cumplir la legislación específica sectorial que le sea de aplicación y la normativa de protección, en concreto el Plan Especial de Protección del Medio Físico, los vertederos de estas instalaciones se localizarán en suelos no protegidos, lugares que no afecten al paisaje, ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desprendimiento por laderas de montaña o su acumulación en valles.

Estas actividades no podrán ubicarse en lugares donde exista riesgo de afección a núcleos de población por emisiones a la atmósfera (polvo, ruidos, vibraciones, etc.) generadas por la actividad.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa sectorial y ambiental se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

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.

Si la Instalación cuenta con alguna edificación se cumplirán las siguientes condiciones:

a) La separación a caminos y linderos será igual o superior a ocho (8) metros. La arista de explanación de los taludes o terraplenes de la explotación deberá mantener esta misma separación.

b) En ningún caso la construcción podrá ocupar una superficie superior al uno por ciento (1%) de la parcela.

c) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.

d) La altura máxima para la edificación será de cinco (5) metros y una (1) planta. En caso de superar los 5 m. de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

e) La superficie de parcela mínima susceptible de ser edificada será igual o superior a veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.

Art. 359.- Definición y Condiciones de implantación de Instalación naturalísticas o recreativas en el Suelo No Urbanizable.

Para las 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.

Se identifican los siguientes 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, cumpliendo con las condiciones señaladas para estos usos en el artículo siguiente.

d) Instalación de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas al aire libre, que suelen requerir pequeñas superficies de terreno (< 2 ha) y que llevan aparejadas menos de tres edificaciones de servicio o restauración de escasa envergadura. No incluye servicio de alojamiento. Integran este tipo de usos: acuaparks, campos de tiro, clubes hípicas, circuitos de carreras de vehículos, pistas de Karts, salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre, etc.

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

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

Cuando estas instalaciones lleven aparejados hoteles, hostales o apartamentos turísticos, éstos deberán cumplir, además, las normas relativas al uso recogidas en dicha Legislación (Ley de Turismo Andaluz 13/2011).

La edificación cumplirán las siguientes condiciones:

a) La separación mínima a caminos y linderos será igual o superior a ocho (8) metros.

b) En ningún caso la construcción podrá ocupar una superficie superior a:

- Adecuaciones naturalísticas: Uno por ciento (1%) de la parcela.

- Adecuaciones recreativas: Uno por ciento (1%) de la parcela.

- Parque rural: Dos por ciento (2%) de la parcela.
 - Instalación de ocio: Cinco por ciento (5%) de la parcela.
 - Complejos de ocio: Cinco por ciento (5%) de la parcela.
- c) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.
- d) La altura máxima para la edificación será:
- Adecuaciones naturalísticas: Cinco (5) metros y una (1) planta.
 - Adecuaciones recreativas: Cinco (5) metros y una (1) planta.
 - Parque rural: Ocho (8) metros y dos (2) plantas.
 - Instalación de ocio: Ocho (8) metros y dos (2) plantas.
 - Complejos de ocio: Ocho (8) metros y dos (2) plantas.
- En caso de ser necesario para el funcionamiento de la actividad superar la altura regulada deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.
- e) La superficie de parcela mínima susceptible de ser edificada será igual o superior a:
- Adecuaciones naturalísticas: No se establece.
 - Adecuaciones recreativas: No se establece.
 - Parque rural: 10 hectáreas.
 - Instalación de ocio: Diez mil (10.000) metros cuadrados.
 - Complejos de ocio: Veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.
- f) Distancia mínima de la edificación al Suelo urbano y Suelo urbanizable: 1.000 m.
Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.

Art. 360.- Definición y Condiciones de implantación de Instalación de establecimientos turísticos en el Suelo No Urbanizable.

Para las Instalaciones y 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 de acuerdo con la legislación turística vigente: establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural y establecimientos específicos de restauración.

* Se identifican los siguientes Usos:

A) Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural. Se incluyen:

1.ª categoría: Campamentos de turismo o campings.

2.ª categoría: Establecimientos hoteleros, complejos turísticos, villas turísticas y balnearios.

3.ª categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.

4.ª categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, agroturismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.

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.

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

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

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

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.

* Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La separación mínima a caminos y linderos será igual o superior a ocho (8) metros.
- b) En ningún caso la construcción podrá ocupar una superficie superior al cinco por ciento (5%) de la parcela.
- c) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.
- d) La altura máxima para la edificación será Ocho (8) metros y dos (2) plantas.

En caso de ser necesario para el funcionamiento de la actividad superar la altura regulada deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

e) La superficie de parcela mínima susceptible de ser edificada será igual o superior a Veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.

f) Distancia mínima de la edificación al Suelo Urbano y Suelo Urbanizable: 1.000 m, excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece

g) Distancia mínima a otras edificaciones: 500 m, excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece

Art. 361.- Definición y Condiciones de implantación de Edificación de titularidad o uso público y dotaciones en el Suelo No Urbanizable.

Para la Edificación de titularidad o uso público y dotaciones, que conforme a sus características propias de usos haya de emplazarse en el medio rural.

Se reconocen los siguientes Usos: Equipamiento social, educativo, sanitario y ambiental; Cementerios: Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares; Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.

La edificación cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La separación mínima a caminos y linderos será igual o superior a ocho (8) metros.
- b) En ningún caso la construcción podrá ocupar una superficie superior al cinco por ciento (5%) de la parcela.
- c) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.
- d) La altura máxima para la edificación será Ocho (8) metros y dos (2) plantas.

En caso de ser necesario para el funcionamiento de la actividad superar la altura regulada deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

e) La superficie de parcela mínima susceptible de ser edificada será igual o superior a Veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.

f) Distancia mínima de la edificación al Suelo urbano y Suelo urbanizable: 500 m.

Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m.

g) Toda actividad con capacidad para 100 o más personas, o que pueda concentrar habitualmente 100 o más personas, deberá disponer de depuradora.

Art. 362.- Definición y Condiciones de implantación de Instalación Industrial en el Suelo No Urbanizable.

Para las 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.

Se identifican los siguientes tipos:

Industrias y almacenes de carácter aislado, que por su naturaleza o actividad necesitan de una gran superficie de implantación; Industrias vinculadas a actividades de transformación de productos agrarios primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...); Industria energética: 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); Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales o técnicas, como su peligrosidad o incompatibilidad en zonas urbanas; Otras industrias que no tienen cabida en el suelo urbano, cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación específica 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.

La edificación cumplirán las siguientes condiciones:

a) La separación mínima a caminos y linderos será igual o superior a ocho (8) metros.
b) En ningún caso la construcción podrá ocupar una superficie superior al veinte por ciento (20%) de la parcela.

c) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.

d) La altura máxima para la edificación será ocho (8) metros y dos (2) plantas.

En caso de ser necesario para el funcionamiento de la actividad superar la altura regulada deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

e) La superficie de parcela mínima susceptible de ser edificada será igual o superior a Veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.

f) Distancia mínima de la edificación al Suelo urbano y Suelo urbanizable: 2.000 m.

Distancia mínima a otras edificaciones: 500 m. No obstante, podrá situarse a menos de 500 m. de otras dos instalaciones, siendo en este caso la distancia mínima del conjunto a otras edificaciones 500 m.

Art. 363.- Definición y Condiciones de implantación de Instalación de energías renovables en el Suelo No Urbanizable.

Para las Instalaciones que producen energía para usos térmicos o eléctricos a partir de fuentes energéticas primarias de carácter renovable.

Se identifican los siguientes tipos:

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.

La Instalación y la edificación cumplirán las siguientes condiciones:

a) La separación mínima a caminos y linderos será igual o superior a ocho (8) metros. Para los aerogeneradores la distancia mínima a linderos será de 50 metros.

b) En ningún caso la construcción de las instalaciones de biomasa podrá ocupar una superficie superior al cuarenta por ciento (40%) de la parcela.

Para las Instalaciones solares, eólica o hidráulica: La ocupación máxima será la determinada por la separación a linderos

c) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.

d) La altura máxima para la instalación o edificación necesaria será ocho (8) metros y dos (2) plantas.

En caso de ser necesario para el funcionamiento de la actividad superar la altura regulada deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

e) La superficie de parcela mínima será igual o superior a Veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.

f) Distancia mínima de la instalación al Suelo urbano y Suelo urbanizable:

- Instalación de biomasa: 4.000 m.
- Instalación solar fotovoltaica: 2.000 m.
- Instalación solar térmica: 2.000 m.
- Instalación eólica: 2.000 m.
- Instalación hidráulica: 500 m.

Distancia mínima a otras edificaciones:

- Instalación de biomasa: 1.000 m.
- Instalación solar fotovoltaica: 200 m.
- Instalación solar térmica: 500 m.
- Instalación eólica: 200 m.
- Instalación hidráulica: 200 m.

Art. 364.- Definición y Condiciones de implantación de Infraestructuras territoriales en el Suelo No Urbanizable.

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

No se incluyen las infraestructuras para las que la legislación sectorial establece un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística (carreteras, ferrocarriles).

Se identifican los siguientes Usos e Infraestructuras según los siguientes grupos y tipos:

De superficie: Carreteras, vías férreas, caminos, canales.

Aéreas: Líneas de alta tensión eléctricas, líneas e instalaciones de la red de telecomunicaciones.

Subterráneas: Redes de agua, emisarios, gaseoductos y oleoductos, otras conducciones y líneas eléctricas o de la red de telecomunicaciones.

Implantación:

*Condiciones particulares de las infraestructuras de superficie.

Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra, optando, en la medida de lo posible, por otros recursos técnicos como túneles o viaductos, sobre todo cuando se trate de terrenos de elevados valores ambientales o productivos. 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.

En aquellos tramos que por alteración de su trazado quedaran sin uso se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal.

*Condiciones de específicas para las infraestructuras subterráneas

Todas las infraestructuras harán reposición del terreno vegetal en las zonas afectadas y contarán con la debida señalización.

CAPÍTULO III

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SUELOS NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECIFICA. (OE)

Art. 365.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias. (OE).

Se incluyen en este tipo de suelo las vías pecuarias del término municipal, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación.

El régimen de usos es, pues, el siguiente:

Usos característicos y permitidos.

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.

Le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación ambiental.

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

Usos autorizables.

Infraestructuras territoriales

De actividades naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas y adecuaciones recreativas que no necesiten edificación.

Usos prohibidos.

Todos los demás

Edificaciones permitidas y autorizables

Ninguna

Art. 366.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Riberas y Márgenes Fluviales. (OE).

Se consideran protegidas a efecto de la presentes Normas las riberas y cauces públicos más importantes y conservados del municipio, que están grafiados en el plano de ordenación nº 1-NORTE y 2-SUR a 1/10.000. Además, la zona de policía de aguas de 100 metros junto estas zonas, tendrá la misma consideración; la 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.

El régimen de usos es, pues, el siguiente:

Usos característicos y permitidos.

Los que engloban actividades de producción agropecuaria, entendiendo por tal la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie, la cría y guarda de animales en régimen libre, la caza y la pesca.

Usos autorizables.

Sin perjuicio de las determinaciones sectoriales coincidentes podrán autorizarse los siguientes usos:

- Los usos infraestructurales, los de la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos vinculadas al medio hidrológico
- Labores de mantenimiento, así como las captaciones de agua al servicio de la explotación agraria, debidamente autorizadas por los organismos competentes.
- Las adecuaciones naturalísticas, acondicionamientos de itinerarios y áreas recreativas con instalaciones no permanentes, siempre que no produzcan deterioro de la vegetación de ribera ni alteren el curso de las aguas.
- Los carteles informativos de carácter institucional.

Usos prohibidos.

Todos los demás.

Edificaciones permitidas y autorizables

La edificación agraria

Edificación vinculada a grandes infraestructuras: exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico, Estaciones de depuración de aguas con el debido E.I.A. Las estaciones de aforo y de control de la calidad de las aguas...

Con carácter complementario, se aplicarán las condiciones determinadas por las Normas Subsidiarias y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

CAPÍTULO IV

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SUELOS NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA. (OE)

Art. 367.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Dehesas. (OE).

Se consideran las masas vegetales de especial protección a las zonas arboladas con encinar que todavía perduran dispersas en el municipio de la Carlota, como resultado del manejo del bosque mediterráneo y que se encuentran grafiadas en el plano de ordenación nº 1-NORTE y 2-SUR a 1/10.000.

Los suelos incluidos presentan dos tipos de valores: por un lado, su función ecológica (soporte de biocenosis naturales, protección del suelo frente a la erosión, mantenimiento de la biodiversidad, refugio de la vida silvestre, absorción de CO₂, contenedor de hábitats naturales y seminaturales, etc.), y por otro, su interés sobresaliente desde la dimensión paisajística.

Se trata, pues, de terrenos muy vulnerables desde el punto de vista ambiental y, por ende, de escasa capacidad de acogida de usos urbanos, debido fundamentalmente a sus fuertes pendientes. Por ello, el objetivo del Plan es la preservación del carácter forestal de los terrenos y de sus importantes valores ecológicos y paisajísticos.

La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, no permitiendo ningún uso edificatorio.

El régimen de usos establecido por el Plan en este tipo de suelo es el siguiente:

Usos característicos y permitidos.

Ninguno.

Usos autorizables.

Son usos compatibles, siempre que no produzcan deterioro de la cubierta vegetal y sin perjuicio de las determinaciones sectoriales coincidentes, los siguientes:

- Los relacionados con la actividad agrícola y ganadera.
- Las actividades de recreo y disfrute de la población cuando no conlleven instalaciones permanentes.

- Las adecuaciones naturalísticas y acondicionamientos de itinerarios y miradores de carácter recreativo, así como las instalaciones para el desarrollo de actividades didácticas y formativas relacionadas con el sistema productivo de la dehesa.

- Los carteles informativos de carácter institucional.

Usos prohibidos.

Están Prohibidos todos los demás.

Edificaciones permitidas y autorizables

- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

CAPÍTULO V

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SUELOS NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Art. 368.- Suelo No Urbanizable de Carácter Natural y Rural.

El régimen de usos establecido por el Plan en este tipo de suelo es el siguiente:

Usos característicos y permitidos.

Se consideran usos característicos y permitidos del Suelo no Urbanizable de carácter Natural o Rural los siguientes:

a) Los que engloban actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza y la pesca.

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, así como los yacimientos arqueológicos.

Usos autorizables.

Son usos autorizables en Suelo no Urbanizable de carácter Natural o Rural los siguientes:

a) Las explotaciones para la extracción de áridos siempre que estén junto a las ya existentes, además de las determinaciones que para estos casos marca la Ley de Protección Ambiental.

b) Los usos ligados al ocio, actividades turísticas, dotaciones, equipamientos y actividades culturales de población.

c) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.

d) Los vertidos de residuos sólidos, consistentes en escombros y material de relleno en zona delimitada al efecto y sin impactos negativos.

e) Los usos infraestructurales, los de la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicios a las carreteras.

f) Cuantos otros estuvieran directamente vinculados a los usos característicos, tales como naves agrarias.

g) La producción industrial.

h) La generación de energías renovables

i) Y aquellos otros usos de actividades declaradas de utilidad pública o de interés social que necesariamente hayan de emplazarse en el medio rural.

Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad, deberá concretarse:

- La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.

- El cumplimiento de las determinaciones previstas en la legislación sectorial correspondiente y la Ley de Protección Ambiental.

Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores.

Edificaciones permitidas y autorizables

En los Suelos No Urbanizable de carácter Natural o Rural solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:

- La edificación agraria para el normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- Las características y propias de los ámbitos del Habitat Rural Diseminado.
- La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios.

Previa justificación de la necesidad de ser realizada en Suelo no Urbanizable de carácter Natural o Rural, podrán edificarse instalaciones para:

- El ocio de la población, establecimientos turísticos, dotaciones pública o privadas y actividades lúdicas o culturales.
- Las explotaciones mineras.
- La formación de núcleos de acampada
- Las instalaciones agropecuarias.
- Vertedero
- Instalación extractiva
- Instalaciones naturalísticas o recreativas
- Edificación pública y equipamientos públicos.
- Instalación Industrial
- Instalaciones de energías renovables.
- Infraestructuras territoriales
- Otra para actividades declaradas de utilidad pública o de interés social que necesariamente hayan de emplazarse en el medio rural.

Art. 369.- Protección Cautelar de Yacimientos de Interés Histórico-Artístico.

Se consideran como tales el conjunto de construcciones o restos de interés histórico existentes en el municipio fuera de los núcleos clasificados como Urbano o Urbanizable.

En el Plan General quedan delimitados los ámbitos cautelares de Yacimiento Arqueológico aportados por el Documento de estudio de Yacimientos del Término Municipal de La Carlota.

Son usos permitidos y autorizables cada uno de los definidos por el Plan General para el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural y Rural que, de acuerdo con la legislación citada, no alteren ni detraigan los valores que se pretenden perdurar, en los que se posibilitará, una vez evaluados y en caso de su puesta en valor, un disfrute público.

En este sentido los usos permitidos deberán obtener el informe previo, de la administración competente en materia del Patrimonio Histórico, a la autorización del Proyecto de Actuación, Plan Especial o Licencia Municipal correspondiente sobre terrenos que afecten a estas zonas.

Para ello se informará previamente por parte de la administración competente en materia del Patrimonio Histórico sobre la definición del ámbito cautelar señalado por el Plan General como Yacimiento Arqueológico.

Si procediese su declaración como Yacimiento Arqueológico, esto determinaría que el régimen jurídico propio para estos ámbitos sería el del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por valores propios del patrimonio histórico, de acuerdo con la Legislación del Patrimonio Histórico, previa y preceptiva innovación del planeamiento urbanístico vigente.

La relación de ámbitos sobre los que con carácter cautelar los usos permitidos deberán obtener el informe de la administración competente en materia del Patrimonio Histórico previa a la autorización del Proyecto de Actuación, Plan Especial o Licencia Municipal es la que sigue, encontrándose grafiada en el Documento de Ordenación, Plano nº 4. Se recogen con las misma identificación y descripción del estudio para la

Actualización y Revisión del Inventario de Yacimientos Arqueológicos de los términos municipales de La Carlota, Guadalcazar y La Victoria.

140170006

Chica Carlota Este

Sobre una meseta dominando los valles de los arroyos del Lentisco y Guadalmazán, mediana extensión de fragmentos de ladrillos, tegulae y otras cerámicas romanas (Campaniense tipo B, terra sigillata hispánica). Hallazgo de monedas íbero-romanas y altoimperiales.

140170007

El Garabato

Sobre una ladera junto a las últimas casas del lado norte del pueblo, restos de tejas árabes dispersas pero suficientemente indicativas. Hallazgo de utensilios domésticos islámicos (dedales).

140170009

La Carlota (Este)

En un llano junto a la Nacional IV, antigua Via Augusta, muy reducida zona de fragmentos de tegulae romanas.

140170010

Las Caleras

Sobre una meseta al sureste de La Carlota, extensión reducida y concentrada de fragmentos de cerámica ibérica y campaniense. Restos muy dispersos de materiales romanos (tegulae y lateres principalmente). Una azuela de piedra pulimentada. Hallazgo de una sepultura romana por Juan Bernier Luque. Cerámica y monedas modernas.

140170011

Casa del Cocinero

En un llano junto al Arroyo Guadalmazán (lado este), zona mediana de fragmentos de cerámicas modernas. Testimonios de hallazgos en el lugar de monedas adscribibles al siglo XVII (Felipe III y Felipe IV). Utensilios musterienses (núcleos, lascas y láminas).

140170012

El Pilar

En un llano junto a la carretera Nacional IV, antigua Vía Augusta, zona con abundantes restos cerámicos romanos, hoy desaparecidos en su mayor parte debido a la construcción de obras privadas. Testimonios de hallazgos de monedas íbero-romanas y romanas desde la República hasta el Bajo Imperio. Monedas musulmanas.

140170014

Cerro Corrientes II

En un llano junto al Camino de los Naranjeros, pequeña extensión de fragmentos de ladrillos y tegulae romanos. Hallazgo de monedas bajoimperiales.

140170015

Cerro del Lentisco

Sobre un cerro que domina un sector del valle del Lentisco, mediana extensión de fragmentos de cerámicas y restos constructivos romanos: terra sigillata, lateres, tegulae, mármol de revestimiento, ánforas, dolia, etc. Hallazgos de monedas íbero-romanas, republicanas e imperiales (siglos I, II y IV d. C.).

00292562

140170016

El Cortijillo III

En un cerro dominando el valle del Lentisco, importante extensión de fragmentos de cerámicas y otros restos romanos: terra sigillata, lateres, tegulae, ánforas, catillus de molino, etc. Testimonios de hallazgos de monedas datables desde el siglo I al IV d. C.

140170018

Fuencubierta (Sur)

Sobre un gran cerro dominando el Arroyo Guadalmezán a su paso por la aldea de Fuencubierta, cuentan: fragmentos de cerámica pintada, gris, de barniz rojo y ánforas ibéricas; fragmentos de cerámicas romanas desde campanienses hasta sigillatas claras, pasando por sigillatas itálicas, gálicas e hispánicas. Restos constructivos ibero-turdetanos (adobes) y romanos (tegulae, lateres, imbrices, laterculi, etc.). Cerámicas musulmanas. Testimonios de hallazgos de monedas ibero-romanas y romanas desde la República al Bajo Imperio (siglo IV). Monedas musulmanas (feluses) en la cumbre del cerro y restos humanos en la ladera Este mezclados con tejas árabes.

140170019

Fuencubierta (Oeste)

En un llano junto a la carretera de La Carlota a Posadas, testimonios de hallazgo de sepulturas romanas. Posible ajuar funerario compuesto por un plato de cerámica común y cuenco de terra sigillata hispánica decorada.

140170020

Antigua Fuente Municipal

Junto a este surtidor de agua, situado en un llano junto a la carretera de La Carlota a Posadas, restos romanos, árabes y, sobre todo, modernos. Testimonio de hallazgos de monedas bajo imperiales romanas y del siglo XVII. Testimonio de hallazgo de sepulturas con grandes losas de piedra al realizar labores agrícolas.

140170021

Loma de Mateo

En la loma y en su cumbre, dominando el Arroyo del Madroño, mediana extensión de fragmentos de cerámicas romanas (tegulae, ladrillos y terra sigillata hispánica). Hallazgos de monedas altoimperiales romanas.

140170022

El Garrotal I

En la coronación de una loma dominando el Arroyo del Madroño, pequeña extensión de restos cerámicos de la época romana (tegulae, lateres, latercula romboidales). Testimonios de hallazgos de monedas ibero-romanas y augusteas.

140170023

Cantera de Fuencubierta

Importante zona arqueológica junto al Arroyo Guadalmezán, donde hoy existe una cantera e inmediatamente al Este de ésta. Área de ladrillos, tejas y otras cerámicas musulmanas (vidriadas, pintadas, comunes, etc.). Hallazgo de monedas bajomedievales cristianas y de una pulsera de bronce de época califal.

140170024

El Garabato (Este) II

En un llano junto al Camino Felicito, zona reducida de fragmentos de ladrillos y tejas romanos.

Latercula de solería y fragmentos de ánforas y otras cerámicas comunes romanas. Industria lítica musteriense (núcleos, lascas y láminas).

00292562

140170027

La Picada

Sobre un cerro próximo al Guadalmazán (margen izquierda), importante zona de ladrillos y tejas romanos, sigillatas alto y bajoimperiales, etc. Restos de cerámicas musulmanas. Hallazgos de monedas augusteas y del siglo XVII.

140170028

Las Pinedas (Sur)

En la misma meseta que se sitúan Las Pinedas, al sur de éstas y dominando el valle del Lentisco, pequeña extensión de fragmentos de cerámicas tartésicas: comunes, grises y pintadas a bandas. Molinos barquiformes y fragmentos de bronce fundido. Restos de tegulae romanas. Industria lítica musteriense. Hallazgos de monedas del siglo XVII.

140170029

Pozo Corrientes

Al oeste de este antiguo surtidor de agua y sobre una elevación, mediana extensión de fragmentos de tejas y cerámicas de época musulmana y, en menor cantidad, restos de tegulae y ladrillos romanos. Hallazgos de monedas de Augusto, musulmanas y del siglo XVII. Hallazgo de sepulturas en cajón y provistas de grandes losas rectangulares de caliza muy bien cortadas.

140170030

El Garabato (Sur)

Sobre un gran cerro a orillas del Arroyo del Garabato, amplia zona de fragmentos de tejas, ladrillos, ánforas, mármol de revestimiento, ladrillos de columna, opus caementicium, sillares y cerámicas diversas. Hallazgos de monedas cartaginesas, ibero-romanas, republicanas, augusteas y altoimperiales.

140170031

Cerro Corrientes I

En una amplia meseta que cae hacia el Arroyo del Lentisco, zona de fragmentos de ladrillos y tejas romanos dispersos. Según testimonios orales, afloramiento durante las labores agrícolas de una solería formada por laterculi. Hallazgo de monedas augusteas.

140170032

Antigua Venta de La Parrilla

En un llano junto a la Nacional IV Madrid-Cádiz (margen derecha), mediana extensión de restos de las edades moderna y contemporánea, sobre todo cerámicas comunes y vidriadas. Hallazgos de monedas del siglo XV al XVIII.

140170034

El Ochavillo

Sobre un cerro y sus laderas sur y oeste, junto a un subsidiario del Arroyo Guadalmazán, gran extensión de restos de cerámicas de época romana (tegulae, lateres, campanienses tipo B,...), musulmana (tejas, cerámicas comunes, vidriadas, verde-manganeso...) y moderna (comunes y vidriadas). Hallazgos de talismanes almohades en plomo y de monedas ibero-romanas, altoimperiales, musulmanas y del siglo XVII (Felipe III y Felipe IV).

140170036

El Cortijillo I

En un llano junto a la llamada Vereda del Cortijillo o Camino de Almodóvar, muy reducida extensión de fragmentos de cerámicas modernas. Hallazgo de monedas de la Edad Moderna.

00292562

140170037

El Cortijillo II

En una meseta dominando el valle del Lentisco y junto al Camino de Almodóvar, reducida extensión de cerámicas ibéricas comunes y pintadas a bandas; molinos barquiformes y hallazgos de monedas romano-republicanas. Restos de utillaje lítico musteriense.

140170038

Las Pinedas (Norte)

Donde acaban las últimas casas del pueblo por el lado norte, en una meseta dominando el valle del Lentisco y junto al surtidor de agua de la aldea, importante extensión de ladrillos, tegulae y sigillata romana desde el Alto al Bajo Imperio. Testimonios de época visigoda (hebilla y pinzas). Cerámicas y monedas modernas (siglos XV al XVII).

140170039

Chica Carlota (Sureste)

Sobre una meseta dominando el valle del Guadalmezán, muy reducida zona de fragmentos de ladrillos y tejas romanos mezclados con restos contemporáneos. Hallazgos de monedas romanas augusteas y julio-claudias. Hallazgo de cantos tallados del Paleolítico.

140170040

El Garabato (Norte)

En un cerro dominando el valle del Arroyo del Garabato, mediana extensión de fragmentos de cerámicas musulmanas (tejas, vasijas, etc.) y, en menor cantidad, romanas (tegulae y ladrillos).

140170041

El Garabato (Este) I

En un llano cercano al Camino Felicitó, pequeña extensión de restos romanos, entre ellos fragmentos de tegulae, ladrillos y terra sigillata aretina. Monedas romanas de la República y el Alto Imperio. Industria lítica musteriense.

140170044

La Carlota (Oeste)

Sobre una meseta y cerca de un subsidiario del Guadalmezán, pequeña extensión de materiales romanos de construcción (tegulae y lateres). Testimonios orales de aparición de monedas fechables en época augustea.

140170046

Puente Viejo de La Carlota

En los terrenos aledaños al puente viejo sobre el Guadalmezán, en un llano, hallazgo de utensilios líticos musterienses: bifaces, raederas y microlitos.

140170047

El Camping (Noreste)

Sobre una elevación cercana al Guadalmezán, zona reducida de fragmentos de cerámicas modernas. En la ladera, importante extensión con utensilios achelenses (cantos tallados, bifaces, raederas,...).

140170048

El Millonario I

En un llano junto al Camino de los Naranjeros, mediana extensión de fragmentos de cerámicas musulmanas, principalmente tejas. Hallazgo de monedas musulmanas.

00292562

140170049
El Millonario II
En un llano junto al Camino de los Naranjeros, hallazgo de bifaces del Paleolítico Inferior.

140170050
Cerro de los Pinos
En un cerro junto al arroyo del Lentiscoso, en su cima y en su cara oeste, abundancia de utensilios líticos musterienses.

140170051
El Lentiscoso I
En una meseta con abundante canto rodado, dominando el Arroyo del Lentiscoso, hallazgo de utensilios líticos musterienses fabricados en cuarcita y sílex.

140170052
El Lentiscoso II
En una meseta junto al Arroyo del Lentiscoso, hallazgo de utensilios líticos musterienses.

140170053
La Laguna Grande
En la misma laguna y sus alrededores, hallazgos de utensilios (bifaces, triedros, etc.) correspondientes al Achelense.

140170054
Aldea Quintana
Testimonios orales de aparición de téglulas y otros restos romanos al realizar obras en el cruce que une la Nacional IV con La Victoria, en la cumbre de una gran meseta donde se ubica la población de Aldea Quintana.

140170055
Aldea Quintana (Noreste)
En la cumbre de una meseta y a un lado y otro de la Nacional IV, gran extensión de fragmentos de cerámicas romanas. Terra Sigillata Aretina, Sudgálica, Hispánica y Clara. Hallazgos de monedas desde el Alto al Bajo Imperio.

140170056
El Arrecife (Sureste)
En una ladera situada entre dos subsidiarios del Arroyo de la Torre, gran extensión de utensilios líticos sobre lasca. En una zona más localizada, pequeña extensión de cerámicas bruñidas y orientalizantes con aparición también de fragmentos de bronce fundido y molinos barquiformes.

140170057
La Torrontera Blanca I
Sobre un cerro junto al arroyo Guadalmezán, mediana extensión de restos romanos. Testimonios de hallazgos de monedas de Augusto y Claudio. Hallazgo de industria lítica musteriense y un denticulado de sílex con pátina de siega.

140170058
La Torrontera Blanca II
En una meseta junto a un subsidiario del Guadalmezán, zona reducida de restos de la Edad del Bronce (período Orientalizante): cerámicas incisas, bruñidas, grises y pintadas

a bandas. Zona más importante de restos romanos (Campaniense tipo B, terra sigillata aretina, sudgálica e hispánica, cerámicas variadas, tegulae, lateres, etc.). Testimonios de hallazgos de monedas íbero-romanas y romanas desde la República hasta el siglo II d. C. Utensilios líticos musterienses.

140170059

Fuente del Membrillar (Este)

En una meseta junto al Arroyo del Membrillar, gran extensión de cerámicas romanas, medievales comunes y vidriadas. Hallazgos de monedas íbero-romanas, republicanas, alto y bajoimperiales, musulmanas (almohades) y bajomedievales cristianas (siglo XV). Una hebilla y una espátula de bronce de época visigoda. Cerámicas modernas e industria lítica musteriense.

140170060

Fuente del Membrillar (Sur)

Sobre el cerro ubicado junto a la fuente y al pie del arroyo del Membrillar, gran extensión de fragmentos de cerámicas y restos constructivos romanos: cerámicas comunes, terra sigillata (aretina, sudgálica, hispánica y africana), lateres, tegulae, latercula, imbrices, mármoles de revestimiento, etc. También se localizan, con mucha abundancia, escorias de fundición de bronce. Igualmente, aunque escasas, aparecen cerámicas modernas. Hallazgo de monedas desde Augusto hasta el siglo IV d. C.

140170061

Fuente del Membrillar (Oeste)

Sobre la loma situada al oeste de la Fuente del Membrillar, dominando el arroyo del mismo nombre, restos dispersos de tejas romanas, que podrían corresponderse con cubiertas de sepulturas, ya que al realizar labores agrícolas han aflorado varias en el lugar, según ciertas fuentes orales. Utensilios del Paleolítico y testimonios de hallazgos de monedas bajomedievales cristianas.

140170062

El Rinconcillo (Noroeste)

Sobre una loma al sur de la Fuente del Membrillar y junto al arroyo del mismo nombre, mediana extensión de restos de tegulae y otras cerámicas así como de tejas posiblemente musulmanas. Hallazgo de industria lítica musteriense.

140170063

Monte Alto I

En una gran meseta surcada por el Arroyo del Garabato, importante extensión de utensilios del Paleolítico: bifaces, triedros, raederas, hendedores, cantos tallados, lascas, etc.

140170064

Monte Alto II

En una meseta junto al Arroyo del Garabato, pequeña extensión de fragmentos de materiales constructivos romanos (tegulae y lateres principalmente). Fallos de cocción de cerámica.

140170065

Los Algarbes (Este)

En una llano próximo al Arroyo de la Cabra, junto a un antiguo pozo, zona de pequeña extensión con restos de la Edad Moderna o Contemporánea. Utensilios líticos musterienses.

00292562

140170066

Los Algarbes (Sureste)

Sobre un cerro cercano al Arroyo de la Cabra, importante concentración de fragmentos de cerámica romana alto y bajoimperial (tegulae, ladrillos, latercula, pesas de telar, terra sigillata aretina, sudgálica, hispánica y clara). Testimonios de hallazgos de monedas desde época íberoromana a bajoimperial. Fallos de cocción cerámica. Placas de mármol de revestimiento. Industria lítica musterense.

140170067

Los Algarbes (Sur)

En un llano junto al Camino Guiral, zona muy reducida de restos de cerámicas del Bronce Final Orientalizante (bruñidas, comunes, pintadas a bandas). Molinos barquiformes. Cerámicas contemporáneas.

140170068

Los Algarbes (Noroeste)

En un llano junto a la Autovía de Andalucía, antigua Nacional IV y Vía Augusta, vasta extensión de fragmentos de cerámica y restos constructivos romanos: terra sigillata aretina, sudgálica, hispánica y clara. Industria Levallois. Fallos de cocción de cerámica.

140170069

Cortijo de Guirey

Sobre una meseta situada junto a un subsidiario del Arroyo del Garabato, pequeña extensión de fragmentos de cerámicas romanas y musulmanas. Hallazgos de monedas romanas alto y bajoimperiales así como musulmanas y modernas.

140170071

Casa de Graciano

En una suave ladera, junto al Guadalmezán, pequeña extensión de fragmentos muy dispersos de cerámicas modernas en torno a un antiguo pozo. Hallazgos de monedas modernas. Hallazgo de cantos tallados unificiales y bifaciales y otros utensilios de aspecto achelense.

140170072

Antigua Venta del Arrecife

En un llano junto a la Nacional IV, antiguo Camino Real de Andalucía, pequeña extensión de fragmentos de cerámicas comunes y vidriadas de la Edad Moderna en el margen izquierda de la Nacional IV, aunque la Venta se situó, según fuentes orales, en el lado opuesto, justo enfrente. La Venta está ampliamente documentada en fuentes escritas de la Edad Moderna.

140170073

El Charco Bermejo I

En un llano, junto al Arroyo Guadalmezán, pequeña extensión de fragmentos de cerámica romana, principalmente tegulae, lateres y terra sigillata hispánica. Testimonios de aparición de monedas íbero-romanas y de comienzos del Imperio romano.

140170074

El Charco Bermejo II

Sobre una meseta, dominando el Arroyo Guadalmezán, pequeña extensión de fragmentos de cerámica romana. Testimonios de hallazgos de moneda de época augustea.

140170075

El Cirolar I

Sobre una gran meseta al sureste de La Carlota, gran extensión de restos romanos, musulmanes, modernos y contemporáneos. Testimonios de hallazgos de monedas musulmanas y de los siglos XVI y XVII.

140170076

El Cirolar II

Sobre una gran meseta situada al sureste de La Carlota, pequeña extensión de restos romanos y modernos muy dispersos. Testimonios de hallazgos de monedas romanas altoimperiales (época flavia). Hallazgo de industria lítica musteriense.

140170077

Las Cañadas

En un llano cerca del Arroyo de las Cañadas, mediana extensión de restos romanos y del siglo XVI. Testimonios de hallazgos de monedas romanas y de los Reyes Católicos. Industria lítica musteriense.

140170078

Los Algarbes

En un llano junto a la carretera de La Paz a Los Algarbes, mediana extensión de restos del Bronce Final Orientalizante (cerámicas bruñidas, grises, pintadas, dientes de hoz en sílex, molinos barquiformes).

140170079

Pozo de la Adelfa

Sobre una meseta dominando un subsidiario del Guadalmezán y cerca del llamado Pozo de la Adelfa, mediana extensión de restos de época romana, como fragmentos de tegulae, lateres, ánforas, terra sigillata hispánica y terra sigillata africana. Testimonios de hallazgos de monedas alto y bajoimperiales romanas. Industria lítica musteriense.

140170080

El Chumberal (Noroeste)

Sobre un cerro cercano al Arroyo Guadalmezán y al pie de un subsidiario del mismo, reducida extensión de restos romanos (tegulae) hoy casi desaparecidos por el rebaje artificial del terreno. Testimonio de hallazgo de plomos monetiformes romanos y monedas altoimperiales.

140170081

Cuatro Caminos

En un llano junto a la carretera de Monte Alto a La Paz y cerca del Arroyo del Garabato, pequeña extensión de restos de época romana y de la Edad Moderna.

140170082

Cortijo de La Marinera

Sobre un cerro dominando los arroyos del Lentiscoso y Guadalmezán, reducida extensión de restos de época romana muy dispersos (fragmentos de tegulae principalmente). Hallazgo de utensilios líticos musterienses.

Córdoba, 14 de noviembre de 2023.- La Delegada, María del Carmen Granados García.

00292562