

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Anuncio de 27 de agosto de 2024, 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 Fernán Núñez y de su Normativa Urbanística.

Expte.: P-2/22.

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 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, fue publicado, en el BOJA núm. 150, de 7 de agosto de 2023, el Acuerdo, de fecha 19 de julio de 2023, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de Aprobación Definitiva de manera Parcial, a reserva de la simple Subsanación de Deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de Fernán Núñez.

Conforme establece 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 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 20 de agosto de 2024 y con el número de registro 10.163, se ha procedido 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.

En base a lo establecido en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en el artículo 41 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 24 de julio de 2024, de la Subsanación de Deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de Fernán Núñez 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 19 julio de 2023, y en virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria 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 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,

00306862

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 18 de julio de 2024, considera:

1. Que la CTOTU en sesión de 19 de julio de 2023, aprobar definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Fernán Núñez, con las valoraciones y consideraciones señaladas, a la reserva de la simple subsanación de las deficiencias que no motivan la suspensión de determinaciones, suspendiendo su aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el fundamento jurídico quinto y concretas en su apartado C), en tanto que siendo subsanables no afectan al modelo de ordenación territorial y urbanístico previsto en el PGOU, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.c de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento (BOJA núm. 150, de 7 de agosto de 2023).

2. Que con fecha 22 de mayo de 2024 tiene entrada en el Registro de General de la Junta de Andalucía oficio del Ayuntamiento de Fernán Núñez, comunicando la aprobación por el pleno en sesión de 2 de mayo de 2024 de la subsanación de deficiencias, para su toma de conocimiento por la Delegada Territorial en Córdoba de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en cumplimiento de lo acordado en la sesión de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 19 de julio de 2023 en relación con el art. 33.2.b de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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 el apartado segundo del acuerdo de la resolución de la CTOTU, en cuanto a procedimiento, siendo éste el señalado por la CTOTU de Córdoba en sesión de 19 de julio de 2023, para subsanar las deficiencias que motivaron el acuerdo de aprobación definitiva de manera parcial a reserva de la simple subsanación de deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística. Corresponde su toma de conocimiento a la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de conformidad con la citada resolución.

4. Que en lo se refiere a las determinaciones, cabe entender subsanadas básicamente 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, reiterándose las consideraciones y valoraciones contenidas en el mismo.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. Que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en el apartado segundo del acuerdo de la resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 19 de julio de 2023 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 18 de julio de 2024.

Segundo. Que en base a lo dispuesto en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía, 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 art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico; y una vez realizada la inscripción, se proceda a la publicación del contenido articulado

00306862

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. Asimismo, conforme a lo dispuesto en el art. 40.5. o) de la Ley 7/2007, publicar junto al instrumento de planeamiento el estudio ambiental estratégico en la web de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

La Delegada Territorial y Vicepresidenta Segunda de la Comisión Territorial de Urbanismo de Córdoba, fdo.: María del Carmen Granados García.

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1

Objetivos y vigencia del Plan

Artículo 1.1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. El presente Plan tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Fernán Núñez, con el contenido y el alcance atribuidos a dichos instrumentos de planeamiento en la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Las determinaciones de estas Normas Urbanísticas deben entenderse en relación con las disposiciones de la legislación vigente de aplicación, cuyo contenido no se reproduce en la Normativa, incorporándose las referencias legales actuales que corresponden en cada caso mediante llamadas (0) a pie de página.

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

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

Artículo 1.2. Vigencia y seguimiento del Plan.

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

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

3. La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito subregional comportará los efectos previstos en la legislación urbanística³.

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

¹ LOUA, art. 3.

² LOUA, art. 9.

³ LOUA, art. 35.3.

⁴ LOUA, art. 34.

Artículo 1.3. Régimen de innovación del Plan.

La innovación de las determinaciones contenidas en este Plan podrá llevarse a efecto mediante su revisión o modificación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística⁵, sin perjuicio de la regulación específica establecida en este Plan.

Artículo 1.4. Revisión del Plan.

1. Se entiende por Revisión la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivados por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

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

a. La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario⁶, sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.

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

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

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

2. La revisión puede ser parcial cuando, justificadamente, se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el Plan, bien de sus determinaciones, siempre que formen parte de un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez⁷.

Artículo 1.5. Modificaciones del Plan.

1. Se considera como modificación del Plan aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en el Artículo 1.4 de estas Normas Urbanísticas. Deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento, y teniendo idénticos efectos⁸.

2. Se exceptúan de esta regla general:

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

b. Los reajustes y alteraciones, mediante Estudio de Detalle, de la ordenación detallada establecida por el Plan en suelo urbano, realizados en ejecución de sus previsiones, en ámbitos reducidos o en áreas y sectores, incluidos los referidos a la localización de viviendas protegidas⁹.

c. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la legislación urbanística vigente y el propio Plan reservan al planeamiento de desarrollo, como los

⁵ LOUA, arts. 36, 37 y 38.

⁶ LOT, art. 23.

⁷ LOUA, art. 37.2.

⁸ LOUA, art. 36.1.

⁹ LOUA, arts. 15 y 36.1.

meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y gestión, siempre que no impliquen reducción de estándares dotacionales.

d. La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el Plan, así como la modificación de las ya delimitadas, de los plazos establecidos para el desarrollo y la sustitución de los sistemas de actuación previstos¹⁰.

e. La delimitación de reservas de suelo para su integración en el Patrimonio Municipal de Suelo, de áreas de tanteo y retracto y de áreas de gestión integrada no previstas expresamente en el Plan¹¹.

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

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

3. Las modificaciones de determinaciones del Plan se ajustarán a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y se tramitarán conforme se prevé en ésta¹².

4. Cuando la innovación del Plan General pueda afectar al aprovechamiento medio de una o varias áreas de reparto, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento medio y, por tanto, la necesidad o no de su alteración, así como el cumplimiento del equilibrio en la diferencia de aprovechamiento medio entre áreas de reparto previsto en la legislación urbanística¹³.

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

Artículo 1.6. Contenido documental del Plan.

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

a. Memoria Informativa, Justificativa y de Ordenación, que contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto. Contiene el Inventario de Asentamientos Urbanísticos.

b. Planos de información: del término municipal (IT-) y de cada uno de los núcleos urbanos (IU-).

c. Planos de ordenación estructural: del término municipal (OT-1) y de cada uno de sus núcleos de población (OU-1), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística¹⁴.

d. Planos de ordenación completa: del término municipal (OT-2) de cada uno de los núcleos urbanos (OU-2), con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación urbanística¹⁵, conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural.

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

f. Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos. Catálogo del patrimonio arquitectónico, arqueológico, industrial, urbanístico, etnológico y de otros elementos de interés.

¹⁰ LOUA, arts. 18.1, 88 y 106.

¹¹ LOUA, arts. 73.1, 79.1 y 144.

¹² LOUA, art. 36.2.

¹³ LOUA, art. 60.c).

¹⁴ LOUA, art. 10.1.A.

¹⁵ LOUA, art. 10.2.A y B.

g. Estudio Ambiental Estratégico. Contiene la evaluación ambiental de las determinaciones del Plan General.

h. Estudio económico-financiero, plan de etapas e informe de sostenibilidad. Contiene la valoración de las actuaciones previstas en el Plan, el análisis de la viabilidad económica de su ejecución y su sostenimiento en el tiempo, y establece su planificación.

i. Resumen Ejecutivo, que recoge los ámbitos donde la nueva ordenación altera la vigente, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

Artículo 1.7. Interpretación del Plan.

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

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

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

- Los documentos escritos sobre la planimetría.
- La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamientos del suelo.
- La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión.

4. Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en Suelo Urbano y Urbanizable pueden diferir con las reales del terreno, siendo el instrumento de planeamiento de desarrollo o gestión el que corrija, mediante documentación justificativa (planos topográficos oficiales), el dato de la superficie a la que se aplicará en su caso, las determinaciones correspondientes.

CAPÍTULO 2

Desarrollo del Plan General

Artículo 1.8. Disposiciones generales.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Fernán Núñez en el ámbito de sus competencias, sin perjuicio de la participación de particulares reglada en la legislación vigente y en las presentes normas.

2. A los organismos de las administraciones, central, autonómica y provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para un mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

3. El Plan se desarrollará según las determinaciones de la legislación sectorial de ámbito estatal o autonómica vigente y las establecidas en estas normas.

Artículo 1.9. Orden de prioridad.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán obedecer al orden de prioridad y, en su caso, a los plazos de ejecución definidos en las fichas de planeamiento anejas a estas normas.

2. Sin perjuicio y habida cuenta de la naturaleza y alcance del orden de prioridades, se podrá adelantar la formulación de los correspondientes instrumentos de planeamiento justificadamente y en función del interés urbanístico general.

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

- a. En los supuestos de desarrollo de la unidad, modificar el sistema de actuación¹⁶, determinando el sistema de actuación público aplicable.
- b. Expropiar los terrenos afectados¹⁷.
- c. En los supuestos de edificación, y en caso de no optar por la expropiación, aplicar la ejecución mediante sustitución¹⁸.

CAPÍTULO 3

Publicidad del Plan General

Artículo 1.10. Publicidad de los instrumentos urbanísticos.

1. La publicidad del PGOU se referirá a la totalidad de los documentos que lo constituyan y a los de su desarrollo, y bajo ningún pretexto podrá impedirse la consulta de dichos documentos. A tal efecto, el Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados. Dicho documento podrá aparecer en la sede electrónica del Ayuntamiento para la consulta por los administrados a través de Internet, de acuerdo con las determinaciones que disponga la normativa aplicable a dicha información electrónica.

2. El examen visual de cualquier documento del Plan General se efectuará en el Ayuntamiento y en local habilitado al efecto.

Artículo 1.11. Solicitud de información.

1. Para recabar información sobre cualquier asunto relacionado con el régimen urbanístico de una finca, sector o área de reforma interior, o sobre cualquier otra información relacionada con el PGOU y su desarrollo, se presentará la solicitud al Ayuntamiento acompañada de la documentación necesaria en cada caso.

2. La solicitud deberá identificar el terreno de que se trate, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren, en plano de emplazamiento sobre planimetría oficial a escala 1:2.000 o, en su caso, para terrenos situados en suelo no urbanizable, a escala mínima 1:10.000.

3. El Ayuntamiento, al contestar la consulta hará referencia a todos los datos suministrados por el administrado, y a todos los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae el informe.

Artículo 1.12. Cédula urbanística.

1. El Ayuntamiento creará la llamada cédula urbanística. La cédula urbanística es un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una determinada finca comprendida en el término municipal.

2. La cédula urbanística hará referencia a las circunstancias urbanísticas definidas en la normativa vigente¹⁹, en lo referente al planeamiento que le sea de aplicación y al estado de su ejecución y gestión.

¹⁶ LOUA, art. 110.

¹⁷ LOUA, art. 160.

¹⁸ LOUA, art. 150.

¹⁹ LOUA, art. 40.4; Reglamento de disciplina Urbanística, art. 14; Reglamento de Planeamiento, art. 168.3.

3. En cualquier caso, la validez de la información urbanística facilitada está temporalmente condicionada por la vigencia de las disposiciones o circunstancias de hecho sobre la que se remite.

CAPÍTULO 4

Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizada

Artículo 1.13. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística²⁰, el Plan General determina en los planos de ordenación estructural del municipio, y de cada uno de los núcleos de población que lo constituyen así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

2. De acuerdo con dicha legislación urbanística, forman parte de la ordenación estructural las siguientes determinaciones:

- La clasificación del suelo.
- Las reservas de terrenos para vivienda protegida que el plan establece en cada área o sector.
- Los Sistemas Generales.
- Los usos, densidades y edificabilidades globales para las zonas de suelo urbano y áreas o sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado u ordenado.
- Los usos incompatibles, condiciones de sectorización y criterios de disposición de sistemas generales, para las zonas de suelo urbanizable no sectorizado.
- La delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable.
- Los elementos y espacios urbanos para los que el plan o la legislación sobre patrimonio histórico, establece una protección específica, por pertenecer al centro histórico de Fernán Núñez o por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.
- La normativa de las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección
- La normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

3. La alteración de cualquiera de las determinaciones de la ordenación estructural supondrá la tramitación de la correspondiente Innovación (Revisión o Modificación) del PGOU, que tendrá carácter estructural, y por tanto corresponderá a la Consejería competente en materia de urbanismo su aprobación definitiva²¹.

Artículo 1.14. Identificación de la ordenación estructural.

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

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

²⁰ LOUA, art. 10.1.A.

²¹ LOUA, art. 31.2.B.a.

Artículo 1.15. Ordenación pormenorizada preceptiva.

1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva, aquellas determinaciones que no teniendo la consideración de estructurales, han de estar contenidas obligatoriamente en el Plan y tienen por finalidad la ordenación pormenorizada de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en los mismos.

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva²²:

- En suelo consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.

- En suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo, la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.

- En el suelo urbanizable sectorizado y en los sectores de suelo urbano no consolidado que precisen planeamiento de desarrollo, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.

- En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.

- La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural.

3. La alteración de cualquiera de las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva supondrá la tramitación de la correspondiente Modificación del PGOU. La aprobación definitiva de dicha modificación, por no afectar a la ordenación estructural, corresponderá al Ayuntamiento²³.

Artículo 1.16. Ordenación pormenorizada potestativa.

1. Las determinaciones sobre la ordenación pormenorizada de determinados ámbitos, no incluidas en el artículo anterior, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa:

En áreas y sectores de suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, aquellas que son necesarias para su ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo:

- El trazado pormenorizado de la trama urbana con sus espacios públicos y dotaciones comunitarias.

- Usos pormenorizados y ordenanzas de edificación.

- Plazos de ejecución.

4. Las determinaciones de ordenación pormenorizada potestativa, que de forma parcial se dan para aquellos ámbitos de suelo urbanizable y urbano no consolidado para los que el Plan prevé un ulterior planeamiento de desarrollo (PP, PE o ED), tendrán carácter de recomendación para dicho planeamiento de desarrollo. No obstante para poder ser alteradas se justificará en el correspondiente instrumento de desarrollo que la

²² LOUA, art. 10.2.A.

²³ LOUA, art. 31.1.B.a.

solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.

CAPÍTULO 5

Régimen de fuera de ordenación

Artículo 1.17. Régimen de fuera de ordenación.

1. Definición.

A los efectos de este PGOU, se encuentran en situación legal de fuera de ordenación las construcciones, obras y edificaciones erigidas con anterioridad, que resultando disconformes con la nueva ordenación²⁴ o con una norma jurídica sobrevinida que tenga efectos urbanísticos o que disponga esta situación urbanística, puedan encuadrarse en alguno de los siguientes supuestos:

- a. Que fueran realizadas conforme a licencia urbanística.
- b. Que fueran realizadas sin licencia urbanística en suelo no urbanizable, siempre que fueran terminadas²⁵ con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana²⁶.
- c. Que fueran realizadas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones, en suelo urbano o urbanizable siempre que para ellas, a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones de Suelo, hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística²⁷.

La situación de estas construcciones podrá acreditarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento, que requerirá la documentación oportuna.

El régimen de fuera de ordenación no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sin las preceptivas licencias urbanísticas.

2. Graduación.

En función del grado de disconformidad con la nueva ordenación, se distinguen dos situaciones²⁸.

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

- Las que ocupan suelos destinados a viario o a dotaciones públicas (equipamientos o espacios libres), o que impiden la efectividad de su destino.
- Las que se ubican total o parcialmente sobre suelos de dominio público de cualquier clase (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones) sin la correspondiente autorización o concesión demanial, o sobre reservas para patrimonio público de suelo.
- Las que se encuentran situadas en terrenos clasificados bajo alguna de las categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, siempre que su uso sea incompatible con el régimen establecido para dicha categoría, o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación y otros riesgos tecnológicos o de otras procedencia.

²⁴ LOUA, art. 34.1.b y 34.2.

²⁵ De acuerdo con el art. 1.2.e del Decreto-ley 3/2019, se considera edificación terminada a aquella no requiere de la realización de actuación material alguna para servir al uso al que se destine, salvo las obras que procedan para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

²⁶ Decreto-ley 3/2019, art. 2.1.

²⁷ Decreto-ley 3/2019, art. 2.1.

²⁸ LOUA, art. 34.2.

- Las que supongan graves incumplimientos de las legislaciones vigentes sobre patrimonio histórico o calidad ambiental, o produzcan efectos ambientales claramente perjudiciales para la población residente. Será suficiente y necesario un informe donde se declare el incumplimiento grave, emitido por el órgano de la administración autonómica competente en materia de protección del patrimonio o de protección ambiental en cada caso.

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

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

3. Régimen urbanístico general.

Con carácter general, e independientemente del grado de disconformidad con la nueva ordenación en que se encuentren, se establece el siguiente régimen:

a) Podrán autorizarse aquellas obras que permitan restablecer totalmente la conformidad con el ordenamiento urbanístico vigente.

b) Podrán realizarse las obras de reparación²⁹ y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Cualesquiera otras obras, salvo las autorizadas con carácter excepcional en el siguiente apartado, serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

c) Excepcionalmente, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Se hará constar en la autorización que la ejecución de estas obras no dan lugar a incremento del valor de expropiación.

d) Las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación podrán ser objeto de concesión de licencia de ocupación o utilización si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente.

4. Régimen particular para situaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

Sin perjuicio de lo establecido con carácter general en el punto anterior, para las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes parcialmente incompatibles con la nueva ordenación se establece el siguiente régimen:

a) Podrán autorizarse, además de las relacionadas en el apartado anterior, obras de reforma y mejora³⁰, incluidas las de adaptación para ubicación de otros usos, siempre que no impliquen incremento de la altura, ocupación y edificabilidad máximas asignadas por el Plan a la parcela. No se considerarán como obras de ampliación, aquellas que extiendan un determinado uso existente en detrimento de otro, sin ampliar la edificación.

b) En edificaciones existentes erigidas legalmente, por contar con licencia acogida a ordenamientos urbanísticos anteriores o sin licencia cuando esta no era exigible (anteriores a la Ley 19/1975), podrán autorizarse obras de ampliación, con los límites que por su situación o uso les sea exigible en estas normas urbanísticas.

c) En ningún caso se podrán autorizar obras que supongan una mayor disconformidad con la ordenación vigente que la ya existente, tampoco podrán suponer una acentuación o mayor evidencia de la misma.

d) En ningún caso el uso final a que se destinen las instalaciones, construcciones o edificaciones objeto de las obras podrá ser incompatible con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de su solicitud.

²⁹ Se consideran obras de reparación y conservación aquellas actuaciones cuyo alcance se determina en el artículo 5.1.

³⁰ Se consideran obras de reforma y mejora aquellas actuaciones cuyo alcance se determina en el artículo 5.1.

e) Se hará constar en las autorizaciones, que las obras bajo este régimen particular no dan lugar a incremento del valor de expropiación.

5. Régimen particular para instalaciones industriales existentes en ámbitos de desarrollo.

a) En las instalaciones industriales que queden fuera de ordenación por estar incluidas en ámbitos de desarrollo que no permitan ese uso, podrá autorizarse las actuaciones de modernización que sean necesarias para el mantenimiento de la actividad, tanto de la obra civil como de las instalaciones, hasta tanto no se apruebe inicialmente el proyecto de reparcelación.

b) En el caso de tratarse de parcelas incluidas en Unidades de Ejecución de titular único en las que no esté previsto el sistema de expropiación, podrá autorizarse asimismo la ampliación de instalaciones hasta un máximo del 10% de la superficie edificada existente siempre que sea imprescindible para el mantenimiento de la actividad.

c) Hasta tanto no se ejecute el planeamiento de desarrollo del área, y con carácter excepcional se podrán autorizar cambios de uso pormenorizado, siempre que dicho cambio no suponga un incremento del volumen edificado, y cumpla con los condicionantes ambientales requeridos.

Artículo 1.18. Situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

1. Definición.

a) Conforme a lo establecido en la legislación vigente³¹, los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, bien por no disponer de las preceptivas licencias urbanísticas o bien por contravenir sus condiciones, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido desde su terminación³² el plazo citado en el artículo 185.1 de la LOUA quedarán, previo reconocimiento por órgano competente de dicha situación, en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, salvo que deban quedar en régimen de fuera de ordenación, de acuerdo con el punto 1 del artículo anterior.

b) En idéntica situación quedarán, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha, así como aquellas edificaciones ejecutadas con licencia o título habilitante declarados nulos una vez transcurrido el plazo para el ejercicio de acciones establecido en el artículo 185.1, a contar desde la fecha de terminación de dichas edificaciones, y sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias³³.

c) En el caso de edificaciones en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, solo será posible el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, si además de poder incluirse en alguno de los supuestos anteriores, se acreditara por parte de las personas propietarias la adopción de las medidas exigidas por la administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos y éstas suscribieran una declaración responsable en la que expresen claramente que conocen y asumen los riesgos existentes y las medidas aplicables³⁴.

³¹ LOUA, Disposición Adicional 1.ª. Decreto-ley 3/2019, art. 3.1. Decreto 60/2010 RDU art. 53.1.

³² De acuerdo con el art. 1.2.e del Decreto-ley 3/2019, se considera edificación terminada a aquella no requiere de la realización de actuación material alguna para servir al uso al que se destine, salvo las obras que procedan para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

³³ LOUA, Disposición Adicional 1.ª. Decreto 60/2010 RDU art. 53.2.

³⁴ Decreto-ley 3/2019, art. 5.3.

2. Régimen.

a) El reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, se realizará por el procedimiento establecido en la legislación vigente³⁵. Los efectos de la resolución se entenderán sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones reconocidas en tal situación.

b) Estas edificaciones no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se haya producido la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, salvo las que en el procedimiento fuesen ordenadas por el Ayuntamiento con los fines establecidos en la legislación vigente³⁶, las cuales deberán finalizarse previamente a la resolución de reconocimiento.

c) La declaración de asimilado a fuera de ordenación no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico. Para las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización.

d) Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, solo podrán autorizarse las obras de conservación necesarias para el mantenimiento estricto de las condiciones de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destine la edificación.

e) Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras, o cuando los mismos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a los mismos siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos y exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de ordenación para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en la legislación vigente³⁷.

f) Cuando no existan redes de infraestructuras conforme al párrafo anterior, el acceso a los servicios básicos se resolverá mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles.

g) En el supuesto que la declaración de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación afecte únicamente a obras, construcciones, edificaciones e instalaciones auxiliares existentes en la parcela, podrán concederse licencias a la edificación a edificaciones construidas con licencia urbanística no afectada por la resolución que declare la situación de asimilación a fuera de ordenación.

³⁵ Decreto-ley 3/2019, arts. 5 a 8.

³⁶ Decreto-ley 3/2019, art. 6.5

³⁷ LOUA, art. 175.2 y 3.

TÍTULO II
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
CAPÍTULO 1
Clasificación y calificación del suelo

Artículo 2.1. La clasificación del suelo (OE).

1. El Plan General, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las siguientes clases de suelo, delimitadas en los planos de ordenación estructural de escala territorial (OT-) y de escala urbana (OU-):

a. Suelo urbano:

Integrado por el suelo urbano consolidado y el no consolidado, delimitados conforme a los requisitos señalados por la legislación vigente³⁸.

b. Suelo urbanizable:

Integrado en este Plan por el suelo sectorizado, ordenado y no sectorizado, delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística³⁹.

c. Suelo no urbanizable:

Integrado en este Plan por el suelo de especial protección por legislación específica, el de especial protección por planificación territorial o urbanística, el del hábitat rural diseminado y el de carácter natural o rural, delimitados de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación vigente⁴⁰.

2. La clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y obligaciones de sus propietarios, conforme a la legislación urbanística y sectorial vigente y al ordenamiento establecido en este Plan.

Artículo 2.2. La calificación del suelo. División por usos e intensidades (OE).

1. Mediante la calificación, el Plan General determina la asignación de usos globales o, en su caso, pormenorizado, y divide las distintas clases de suelo en zonas destinadas a cada uno de ellos en función de su uso, tipología edificatoria e intensidades específicas. Se entiende por uso global el predominante en un área, y por uso pormenorizado, el detallado para una zona o parcela.

2. Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en los Título IX y Título X. Los usos para el suelo no urbanizable se regulan en el Título XI.

Artículo 2.3. La ordenación del suelo (OE).

Atendiendo al grado de detalle de la ordenación que establece el PGOU y de la necesidad de remitir o no a la ordenación detallada de los terrenos a otras figuras de planeamiento, se establece, para cada clase de suelo los siguientes ámbitos:

1. En suelo urbano:

- El Suelo Urbano Consolidado, que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas específicas de cada zona.

- Los ámbitos con planeamiento aprobado, integrados por las áreas con planeamiento aprobado y desarrolladas con anterioridad al presente Plan ya ejecutadas, que se regulan de la misma manera que el suelo urbano consolidado, haciendo referencia a la normativa específica de su instrumento de desarrollo.

³⁸ LOUA, art. 45.

³⁹ LOUA, art. 47.

⁴⁰ Ley 6/1998, LRSV, art. 9, y LOUA, art. 46.

- Los Sectores o Áreas de Reforma Interior en suelo urbano no consolidado, donde se establecen, en su caso, la ordenación pormenorizada, los objetivos y la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área y sector.

2. En suelo urbanizable.

- Los ámbitos con planeamiento aprobado con anterioridad al presente Plan y pendientes de ejecución, se regulan de acuerdo con el planeamiento de desarrollo aprobado y en su caso, con las determinaciones específicas que sobre ellos recoja el Plan General.

- Los sectores sujetos a planeamientos de desarrollo mediante planes parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices marcadas por el Plan para cada uno de ellos, además de cumplir con las determinaciones estructurales indicadas para la ordenación de los mismos.

- Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, sujetos a planes de sectorización, que establecerán el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, siguiendo las condiciones de sectorización definidas en el Plan.

3. En suelo no urbanizable.

- Es de aplicación directa la normativa para dicho suelo en función de su clasificación y categorías, sin perjuicio de la necesidad de estar sujeto a determinadas figuras de planeamiento cuando así se requiera.

4. Sistemas Generales.

- En función de sus características y de la clase de suelo en el que se encuentren, el Plan establece la ordenación de forma directa o bien deriva de ordenación detallada a planeamiento de desarrollo correspondiente.

Artículo 2.4. La gestión del suelo (OE).

El PGOU determina la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano y urbanizable a fin de definir el contenido normal del derecho de propiedad y el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

1. En suelo urbano.

- Las áreas de reparto sistemáticas. Para cada sector o área de reforma interior el Plan delimita su propia área de reparto sistemática, definiendo su aprovechamiento medio, que se expresa en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo, referido al uso y tipología característicos.

La determinación de las áreas de reparto se establece y definen para el suelo urbano no consolidado en el Título IX, Capítulo 1, de las presentes normas.

2. En suelo urbanizable:

- El PGOU delimita para el urbanizable ocho áreas de reparto, que corresponden, para cada una de ellas, los sectores completos de usos globales característicos iguales y, en su caso, los sistemas generales adscritos. Para cada una de ellas se define el aprovechamiento medio calculado conforme a la legislación vigente.

- La determinación de las áreas de reparto se establece y define para el suelo urbanizable en el Título X, Capítulo 2, de las presentes normas.

3. La delimitación gráfica se establece en los planos de ordenación estructural.

CAPÍTULO 2**Derechos y deberes de la propiedad del suelo****Artículo 2.5. Derechos y deberes básicos de los propietarios.**

1. Los derechos y deberes básicos de los propietarios derivan del conjunto de determinaciones establecidas por las Normas, en correspondencia con lo que se establece en la normativa urbanística vigente⁴¹.

2. El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico, en función de la clase y categoría de suelo de que se trate, de acuerdo la correspondencia que se detalla en el art. 96 de la LOUA.

Artículo 2.6. Expedientes de alineaciones.

1. En aquellos casos en los que la ordenación pormenorizada del Plan determine realineaciones de parcelas del Suelo Urbano Consolidado que no comporten alteraciones sustanciales de su aprovechamiento, el aprovechamiento de la parte de parcela afectada por la realineación podrá ser acumulado en el resto de parcela, mediante el correspondiente expediente de alineación.

2. Se entiende que no comporta alteración sustancial cuando, en la parcela resultante de la realineación, el incremento de aprovechamiento respecto al aprovechamiento derivado de la aplicación de la ordenanza no supera el quince por ciento.

3. Cuando el incremento de aprovechamiento a aplicar a la parcela resultante supere el quince por ciento, el Ayuntamiento procederá a la obtención de suelo mediante la correspondiente actuación aislada, en todo aquel aprovechamiento que exceda dicho porcentaje, que seguirá acumulándose en la parcela resultante.

TÍTULO III**RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS****CAPÍTULO 1****Régimen urbanístico de los sistemas****Artículo 3.1. Sistemas generales y sistemas locales.**

El PGOU contiene la ubicación y características de las dotaciones públicas al servicio de la comunidad, que forman una malla que articula y cohesionan el tejido urbano y su relación con el medio rural. Estas dotaciones conforman los sistemas, que pueden ser de dos clases, generales y locales:

1. Sistemas generales (OE).

Son el conjunto de elementos de ámbito municipal con destino dotacional público señalados por el PGOU, que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, y que posibilitan la prestación de servicios públicos, aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantizan la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio el Plan General.

Los sistemas generales pertenecen a la ordenación estructural y, por tanto, se grafían tanto en la planimetría de ordenación completa como en la de ordenación estructural.

⁴¹ LOUA, arts. 48 a 51; RD 7/2015, de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

2. Sistemas locales.

Están integrados por el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones de destino dotacional público que por su funcionalidad o localización no alcanzan la consideración de sistemas generales pero que complementan la estructura, funcionalidad y servicio de éstos.

Los sistemas locales pertenecen a la ordenación pormenorizada y, por tanto, sólo se grafían en la planimetría de ordenación completa.

Artículo 3.2. Clases de sistemas.

1. En función de sus usos y objetivos, los sistemas, ya sean generales o locales, pueden pertenecer a:

a. Sistema de Infraestructuras y Servicios, conformado por los suelos, edificaciones, instalaciones y construcciones con destino a infraestructuras y servicios técnicos de comunicaciones, transporte, de abastecimiento energético, del ciclo del agua, tratamiento de residuos, defensa hidráulica frente a inundaciones u otras análogas.

b. Sistema de Espacios Libres, integrado por los suelos de titularidad pública destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

a. Sistema de Equipamiento Comunitario, constituido por los suelos, las edificaciones, instalaciones, y construcciones destinadas a posibilitar la prestación de servicios públicos a los ciudadanos, tales como educativos, deportivos, servicios de interés público (sanitario, socioasistencial, cultural, administrativo público, y análogos), servicios urbanos (bomberos, protección civil, policía local, mantenimiento y limpieza, etc.), abastos, cementerio o cualquier otro análogo.

Artículo 3.3. Titularidad y régimen urbanístico de los sistemas.

1. Los sistemas son de titularidad pública o llegarán a serlo en ejecución del PGOU o del planeamiento territorial.

2. Los sistemas deberán adscribirse al dominio público y quedarán afectos al uso que determine el Plan General.

3. El cambio de uso pormenorizado de los sistemas de Equipamientos no comportará una modificación del Plan General, sin perjuicio de que en el expediente que a tal fin se tramite se justifiquen las circunstancias requeridas por la legislación aplicable.

4. En ámbitos procedentes de suelos urbanizables o de suelos urbanos no consolidados, el uso pormenorizado preferente de los sistemas de Equipamientos será el asignado en su día por el planeamiento, sin perjuicio de que los mismos puedan destinarse a cualquier otro uso pormenorizado definido en el presente Plan. En cualquier caso, el nuevo uso pormenorizado tendrá que ser compatible con el uso global de la zona en que se implante.

Artículo 3.4. Obtención del suelo, ordenación y ejecución de sistemas.

1. La adquisición de suelo de los sistemas se realizará de la siguiente forma:

a. En los supuestos en que se hallen incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita, por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.

b. En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, y en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

2. La ordenación y regulación de los sistemas se establece por el presente Plan General o por los instrumentos de planeamiento que correspondan.

3. Sin perjuicio de lo anterior, podrán formularse Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada, con independencia de que su redacción estuviera o no prevista. Estos Planes Especiales podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación de suelo.

4. Las obras de urbanización correspondientes a los sistemas se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:

a. Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido cuando corresponda.

b. Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

5. Sin perjuicio de lo anterior, la adquisición de suelo, gestión y ejecución de los sistemas generales de interés supramunicipal se realizará en la forma que determine el planeamiento territorial en su caso, o el presente Plan. Corresponderá a la Administración que tenga asignada la competencia sin perjuicio de los acuerdos o Convenios interadministrativos de colaboración que aquella y el Municipio puedan suscribir.

CAPÍTULO 2

Regulación de las clases de sistemas generales (OE)

Artículo 3.5. Tipos de sistemas generales (OE).

Atendiendo al nivel de influencia en la articulación territorial y/o urbana del municipio, funcionalidad y ámbito de servicio preferente, los sistemas generales pueden ser de interés supramunicipal o municipal.

a. Sistemas generales de interés supramunicipal, integrado por aquellos sistemas establecidos o reconocidos como tales por el Plan de Ordenación del Territorio Sur de la Provincia de Córdoba (POTSURCO) y que han sido transpuestos con tal carácter al PGOU. Se distinguen en el presente Plan con el símbolo P.

b. Sistemas generales de interés municipal, integrado por los restantes sistemas que el municipio establece por considerarlos necesarios para conformar una adecuada estructura de articulación territorial y/o urbana, y cuya funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio de que, en determinados casos, puedan asumir funciones supramunicipales.

Artículo 3.6. Regulación del Sistema General de Infraestructuras y Servicios (SG.IS) (OE).

1. Pertenecen al sistema general de infraestructuras y servicios los elementos integrantes de dicho sistema que son fundamentales o de primer nivel para la articulación de la estructura urbana y territorial así como para la adecuada funcionalidad urbana y la prestación de determinados servicios municipales

2. El PGOU establece los siguientes sistemas generales de infraestructuras y servicios, agrupados por clase de suelo:

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	CLASE DE SUELO
SG.IS-1 EDAR (P)	Suelo No Urbanizable
SG.IS-2 DRAP El Pago Fuente del Olivo	
SG.IS-4 DRAP La Estacada	
SG.IS-3 DRAP La Gardiposa	Suelo Urbanizable
SG.IS-7 Subestación Eléctrica	
SG.IS-5 Captación La Juncada	Suelo Urbano
SG.IS-6 Apeadero (P)	
SG.IS-VI Nuevo Viario	Suelo Urbanizable
SG.IS- Red de abastecimiento en alta	varios
SG.IS- Red de saneamiento y depuración en alta	varios
SG.IS-V Carreteras	Suelo No Urbanizable

3. La regulación de esta clase de sistemas se regirá por la normativa sectorial respectiva que resulte de aplicación, que podrá imponer determinadas autorizaciones, limitaciones o prescripciones de ejecución.

4. Sin perjuicio de lo anterior, en los terrenos aledaños que queden integrados en las zonas de protección, afección o cautela de dichos sistemas generales, el régimen de usos será el correspondiente a la categoría y tipo de suelo en el que se sitúen, con los condicionantes y/o limitaciones establecidos por la normativa sectorial aplicable o por la planificación territorial.

5. En concreto, en relación a la autovía A-45, habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 11.38 del PGOU.

6. Por lo que respecta a las condiciones de implantación y ejecución, habrá que estar a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación y, en su caso, a las prescripciones específicas del presente PGOU en función del uso urbanístico pretendido y de la clase de suelo en que se localice. Concretamente le será de aplicación el Título VI, Capítulo 2, Protección ambiental, Título VIII, Capítulo 1, Normas generales de urbanización, Título IX, Regulación del suelo urbano o el Capítulo de condiciones generales para construcciones, edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable del Título XI, Capítulo 2.

7. Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado destinado preferentemente a aparcamientos.

Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre o bien mediante concesión de explotación o –en su caso– derecho de superficie. En estos casos la conservación y mantenimiento será a cargo de los particulares.

Artículo 3.7. Regulación del Sistema General de Espacios Libres (SG.EL) (OE).

1. Pertenecen al sistema general de espacios libres, aquellos elementos de espacios libres con mayor incidencia en la ordenación urbana y territorial del municipio que son fundamentales o de primer nivel para la articulación de la estructura urbana y territorial así como para la adecuada funcionalidad urbana y la prestación de determinados servicios municipales.

2. El PGOU establece los siguientes sistemas generales de espacios libres, agrupados por clases de suelo:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	CLASE DE SUELO
SG.EL-1 Parque Doña Rosalina	Suelo Urbano
SG.EL-2 Parque Llano de las Fuentes	
SG.EL-3 Parque del Ferial	
SG.EL-4 Plaza del Triunfo de Santa Marina	
SG.EL-5 Parque del Cementerio	
SG.EL-6 Parque en R3	Suelo Urbanizable
SG.EL-7 Parque en R9	
SG.EL-8 Ampliación Parque Ferial	Suelo Urbano
SG.EL-m1 Mirador de la Estacada (P)	Suelo No Urbanizable
SG.EL-cr1-Itinerario Recreativo Senda de los Gitanos (P)	
SG.EL-cr2-Itinerario Recreativo Camino de la Victoria	
SG.EL-vp1-Vía Pecuaria Vereda de Córdoba	

3. Las condiciones de uso se regirán por las determinaciones recogidas en el Título VII, Capítulo 6, Uso dotacional espacios libres.

4. Con carácter específico se atenderán a las siguientes prescripciones para elementos concretos del Sistema General de Espacios Libres:

a. En los SG.EL-cr1 y cr2 «Itinerario Recreativo Senda de los Gitanos» e «Itinerario Recreativo Camino de la Victoria» sólo se permitirán instalaciones de señalización, miradores y, en su caso, áreas de adecuación recreativa según lo establecido en el POTSURCO.

b. En el SG.EL-m1 «Mirador de la Estacada» no se podrán realizar edificaciones, infraestructuras e instalaciones, ni establecerse usos o actividades que no guarden vinculación con el destino previsto.

c. En los Sistemas Generales SG.EL-3 y SG.EL-8, ambos Parque Ferial, y en el SG.EL-4 Plaza del Triunfo de Santa Marina, será compatible el uso de espacio público en superficie con el uso pormenorizado de aparcamiento o equipamiento en el subsuelo, sin límite en el número de plantas bajo rasante. Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre o bien mediante concesión de explotación o –en su caso– derecho de superficie. En estos casos la conservación y mantenimiento será a cargo de los particulares. No se limita el número de plantas bajo rasante, que quedará a criterio justificado del Ayuntamiento.

d. En el SG.EL-vp1 Vía Pecuaria Vereda de Córdoba la titularidad del mismo será de la Comunidad Autónoma de Andalucía y su régimen de usos será el establecido para el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica SNUP-LE-Vías Pecuarias tanto en su normativa sectorial como en el artículo 11.29. de estas normas urbanísticas. La superficie ocupada por la vía pecuaria no computará a efectos del cálculo del estándar de espacios libres previsto en la legislación vigente⁴².

5. Por lo que respecta a las condiciones de implantación y ejecución, habrá que estar a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación y, en su caso, a las prescripciones específicas dispuestas en el planeamiento territorial y el presente PGOU en función del uso urbanístico pretendido y de la clase de suelo en que se localice. Concretamente

⁴² LOUA, art. 10.

le será de aplicación el Título VIII, Capítulo 1, Normas generales de urbanización, Título IX, Regulación del suelo urbano o los capítulos de condiciones generales para construcciones, edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable y normas particulares para cada tipo de edificación en Título XI, Capítulo 3.

Artículo 3.8. Regulación del Sistema General de Equipamientos Comunitarios (SG.EQ) (OE).

1. Pertenecen al sistema general de equipamientos, aquellos elementos del mismo que tienen un carácter fundamental o de primer nivel para la articulación de la estructura urbana y territorial así como para la adecuada funcionalidad urbana y la prestación de determinados servicios municipales.

2. El PGOU establece los siguientes sistemas generales de equipamientos, agrupados por clases de suelo:

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	CLASE DE SUELO
SG.EQ-1 IES Miguel Crespo	Suelo Urbano
SG.EQ-2 IES Francisco de los Ríos	
SG.EQ-3 Piscina Municipal	
SG.EQ-4 Polideportivo Municipal	
SG.EQ-5 Pabellón municipal de deportes	
SG.EQ-6 Cementerio	
SG.EQ-7 Centro de Salud	
SG.EQ-8 Ayuntamiento	
SG.EQ-9 Ampliación polideportivo	Suelo Urbanizable

3. En todo caso la actuación atenderá a las condiciones y parámetros urbanísticos de la zona tipológica en la que se inserte o, en su caso, al tipo de uso en suelo no urbanizable que corresponda, salvo que la funcionalidad del equipamiento y, con expresa justificación, así lo impida.

4. En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos por este Plan General se podrán disponer, además de los directamente determinados, otros usos complementarios que contribuyan a los fines dotacionales previstos, según lo estipulado en el Título VII, Capítulo 5.

5. Por lo que respecta a las condiciones de implantación y ejecución, habrá que estar a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación y, en su caso, a las prescripciones específicas dispuestas en el planeamiento territorial y el presente PGOU en función del uso urbanístico pretendido y de la clase de suelo en que se localice. Concretamente le será de aplicación el Título IX, Regulación del suelo urbano y los capítulos de Ordenanzas Particulares, o los capítulos de condiciones generales para construcciones, edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable y normas particulares para cada tipo de edificación en Título XI, Capítulo 3.

Artículo 3.9. Condiciones particulares de los sistemas generales en suelo no urbanizable (OE).

1. En los terrenos que el PGOU prevea para la nueva implantación de alguno de estos sistemas, y en una franja de protección cautelar de treinta (30) metros en suelo no

urbanizable a su alrededor, queda prohibida cualquier edificación o construcción hasta la aprobación del trazado definitivo de las infraestructuras, del proyecto de obras ordinarias o del correspondiente Plan Especial.

CAPÍTULO 3

Regulación de las clases de sistemas locales

Artículo 3.10. Regulación del sistema local de infraestructuras y servicios.

1. Pertenecen al sistema local de Infraestructuras y Servicios los elementos integrantes de dicho sistema que no tienen carácter de sistema general pero que complementan la estructura, funcionalidad y servicio de éstos.

2. La regulación de esta clase de sistemas se regirá por la normativa sectorial respectiva que resulte de aplicación, que podrá imponer determinadas autorizaciones, limitaciones o prescripciones de ejecución.

3. Para las condiciones de implantación y ejecución regirán las mismas reglas que para los Sistemas Generales de Infraestructuras y Servicios, previstas en el artículo 3.6 de este Título.

Artículo 3.11. Regulación del sistema local de espacios libres.

4. Pertenecen al sistema local de Espacios Libres los elementos integrantes de dicho sistema que no tienen carácter de sistema general pero que complementan la estructura, funcionalidad y servicio de éstos.

5. Con carácter general, se admitirán subordinados y compatibles con su naturaleza y funciones básicas de Espacios Libres, construcciones, edificaciones o instalaciones destinadas a usos deportivos, docente y/o social vinculados a la instrucción sobre la naturaleza o a usos terciarios de relación, según lo estipulado en el Título VII, Capítulo 6.

6. Para las condiciones de implantación y ejecución regirán las mismas reglas que para los Sistemas Generales de Espacios Libres, previstas en el artículo 3.7 de este Título.

Artículo 3.12. Regulación del sistema local de equipamientos.

7. Pertenecen al sistema local de Equipamientos los elementos integrantes de dicho sistema que no tienen carácter de sistema general pero que complementan la estructura, funcionalidad y servicio de éstos.

8. En los terrenos calificados como Sistema Local de Equipamientos por este Plan General se podrán disponer, además de los directamente determinados, otros usos complementarios que contribuyan a los fines dotacionales previstos, según lo estipulado en el Título VII, Capítulo 5.

9. Para las condiciones de implantación y ejecución regirán las mismas reglas que para los Sistemas Generales de Equipamientos, previstas en el artículo 3.6 de este título.

TÍTULO IV**DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN****CAPÍTULO 1****Disposiciones generales****Artículo 4.1. Órganos actuantes.**

1. La gestión y el fomento de la ejecución del PGOU corresponde al Ayuntamiento de Fernán Núñez, sin perjuicio de la participación de los particulares y de otras instituciones, con arreglo a lo establecido en la legislación vigente y en estas Normas Urbanísticas.

2. A los organismos de las Administración Central, Autonómica y Provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo 4.2. Desarrollo temporal de las actuaciones previstas.

1. Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse conforme al Plan, estarán sujetos al orden de prioridad y en su caso a los plazos de ejecución definidos en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del PGOU y los instrumentos que hayan de formularse conforme a dicho plan, deberán sujetarse al orden de prioridad señalado en el Programa de Actuación. A estos efectos, se establecen dos Grados de Prioridad con las siguientes exigencias en cuanto a programación para cada uno de ellos:

a. Grado 1 (1.º Cuatrienio): Se incluyen en este grado de prioridad todas aquellas actuaciones de desarrollo que se consideran de especial importancia para el logro del modelo de ordenación estructural y para la previsión de suelo para las necesidades básicas de la población actual y su normal evolución en el plazo de 4 años. Se establecen los siguientes plazos a contar desde la entrada en vigor del PGOU:

- Plazo para formular el planeamiento de desarrollo: 2 años.
- Plazo para cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 4 años.
- Plazo de edificación: 4 años a partir que la parcela obtenga la condición de solar.

b. Grado 2 (2.º Cuatrienio): Se incluyen en este grupo todas aquellas actuaciones previstas en el Plan con criterios de necesidad de crecimiento normal del municipio para el periodo comprendido entre los 4 y los 8 años desde su entrada en vigor, sin perjuicio de que estas actuaciones puedan anticiparse por razones de incremento y diversificación de la oferta de suelo, en coherencia equilibrada con el modelo territorial, y anticipando los costes de infraestructuras generales o conexiones viarias que sean precisas para su funcionalidad. Se establecen los siguientes plazos a partir de 4 años desde la entrada en vigor del PGOU:

- Plazo para formular el planeamiento de desarrollo: 2 años.
- Plazo para cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 4 años.
- Plazo de edificación: 4 años a partir que la parcela obtenga la condición de solar.

2. Para el plazo de inicio y terminación de viviendas protegidas se estará en lo dispuesto en el artículo 4.25.

3. Sin perjuicio de lo anterior, dada la naturaleza y alcance del orden de prioridades, se podrá adelantar la formulación de determinados instrumentos de planeamiento, justificadamente y en base al interés urbanístico general.

Artículo 4.3. Incumplimiento de los plazos previstos por el Plan.

1. El incumplimiento de los plazos de ordenación, ejecución, o edificación facultará al Ayuntamiento, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración

formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de actuación aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos, todo ello de acuerdo con los procedimientos y limitaciones contenidos los Títulos IV y V de la LOUA.

Artículo 4.4. Instrumentos de actuación urbanística.

1. Para la realización de las previsiones del Plan General se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a. Instrumentos de ordenación.
- b. Instrumentos de gestión.
- c. Instrumentos de ejecución.

CAPÍTULO 2

Instrumentos de ordenación

Artículo 4.5. Clases de instrumentos de ordenación.

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

- a. Planes de Sectorización, para ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística⁴³.
- b. Planes Parciales de ordenación, directamente para el suelo urbanizable sectorizado y sectores de suelo urbano no consolidado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística⁴⁴.
- c. Planes Especiales, que podrán ser de reforma interior para la ordenación detallada en Áreas de Reforma Interior del suelo urbano no consolidado, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística⁴⁵.

2. Para ajustar la ordenación de determinados ámbitos de suelo urbano o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan General o alguna de las figuras de planeamiento de desarrollo de las señaladas en el punto anterior, pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras de planeamiento:

- a. Estudios de Detalle, como determinación expresa del Plan General o de Planes Especiales en el suelo urbano, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística⁴⁶.
- b. Expedientes de Alineaciones y Rasantes, como figura complementaria siempre que existan nuevas alineaciones y/o rasantes que afecten a viarios existentes.

3. La tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación se atenderá a lo dispuesto en la legislación urbanística⁴⁷.

Artículo 4.6. Planes de sectorización.

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando los Planes Generales de Ordenación Urbanística y complementando la ordenación establecida por éstos.

⁴³ LOUA, art. 12.

⁴⁴ LOUA, art. 13.

⁴⁵ LOUA, art. 14.

⁴⁶ LOUA, art. 15.

⁴⁷ LOUA, arts. 32 y 33.

2. Habrán de contener las determinaciones que se señalan en el artículo 12 de la LOUA y en estas normas, en especial, en las condiciones de sectorización que se señalan en las fichas de planeamiento y gestión para cada uno de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 4.7. Planes parciales.

1. El plan parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable sectorizado y sectores de suelo urbano no consolidado, salvo la redacción eventual de planes especiales y estudios de detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.

2. Los planes parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, señalando su ordenación detallada.

3. Los planes parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico vigente y en estas normas, en especial, en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores en su correspondiente ficha y las definidas en el Título IX relativas a la zonificación tipológica.

Artículo 4.8. Planes especiales.

1. El plan especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde el punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. En consecuencia y, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer, no podrán en ningún caso modificar la clasificación del suelo.

2. Los planes especiales, aun cuando no estén expresamente previstos en este Plan General, podrán tener como objeto:

a. Establecer y desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen de suelo no urbanizable.

b. Conservar, proteger y mejorar el medio rural.

c. Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales, no afectando de ningún modo a las condiciones de uso y aprovechamiento.

3. Se ajustarán a lo establecido en el artículo 14 de la LOUA y en los artículos 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 4.9. Estudios de detalle.

1. Los Estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones de este Plan en Áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, con alguno o varios de los siguientes objetivos:

a. Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan, los Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b. Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas anteriormente, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los estudios de detalle en ningún caso podrán:

a. Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b. Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c. Suprimir o reducir suelo dotacional público, o afectar negativamente su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d. Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

3. Además de en los ámbitos previstos por el PGOU, podrán redactarse Estudios de Detalle en aquellos casos que el Ayuntamiento lo considere necesario, de oficio o a propuesta del interesado, por las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

4. El contenido de los estudios de detalle será el previsto en la legislación urbanística vigente⁴⁸.

Artículo 4.10. Expedientes de alineaciones y rasantes.

1. En el caso de que existan nuevas alineaciones y/o rasantes con afección a viarios existentes, antes de proceder a la solicitud de licencia de parcelación o de obras que afecten a la fachada a vial, cualquiera que sea su naturaleza, será necesario la tramitación de solicitud y materialización de la alineación y rasantes correspondientes.

2. El procedimiento para obtención de terrenos se ajustarán a los siguientes principios:

a. Los propietarios afectados por nuevas alineaciones o rasantes solicitarán al Ayuntamiento su señalamiento, acompañando a la solicitud la siguiente documentación firmada por técnico competente:

- Plano de emplazamiento a escala 1/1.000.

- Plano de solar a escala mínima 1/200, con acotaciones a las esquinas de calles inmediatas.

b. La solicitud se informara por los servicios técnicos municipales, especificando si la nueva alineación supone una alteración sustancial del aprovechamiento urbanístico de los terrenos, y si procede la incorporación de terrenos a la vía pública.

c. Se dará traslado del contenido del informe al solicitante para que en un plazo de 10 días presente las alegaciones que estime oportunas; transcurrido dicho plazo sin haber realizado alegaciones, se entenderá su conformidad con la información trasladada.

d. El Ayuntamiento procederá a la resolución del expediente de conformidad con lo actuado, que deberá notificarse al solicitante en la forma prevista en la legislación vigente en la materia.

e. El propietario de una finca sólo adquiere el derecho a edificar en la línea y rasantes señaladas cuando se le concediere licencia de construcción, quedando sin efecto cuando caduque la licencia concedida.

f. Previo al inicio de las obras, se fijará por los técnicos municipales fecha y hora para el replanteo de la nueva alineación, debiendo citar al propietario que podrá estar asistido por el técnico competente.

CAPÍTULO 3

Instrumentos de gestión

Artículo 4.11. Definición y clases.

Los instrumentos de gestión tienen por finalidad el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística. Se distinguen las siguientes clases:

1. De gestión integrada o sistemática. Son aquellos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos por la legislación urbanística vigente⁴⁹, para el desarrollo de unidades de ejecución.

⁴⁸ LOUA, art. 19.

⁴⁹ LOUA, arts. 107 y siguientes.

2. De gestión simple o asistemática. Son aquellos que para la consecución del cumplimiento de los deberes urbanísticos no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriores, por actuar sobre terrenos (parcelas o solares) que han sido excluidos justificadamente de las unidades de ejecución.

Artículo 4.12. Instrumentos de gestión integrada o sistemática.

1. Siempre que se trate de áreas o sectores delimitados en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, es decir unidades de ejecución, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística (Compensación, Cooperación o Expropiación).

2. El Plan determina el tipo de iniciativa preferente para la gestión de las actuaciones previstas, distinguiendo entre públicas y privadas conforme a lo previsto en la legislación urbanística aplicable⁵⁰. No obstante, este sistema podrá ser sustituido por otro de los previstos en el art. 107 de la LOUA, por incumplimiento, si justificadamente el Ayuntamiento lo considera necesario para la gestión de la unidad, siguiendo la tramitación establecida en el art. 110 de la LOUA.

3. La aplicación de los distintos sistemas de actuación se hará según lo establecido en la LOUA y el Reglamento de Gestión Urbanística que le sea de aplicación.

4. El instrumento de gestión integrada que, con las excepciones recogidas en la legislación vigente, deberá aplicarse en cada uno de los sistemas de actuación existentes es el Proyecto de Reparcelación.

Artículo 4.13. Instrumentos de gestión simple o asistemática.

Para las actuaciones en terrenos que no forman parte de unidades de ejecución, se podrán utilizar cualquiera de los instrumentos contemplados por la legislación urbanística:

1. Reservas y transferencias de aprovechamiento urbanístico. Con motivo de la obtención, conforme a esta Ley, de terrenos con destino dotacional público, podrá hacerse reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la titularidad de dichos terrenos, para su posterior transferencia. Además, los propietarios de una parcela o solar podrán transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda y no puedan materializar en una u otro a otras parcelas o solares en situación inversa, es decir, que tengan atribuido un aprovechamiento objetivo superior al que corresponda a sus propietarios. Las reservas y transferencias de aprovechamiento que así se prevean en el instrumento de planeamiento correspondiente se efectuarán conforme a la legislación vigente⁵¹.

2. Expropiación Forzosa. Podrá utilizarse en cualquiera de los supuestos establecidos en el artículo 160 de la LOUA, y requiere optar por alguno de los dos procedimientos establecidos en el art. 161 de la LOUA. En concreto, como instrumento de gestión asistemática, se adoptará para:

- La adquisición de terrenos destinados, por su calificación urbanística, a dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio público, siempre que deban ser adquiridos forzosamente, bien por no ser objeto del deber de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición, pudiéndose incluir en la adquisición los terrenos colindantes que sean necesarios para la implantación de las dotaciones y servicios o que resulten especialmente beneficiados por la actuación.

- La aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias, respecto de los terrenos que sean necesarios para su ejecución.

3. Contribuciones Especiales. Podrán utilizarse, en el marco de la gestión asistemática y con las limitaciones establecidas para este tipo de tributos en la legislación vigente⁵²,

⁵⁰ LOUA, art. 86.a.

⁵¹ LOUA, arts. 62 a 65.

⁵² RDL 2/2004, de 5 de marzo, arts. 28 a 37 y 58.

como instrumento equidistributivo de los costes que sean consecuencia de la realización de obras públicas o del establecimiento o ampliación de servicios públicos en actuaciones aisladas o en ámbitos reducidos de suelo urbano, incluidas las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado en las que el único objeto y efecto de su delimitación fuera la fijación del ámbito aplicación de dichas contribuciones⁵³, por ello asimilables a las actuaciones asistemáticas.

Artículo 4.14. Delimitación de unidades de ejecución y sistemas de actuación.

1. Salvo delimitación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por el Plan General de sectores y áreas de reforma interior en Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado, comporta la de unidades de ejecución coincidentes con los mismos, si bien podrán delimitarse otras unidades de ejecución de conformidad con la normativa urbanística vigente⁵⁴.

2. Los sectores y áreas de reforma interior previstas en el PGOU se ejecutarán por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 y siguientes de la LOUA: compensación, cooperación o expropiación. El sistema de actuación queda definido en las fichas de planeamiento y gestión de cada área o sector, en el anexo de las normas urbanísticas, sin perjuicio de las facultades reconocidas a la administración actuante por la normativa vigente⁵⁵.

3. Para el procedimiento del desarrollo de los sistemas de actuación se estará sujeto a las disposiciones establecidas en el Capítulo II del Título IV de la LOUA.

Artículo 4.15. Gestión de las cesiones de aprovechamiento al municipio.

1. Como norma general y siempre que sea posible, las cesiones de aprovechamiento al Ayuntamiento en concepto del 10% del aprovechamiento urbanístico que corresponde por ley al municipio, se realizará en parcelas urbanizadas con destino a la construcción de vivienda protegida u otros usos de interés social.

Como alternativa de gestión se podrá realizar la transmisión de este aprovechamiento de titularidad municipal, al precio resultante del valor urbanístico, a los propietarios incluidos en la unidad de ejecución, con los siguientes requisitos:

- a. Que el uso de los terrenos no sean los adecuados para los fines del Patrimonio Municipal de Suelo (Vivienda Protegida o usos de interés social).
- b. El Ayuntamiento podrá transmitir proporcionalmente su aprovechamiento urbanístico a todos los propietarios que estén conformes con su adquisición, debiendo instrumentalizarse en el procedimiento de reparcelación o compensación al precio medio de venta de los solares resultantes como elemento integrado en la cuenta de liquidación.
- c. Deberá destinarse al Patrimonio Municipal de Suelo el dinero (o terrenos permutados) resultante de la enajenación del aprovechamiento urbanístico.

Artículo 4.16. Gestión de los excesos de aprovechamiento.

1. Gestión ordinaria.

En general los propietarios de suelos destinados a Sistemas Generales adscritos o de suelos incluidos en unidades de ejecución deficitarias (con AE negativo) que formen parte de un área de reparto donde también existen unidades excedentarias (con AE positivo), podrán incorporarse al proceso urbanizador de estas últimas, para materializar en ellas el aprovechamiento subjetivo que les corresponde, previa participación proporcional en las cargas de urbanización.

Los Excesos de Aprovechamiento (AE) expresados en las fichas de ordenación se corresponden con el Aprovechamiento Subjetivo al que tendrán derecho los propietarios

⁵³ LOUA, art. 105.5.

⁵⁴ LOUA, art. 106.

⁵⁵ LOUA, art. 110.

de suelos destinados a Sistemas Generales adscritos (o de unidades deficitarias) una vez hayan cumplido con sus deberes de participación en la urbanización de la unidad, pues su cálculo contiene ya deducido la cesión del 10% correspondiente al municipio.

2. Gestión municipal intermediada.

Como sistema alternativo al de gestión ordinaria, en razón de adecuar los tiempos de la iniciativa privada a los de obtención de suelo y ejecución de dotaciones, el Ayuntamiento podrá atribuirse los excesos de aprovechamiento de las unidades excedentarias y participar como propietario de estos en su desarrollo, para posteriormente, compensar a los propietarios de terrenos en otras unidades deficitarias o de sistemas generales adscritos, siempre dentro de la misma área de reparto, y de acuerdo con las alternativas y condicionantes indicados en la legislación vigente⁵⁶.

CAPÍTULO 4

Instrumentos de ejecución

Artículo 4.17. Proyectos técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Los proyectos técnicos realizarán la ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo.

2. El contenido y las condiciones que deben cumplir se establecen en el Título V de estas normas.

3. Los proyectos se estructuran documentalmente según lo dispuesto en la legislación aplicable al respecto.

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

- a. De urbanización.
- b. De obras ordinarias de urbanización.
- c. De edificación y/o demolición.
- d. De otras actuaciones urbanísticas.
- e. De instalaciones y actividades.

5. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deben venir redactados por técnicos competentes en relación con el objeto del proyecto, y visados por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

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

7. Los proyectos de obra sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen. Para ello, en el proyecto de obra se incluirá un estudio de residuos de construcción y demolición con el contenido previsto en la legislación de aplicación⁵⁷.

⁵⁶ LOUA, art. 62 a 65.

⁵⁷ RD 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, art. 4.1.a.

Artículo 4.18. Proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el planeamiento urbanístico. Se podrán ejecutar en una o varias fases, y afectarán a una unidad de ejecución, así como a cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señaladas en el apartado siguiente y, en todo caso, la apertura o reforma del viario:

- Vialidad: explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; canalizaciones para servicios en el subsuelo.
- Obras e instalaciones para la regulación del tráfico y la accesibilidad.
- Saneamiento: construcción de colectores, acometidas, sumideros y estaciones depuradoras.
- Suministro de agua: construcción de captaciones, redes de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes de incendios.
- Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones.
- Ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano de parques, jardines y vías públicas.
- Obras de infraestructuras y servicios exteriores al ámbito de la actuación precisas para la conexión adecuada con las redes generales, incluidas la adaptación de todos los viarios físicamente limítrofes a la Unidad de Ejecución que lo requieran, así como para el mantenimiento de la funcionalidad de todas estas redes generales.
- Demolición de edificios y construcciones, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con el Planeamiento.
- Obras ordinarias de urbanización que atienden a aspectos o áreas concretas de los diferentes elementos u obras anteriormente mencionados y especificando en cada caso su objeto u objetos específicos.

2. No podrán contener en ningún caso determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o condiciones de edificación, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan. Su documentación se ajustará a la exigida por la legislación urbanística⁵⁸, así como a las condiciones establecidas en el Título VIII, Capítulo 1, de estas normas.

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

a. Aprobación inicial, que conllevará:

- Trámite de audiencia de los interesados por un plazo de 15 días para el examen del expediente y la presentación de reclamaciones y sugerencias, con notificación individual a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la actuación.
- Petición de informes sectoriales preceptivos, es decir a las administraciones titulares o competentes en bienes o intereses públicos afectados por el proyecto.

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

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

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la población a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad técnica. Se incluye en estos servicios la adaptación de los viarios físicamente limítrofes a dichas unidades aunque no se encuentren grafiados dentro de los límites del área.

5. La ejecución de los proyectos de urbanización se ajustará a lo previsto en la legislación urbanística de aplicación⁵⁹, y en particular a las siguientes determinaciones:

⁵⁸ LOUA, arts. 98 y 99. RD 2159/1978, Reglamento de Planeamiento, arts. 67 y 70.

⁵⁹ LOUA, arts. 153 y 154.

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

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

c. La urbanización contará con la señalización viaria correspondiente y tendrá perfectamente resuelta la accesibilidad.

6. Los proyectos de urbanización deberán incluir obligatoriamente un capítulo específico sobre prevención y corrección de los impactos ambientales, que se producirán en la fase de ejecución y funcionamiento, quedando encomendada a la dirección facultativa la labor de seguimiento del grado de cumplimiento de las medidas necesarias para atenuar, corregir o evitar posibles impactos.

Artículo 4.19. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

1. Se incluyen en este tipo de proyectos aquellos que tienen por objeto aspectos específicos o áreas concretas de urbanización de alguno de los grupos señalados en el artículo anterior, sin contemplar la urbanización integral de su ámbito de actuación⁶⁰. Más concretamente tienen por objeto:

- a. La ejecución de los sistemas generales.
- b. La ejecución por la Administración de las obras no incluidas en unidades de ejecución, estén o no previstas en el planeamiento.
- c. La adaptación de vía pública.

2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido legalmente⁶¹.

Artículo 4.20. Proyectos de edificación y/o demolición.

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

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

3. La documentación de los proyectos de edificación o demolición se ajustará a la exigida en la normativa de aplicación⁶², con alcance de proyecto básico en los proyectos de edificación, a los efectos de solicitud de licencia. En cualquier caso, será suficiente para la definición completa de las obras y su valoración a los efectos de abono de la tasa correspondiente.

4. En suelo urbano consolidado podrá exigirse por parte del Ayuntamiento, la incorporación al proyecto, como obras complementarias, las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares, cuando estas obras se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, según recoge la legislación vigente⁶³.

5. En los proyectos de obras de nueva planta, reforma o ampliación de edificación, así como en los de instalaciones subterráneas, se reflejará el arbolado y vegetación público y privado existentes en su ámbito y el entorno, así como una justificación fundamentada en el caso de alteración de la vegetación o eliminación de algunos de sus elementos,

⁶⁰ LOUA, art. 143.1

⁶¹ Decreto 60/2010 RDU, art. 8.e.

⁶² RD 304/2006, Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.1 y Anejo 1.

⁶³ LOUA, art. 98.4.

que deban ser autorizados por la administración municipal; así mismo se incluirán las medidas encaminadas a la protección de la vegetación durante la obra, y a conseguir su perfecto estado de conservación en la recepción de la obra.

Artículo 4.21. Otras actuaciones urbanísticas.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los artículos anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan

2. Estas actuaciones urbanísticas podrán ser obras civiles singulares (como pasarelas, puentes muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos), actuaciones estables (como talas de árboles, acondicionamiento de espacios libres de parcela, nuevos cerramientos exteriores de terrenos, tendidos de cables, etc.), actuaciones provisionales (como vallados, sondeos, casetas provisionales, etc.).

3. Los proyectos de estas actuaciones se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, por las especificadas en estas Normas y a las condiciones especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 4.22. Proyectos de instalaciones y actividades.

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

2. Los proyectos técnicos a que se refiere este artículo se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por las especificadas en estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en la legislación sectorial que sea de aplicación.

CAPÍTULO 5

Intervención municipal en el mercado de suelo y vivienda

Artículo 4.23. Instrumentos de política de suelo y vivienda.

El Ayuntamiento podrá intervenir en el mercado de suelo y vivienda del municipio a través de los siguientes instrumentos:

- a. El Patrimonio Municipal de Suelo
- b. Delimitación de áreas de tanteo y retracto, a los efectos previstos en la normativa⁶⁴.
- c. Derecho de superficie.
- d. La sustitución del sistema de actuación inicialmente fijado cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquel sistema en los plazos establecidos.
- e. La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.

⁶⁴ LOUA, arts. 78 a 84.

Artículo 4.24. El patrimonio municipal de suelo.

1. El patrimonio municipal de suelo del Ayuntamiento de Fernán Núñez constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan.

2. El patrimonio municipal de suelo se destinará a las siguientes finalidades:

a. Preferentemente, a garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b. Posibilitar la ejecución urbanística de actuaciones públicas.

c. Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de precios.

d. Contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

e. Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

3. Integran el Patrimonio Municipal de Suelo, entre otros:

a. Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento.

b. Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico o en virtud de convenio urbanístico.

c. Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.

d. Los terrenos y las construcciones adquiridos por la Administración Titular en virtud de cualquier título, con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo, y en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la Ley.

e. Los ingresos previstos en virtud de la prestación compensatoria por la autorización de actuaciones de interés social en suelo no urbanizable.

f. Los ingresos obtenidos por las multas impuestas como consecuencia de infracciones urbanísticas.

g. Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

Artículo 4.25. Reservas de suelo para viviendas en régimen de protección pública.

1. En cada unidad de actuación de uso global residencial se reservará el suelo necesario para acoger, como mínimo, la edificabilidad indicada en cada Ficha de Planeamiento para Vivienda Protegida, el cual deberá destinarse a este fin. La localización de estas reservas dentro de cada ámbito, se concretará en el instrumento de desarrollo que establezca la ordenación detallada.

2. El Ayuntamiento podrá, motivadamente, modificar la proporción de reservas establecida por el Plan para cada ámbito, siempre que se compense en el conjunto del Área de Reparto correspondiente y se justifique una distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

3. En cualquier caso la cuantía de las reservas globales de suelo destinadas a este fin, cumplirán con lo dispuesto en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, es decir serán suficientes para materializar el 30% del total de la edificabilidad residencial.

4. Siempre que sea posible, la cesión de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en cada unidad de actuación, se materializará en suelos destinados a Viviendas en Régimen de Protección Pública.

5. Los plazos de inicio y terminación de edificación para las parcelas con calificación de vivienda protegida (VP) serán de dos (2) años y cuatro (4) años respectivamente a contar desde la finalización de las obras de urbanización. Estos plazos podrán ser:

a. Prorrogados por un máximo de dos (2) años en caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar

éste agotado y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

b. Reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones de los artículos 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

Artículo 4.26. Destino de los bienes integrantes del patrimonio municipal de suelo.

1. Los terrenos y construcciones que integren el Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinados, de acuerdo a su calificación urbanística, para los usos establecidos en la legislación vigente⁶⁵.

2. A los efectos anteriores, se consideran de interés público los siguientes:

a. Equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social.

b. Los usos declarados de interés público por disposición normativa.

c. Otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento mediante la aprobación de unas Ordenanzas específicas.

3. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

a. Adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

a. La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b. La conservación, mejora, ampliación, urbanización y en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.

b. La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

4. Son Actuaciones Públicas a ejecutar conforme a la normativa urbanística⁶⁶ las siguientes:

a. En el Conjunto Histórico, aquellas tendentes a la adecuada conservación, protección y mejora del mismo:

- Actuaciones que persigan la funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructura para la prestación de los servicios urbanos de acuerdo a las características de conservación y protección de los valores históricos del conjunto, mediante la adecuación, mejora y, en su caso, implantación de estos servicios en las diferentes áreas que integran el Casco Histórico de Fernán Núñez.

- Actuaciones tendentes a la protección, conservación y rehabilitación y mejora de edificios y espacios urbanos de valor patrimonial (edificios singulares y entornos de los mismos, espacios libres del casco, etc.).

b. En la Ciudad Consolidada, actuaciones tendentes a procurar la equilibrada distribución, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, atendiendo siempre a la integración y cohesión social de la ciudad.

5. El Ayuntamiento consignará el 25% del balance de cuentas anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público de suelo a la ejecución de las actuaciones urbanísticas descritas en el apartado anterior.

⁶⁵ LOUA, art. 75.1.

⁶⁶ LOUA, art. 75.2.d.

TÍTULO V**INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN****CAPÍTULO 1****Tipos de obras****Artículo 5.1. Tipos de obras.**

Sin perjuicio de las limitaciones que las condiciones particulares de zona, las normas de protección y los catálogos puedan suponer para determinadas zonas o edificaciones, estas Normas Urbanísticas definen los siguientes tipos de obras de edificación:

1. Obras de conservación.

Son las que pretenden la buena conservación del patrimonio edificado y se clasifican en:

a. Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante ni arquitectónica, así como tampoco su distribución interna ni su composición volumétrica. Se incluyen en este tipo de obras, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y voladizos, los revocos de fachada, la pintura, la limpieza, así como los trabajos de limpieza, reparación y reposición de las cubiertas y sus elementos (canalones, bajantes, etc) y el saneamiento de las conducciones.

b. Obras de reparación o reparación simple: son obras necesarias para enmendar un menoscabo producido en el inmueble por causas fortuitas o accidentales.

c. Obras de consolidación: son obras de carácter circunstancial que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos constructivos dañados. Pueden recurrir desde la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes, hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble.

d. Obras de rehabilitación: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad y funcionalidad de un edificio o de una parte del mismo, respetando su valor histórico y su estética. Se incluyen las de sustitución de antiguas instalaciones y las de incorporación de otras nuevas.

e. Obras de restauración: son obras que tienen por objeto reparar una construcción conservando sus elementos en la mayor proporción posible, respetando su estética y valor histórico y manteniendo su funcionalidad.

2. Obras de reforma.

Son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los siguientes subtipos:

a. Reforma menor o mejora: son obras de mejora en las que no se producen variaciones en ninguno de los aspectos definitorios de las principales características arquitectónicas del edificio, como las fachadas a viario y patios, el sistema estructural, la composición espacial y volumétrica y la organización general.

También se considerarán obras de reforma menor, las de redistribución interior que no afecten a los valores antes citados.

b. Reforma parcial: son obras en las que, conservándose la fachada a vial, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos singulares (volumetría, patios, escaleras, jardines, etc.), permiten demoliciones que no afecten a elementos específicamente protegidos, y su sustitución (o no) por nueva edificación, sin aumentar la superficie total construida. Se incluyen también las alteraciones puntuales en fachadas, así como la introducción de elementos constructivos o instalaciones que conllevan una mejora en las condiciones de

habitabilidad, salubridad, reducción de la demanda energética y accesibilidad universal del inmueble.

c. Reforma general: son obras en las que, manteniendo la fachada y la disposición de los forjados y tipo de cubierta en la primera crujía, permiten intervenciones en la edificación con obras de sustitución, respetando elementos específicamente protegidos, sin aumentar la superficie total construida. Se incluyen también las alteraciones puntuales en fachadas.

3. Obras de demolición.

Son aquellas obras consistentes en la destrucción o desmantelamiento de una construcción, y según supongan o no su total desaparición se denominarán de demolición total o parcial.

4. Obras de nueva edificación.

Son aquellas que suponen la construcción de nuevos edificios o de parte de ellos. En todos los casos tendrán como límite la edificabilidad establecida por la ordenanza de zona correspondiente. Pueden ser:

a. Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características arquitectónicas. Pueden ser:

- Reconstrucción integral: Obras de nueva planta referidas a la totalidad de la parcela o parte de un edificio que consiste en la repetición fiel de la edificación preexistente.

- Reconstrucción tipológica: Obras de nueva planta en la que la edificación proyectada mantiene de la edificación anterior el número y disposición de los espacios libres, organización de accesos desde la calle, disposición y sistemas de los núcleos de acceso vertical y horizontal, jerarquía entre la edificación a la calle y la edificación interior si la hubiera, ocupación máxima de parcela, etc.

b. Obras de ampliación: Son aquellas en las que se produce una reorganización constructiva que supone un aumento de la superficie construida original. Este aumento de superficie se puede producir por:

- Remonte o adición de nuevas plantas sobre las existentes.

- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación existente.

- Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales, en parcelas cuya ocupación sea inferior a la permitida.

c. Obras de sustitución: son aquellas en las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción, de acuerdo a la ordenanza de zona.

d. Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

Artículo 5.2. Obras menores.

1. Se consideran obras menores las de mantenimiento, reparación, adecentamiento o reforma de escasa importancia y complejidad, que no comprometen elementos estructurales de la edificación ni las condiciones de seguridad de las personas y bienes.

2. Será de aplicación lo previsto en las ordenanzas municipales correspondientes⁶⁷.

⁶⁷ Modificación de la Ordenanza de Obras Menores mediante Actuaciones Urbanísticas Comunicadas. BOP núm. 105, de 5 de junio de 2013.

CAPÍTULO 2

Licencias

Artículo 5.3. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia.

1. Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en la legislación urbanística vigente⁶⁸, además los previstos en estas normas.

2. También están sujetas a licencia urbanística, las siguientes actuaciones, salvo que ya estuvieran amparadas por otra licencia de urbanización o edificación, o que tratándose de la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación, quedaran exentas de tal obligación por aplicación de legislación sectorial⁶⁹:

a. Actuaciones de duración indeterminada:

- Movimientos de tierra, incluidos los relativos a apertura de pozos y construcción de piscinas.

- Tala o destrucción por otros medios, de árboles y plantación de masas arbóreas.

- Implantación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios.

- Invernaderos con algún tipo de estructura portante con exclusión de lo domésticos o de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada. Se considerarán domésticos cuando estén destinados a autoconsumo y de escasa entidad si su superficie es inferior a quinientos (500) metros cuadrados.

- Vertederos y depósitos de residuos o escombros.

- Instalaciones y tendidos eléctricos, así como antenas u otros montajes sobre el suelo o edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios.

- Infraestructuras de toda clase, así como las instalaciones y edificios necesarios para su construcción y mantenimiento.

- Actividades extractivas e instalaciones a su servicio.

- Construcción de imágenes, símbolos conmemorativos o monumentos.

- Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

- Instalaciones propias de servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes, y otros.

- Adecuaciones naturalistas o recreativas

b. Actuaciones provisionales:

- Vallados de obras y solares.

- Apertura de zanjas y calas.

- Instalación de maquinaria, andamios y apeos.

- Sondeo de terrenos.

- Ocupación de terrenos por espectáculos al aire libre o ferias.

3. La sujeción a licencia urbanística rige, sin excepción, tanto para las personas y entidades privadas como para las Administraciones Públicas distintas de la municipal, así como para las entidades adscritas o dependientes de aquéllas, salvo en las excepciones contempladas en la legislación urbanística⁷⁰.

4. Las licencias se otorgarán por el Ayuntamiento, según el carácter reglado que determina la LOUA y el RDU, con arreglo a los siguientes artículos y con sujeción a las determinaciones de las normas. Asimismo, deberá observar las prescripciones de

⁶⁸ LOUA, art. 169, y Decreto 60/2010, RDU, art. 8.

⁶⁹ Ley 9/2014, de 9 de mayo (LGT), art. 34.6.

⁷⁰ LOUA, art. 170, y Decreto 60/2010, RDU, art. 10.

carácter imperativo, vigentes o futuras, que afecten a la edificación y usos del suelo que se desarrollen en su día.

5. El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística⁷¹, y atendiendo a la legislación de Régimen Local que resulte aplicable⁷², sin perjuicio de las especificaciones contenidas en estas Normas.

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

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

Asimismo, cuando el acto suponga ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión administrativa de la Administración titular de éste.

Artículo 5.4. Plazos de las licencias.

1. Las licencias de obras e instalaciones deberán fijar los plazos para el inicio de la actividad autorizada, así como para la finalización de los actos amparados por ella. En el caso de que no se determine expresamente, se entenderían otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras o instalaciones y de tres años para la terminación de éstas⁷³.

2. La caducidad de las licencias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable⁷⁴.

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

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

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

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

Artículo 5.5. Procedimiento para la obtención de licencia.

1. En general, todos los proyectos urbanísticos sujetos a licencia, tanto públicos como privados, que se pretendan realizar en el término municipal, se ajustarán a las disposiciones municipales vigentes y a las normas generales de tramitación siguientes:

- Las peticiones deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento y se efectuará su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

- Las peticiones que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, consignarán el nombre y dirección del facultativo, ajustándose además a lo establecido en la legislación que resulte aplicable en cuanto a su visado por los correspondientes colegios profesionales.

Deberán acompañarse los ejemplares adicionales del proyecto que sean exigidos por el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en un número al menos de dos ejemplares.

⁷¹ LOUA, art. 172, y Decreto 60/2010, RDU, arts. 11 a 21.

⁷² Decreto de 17 de junio de 1955. Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 9.

⁷³ LOUA, art. 173, y Decreto 60/2010, RDU, arts. 19.3.g y 22.1.

⁷⁴ LOUA, art. 173.

La licencia municipal se concederá acompañada de un ejemplar del proyecto debidamente autorizado en cada uno de sus documentos. Este ejemplar deberá obligatoriamente estar siempre en la obra a disposición de cualquier agente municipal.

- Para las licencias de uso o primera utilización en edificaciones existentes en las que no sea precisa la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación, se requerirá la documentación indicada en el artículo 5.14.4

- Cuando haya de presentarse un plano de situación éste lo será a escala mínima de 1/2.500 para actuaciones en suelo urbano y 1/10.000 en el resto, sobre la cartografía que le será expedida por el Ayuntamiento al interesado a petición de éste, referida a la cartografía del Plan General.

- Los actos administrativos a que estas tramitaciones den lugar, devengarán los derechos y tasas correspondientes. Se eximen de estas normas generales de tramitación los proyectos realizados por los propios servicios técnicos municipales.

2. El Ayuntamiento condicionará el otorgamiento de licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de residuos de construcción y demolición de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

3. No pueden otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidos o emitidos, en los términos recogidos en la legislación sectorial.

4. Previo al otorgamiento de cualquier licencia de ocupación o actividad, deberá estar ejecutada la red de saneamiento y su conexión al sistema general de colectores, cuyos efluentes serán tratados en la EDAR correspondiente.

Artículo 5.6. Control de los proyectos y subsanación de deficiencias.

1. Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

2. El requerimiento para subsanar las deficiencias detectadas deberá contestarse por parte del interesado en un plazo no superior a veinte (20) días, transcurrido el cual sin haberse efectuado la subsanación podrá declararse la caducidad del expediente.

Artículo 5.7. Tipos de licencias.

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

- Licencia de urbanización
- Licencia de parcelación.
- Licencia de demolición.
- Licencia de movimientos de tierra.
- Licencia de obras de edificación de nueva planta, ampliación, modificación o reforma.
- Licencia de obras relacionadas con el Patrimonio Histórico.
- Licencia de obras menores.
- Licencia de actividad.
- Licencia de ocupación y primera utilización.
- Licencia de usos y obras provisionales.
- Licencia de otras actuaciones urbanísticas estables.

Artículo 5.8. Licencia de urbanización.

1. Toda obra de urbanización o de obras ordinarias de urbanización a que se refieren los artículos 4.18 y 4.19 de las presentes Normas requiere aprobación previa o licencia urbanística. La documentación técnica exigida se ajustará a lo dispuesto en la normativa urbanística vigente⁷⁵.

2. Las licencias de obras de urbanización se entienden concedidas por los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, siempre que se abonen las tasas correspondientes y sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

3. Los Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto el desarrollo integral del planeamiento, así como las obras de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de obras de edificación.

4. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificada por el promotor, con una antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de Urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente a la firma de dicha Acta.

5. En la obra deberá colocarse, siempre en lugar visible, el cartel de identificación de la misma, según modelo municipal.

Artículo 5.9. Licencias de parcelación.

1. Están sujetos a esta licencia los actos de alteración del parcelario con finalidad urbanística en suelo urbano y urbanizable⁷⁶, ya sea por subdivisión o por agregación, así como en suelo no urbanizable cuando su finalidad sea la implantación de actuaciones de interés público.

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a. Proyecto de parcelación suscrito por técnico competente, que incluirá planos a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos afectados por la alteración y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, recogiendo el parcelario oficial y, en el caso de parcelas edificadas, las características de las unidades edificatorias. El proyecto recogerá asimismo, las condiciones urbanísticas. En ámbitos de Unidades de Ejecución incluirá como fincas pertenecientes a la unidad reparcelable, además de las parcelas incluidas en dicho ámbito, las fincas que se correspondan con los terrenos destinados a la ejecución de dotaciones adscritas a la misma

b. Identificación catastral y registral.

c. Identificación del promotor y proyectista.

3. La licencia de parcelación se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características recogidas en estas Normas, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

4. La licencia de parcelación obliga a deslindar, amojonar y vallar⁷⁷ la parcela o parcelas resultantes en un plazo no superior a los dos meses siguientes a la concesión de la misma. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción

⁷⁵ LOUA, art. 98.

⁷⁶ Decreto 60/2010, RDU, arts. 7.a y 8.a.

⁷⁷ Ordenanza Reguladora de la limpieza y vallado de solares y ornato de las construcciones. BOP núm. 239, 11.12.2015.

urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiese lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

5. En ningún caso se podrá otorgar licencia de parcelación en los siguientes supuestos:

a. Las que tengan dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en este plan o las establecidas en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen salvo que tengan por finalidad agruparlas y formar nuevas con dimensiones mínimas exigibles.

b. Las de dimensiones inferiores al doble de las mínimas salvo que sean para agruparlas en el mismo acto a terrenos colindantes para formar una nueva finca que tengan las condiciones exigibles.

c. Las que tengan asignadas una edificabilidad en función de la superficie y se halla materializado toda la edificabilidad correspondiente a la finca.

d. Las parcelas vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones, edificaciones o instalaciones autorizadas sobre ellas.

e. En suelo urbano y urbanizable con ámbitos delimitados para su desarrollo no podrán realizarse parcelaciones hasta la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo, salvo que estas segregaciones sean indispensables para el ajuste de los límites de propiedad a la delimitación del ámbito de desarrollo.

f. En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas o los actos reveladores de parcelación urbanística, que pueden inducir a la formación de nuevos asentamientos, independientemente de los establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza. Tampoco se podrán realizar transferencias de propiedad, divisiones o segregaciones en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

6. Su aprobación podrá ser rechazada de forma justificada en aquellos supuestos en los que la localización de los aprovechamientos urbanísticos pertenecientes al Ayuntamiento se realice en posiciones marginales o cuando se materialice en parcelas con usos y tipologías edificatorias no adecuadas para la mejor satisfacción de los fines propios del Patrimonio Municipal de Suelo o cuando la asignación del coeficiente de ponderación no resulte ajustado a la diferencia de valores entre los diversos usos y tipologías en el seno de la unidad.

Artículo 5.10. Licencia de demolición.

1. Están sujetas a esta licencia las demoliciones de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente, y siempre que no haya sido dictada resolución de rehabilitación o reconstrucción del inmueble, conforme a la legislación urbanística⁷⁸. Si la demolición es de pequeña entidad podrá estar incluida en el proyecto de obra nueva.

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a. Proyecto técnico de demolición firmado por técnico competente debidamente visado con el contenido exigible en la legislación aplicable⁷⁹.

b. Fotografías en las que se aprecie perfectamente la obra a derribar.

c. Identificación del promotor, proyectistas y dirección facultativa.

d. En demoliciones en edificaciones incluidas en el BIC Conjunto Histórico o en el entorno del BIC Iglesia de Santa Marina de Aguas Santas, se deberá aportar proyecto básico de la nueva edificación que sustituye la anterior a fin de comprobar que se mantienen los valores de protección del bien asignados.

⁷⁸ Decreto 60/2010, RDU, art. 7.g.

⁷⁹ Real Decreto 304/2006, CTE, parte I, art. 6.4 y Anejo I.

3. Previo al inicio de las obras deberá presentar la siguiente⁸⁰:
- Estudio de seguridad y salud, o estudio básico, conforme a la legislación vigente
 - Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes legalmente autorizados debidamente visados y del técnico coordinador de seguridad y salud.

Artículo 5.11. Licencia de movimiento de tierras.

1. Están sujetas a esta licencia las actuaciones de movimiento de tierras, como desbroces, desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, salvo que estén incluidas como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación ya aprobado o autorizado por otra licencia, salvo que estén incluidas como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado⁸¹.

2. Dichas licencias se solicitarán acompañadas de:

- Memoria técnica con el contenido exigido en la legislación aplicable, que indicará la finalidad perseguida, las características de las actuaciones, el plan de etapas de su realización y las medidas de seguridad previstas durante la ejecución
- Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.
- Planos topográficos (escala mínima 1:500) con curvas de nivel cada metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como la edificación y arbolado existentes.
- Planimetría de perfiles originales y resultantes, suficientes para determinar el volumen de la actuación y su posible afección a la vía pública o a fincas y construcciones vecinas.
- Identificación del promotor, proyectista y de la dirección facultativa.

Artículo 5.12. Licencia de edificación, obras e instalaciones.

1. Están sujetas a esta licencia las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, de rehabilitación o conservación, así como las de modificación o reforma de inmuebles que afecten a la estructura, de modificación del aspecto exterior de las edificaciones, de cambio de uso y de intervención total en la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, y según la definición del tipo de obra contemplado en artículo 5.1 de las presentes Normas.

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

3. A la solicitud de licencia se acompañará:

- Dos ejemplares del proyecto básico, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable⁸².
- Estudio de Seguridad y Salud, o estudio básico, cuando proceda.
- Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnicos competentes, visada por los colegios oficiales correspondientes.
- Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación, cuando resulte exigible.
- Cuando las actuaciones sean de ampliación, modificación o reforma de edificaciones existentes, deberán incluir en el proyecto básico la identificación en memoria y planos de las características urbanísticas de la finca (morfología, dimensiones,

⁸⁰ R.D. 1627/1997, art. 17.

⁸¹ Decreto 60/2010, RDU, art. 8.b.

⁸² Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.1 y Anejo I.

topografía, infraestructuras) y de la edificación existente (tipología, implantación en la parcela, dimensiones, altura, uso, imagen externa), las obras a ejecutar, así como la acreditación documental de la edad de la edificación.

4. La documentación técnica exigida se ajustará a lo dispuesto en el artículo 4.20 de estas Normas.

5. La documentación recogida en los puntos anteriores será suficiente para la concesión de la oportuna licencia.

No obstante, para el inicio de las obras autorizadas por la licencia será necesaria la presentación de proyecto de ejecución visado y de la declaración de concordancia entre proyecto básico y de ejecución, proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse para la ejecución de obras⁸³.

Artículo 5.13. Licencia de obras relacionadas con el Patrimonio Histórico y Arqueológico.

1. Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a la obtención de licencia urbanística, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, según la legislación aplicable⁸⁴.

2. Será necesario comunicar la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, la realización de cualquier obra o intervención en bienes de catalogación general, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia urbanística, según la legislación aplicable⁸⁵.

3. Cuando proceda, por aplicación de la legislación sectorial de Patrimonio Histórico, la previa autorización del órgano competente de la Administración Autónoma para la concesión de licencia, se deberá presentar un ejemplar más del proyecto de obras para su remisión a aquel.

4. Los proyectos que afecten a elementos de un edificio o conjunto de edificios declarado o incoado Bien de Interés Cultural, deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones de Presentación de Proyectos para Actuaciones que afecten a dichos ámbitos aprobadas por la Consejera de Cultura.

5. Para todos los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos, o incluidos en la zona de ordenanza CH-Casco Histórico, que incluye la delimitación de Conjunto Histórico y el entorno BIC de la Iglesia de Santa Marina de Aguas Santas, la solicitud de licencia de obras deberá incluir la siguiente documentación, además de la exigida en el punto anterior:

a. Memoria informativa, incluyendo reportaje fotográfico del edificio existente, recogiendo el frente de manzana en el que se ubica la parcela. Incluirá al menos:

- Características morfológicas, tipológicas, constructivas y estilísticas de la edificación y sus elementos más esenciales.

- Características de edad y estado de conservación de la edificación existente.

b. Memoria justificativa:

- Objeto y alcance de la intervención de acuerdo en lo establecido en las presentes Normas, justificando la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar.

- Justificación de la adecuación de la obra propuesta a los elementos de interés y niveles de intervención definidos en la ficha de Catálogo, así como a su integración, con el entorno.

⁸³ Decreto 60/2010, RDUA, art. 21.

⁸⁴ Art. 33.1. Ley 14/2007 LPHA.

⁸⁵ Art. 33.5. Ley 14/2007 LPHA.

c. Planos:

- Planimetría de estado actual y propuesta de intervención a escala no inferior a 1:100.
- Alzado de estado actual y reformado del tramo de calle en que se ubica el edificio, comprendiendo al menos una longitud de fachada no inferior a la del edificio a cada uno de sus lados.

6. No se podrá conceder licencia para el emplazamiento de nuevas instalaciones de telecomunicación en elementos protegidos por la legislación de Patrimonio Histórico, incluidos sus perímetros de protección ni en elementos incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos, salvo que la Consejería competente en materia de telecomunicaciones determine que no existe otra alternativa viable.

Artículo 5.14. Licencia de ocupación y utilización.

1. Están sujetas a esta licencia⁸⁶:

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

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

2. La licencia de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y el de utilización en los demás supuestos.

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

a. Certificación final de obras cuando la actuación hubiese requerido de dirección técnica, así como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.

b. Documentación reformada, en su caso, que recoja las modificaciones introducidas en la obra en relación al proyecto al que se concedió licencia, visada por el colegio profesional correspondiente, si es modificación del proyecto de ejecución.*

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

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

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

f. La calificación definitiva de las obras realizadas, conforme a la normativa que le resulte de aplicación, para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

4. En las edificaciones existentes en las que no sea precisa la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación, la concesión de licencia requiere la aportación de certificado, descriptivo y gráfico, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional en el que se describa el estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta, y acredite, en atención de las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto. Se adjuntará igualmente a la solicitud documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

⁸⁶ Decreto 60/2010, RDU, arts. 7.d, 8.e y 13.1.d.

5. En todo caso, para edificaciones sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios⁸⁷ será requisito imprescindible para la concesión de la licencia de primera ocupación la presentación en sede electrónica del ministerio competente del Boletín de la Instalación y Protocolo de Pruebas asociado, de acuerdo con la legislación vigente⁸⁸.

Artículo 5.15. Licencia de otras actuaciones urbanísticas estables.

1. Están sujetos a licencia las actuaciones urbanísticas estables, que sin implicar urbanización o edificación, tienen carácter permanente, con independencia de su duración⁸⁹, entre otras, las siguientes:

- a. Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva.
- b. La instalación de invernaderos, con exclusión de los domésticos o de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada.
- c. La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen dentro de campamentos de turismo o campings legalmente autorizados y en zonas expresamente previstas para dicha finalidad.
- d. La apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo no urbanizable, así como su modificación o pavimentación, salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria.
- e. La colocación de carteles, paneles, anuncios y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.
- f. Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.
- g. Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas.
- h. La extracción de áridos, aunque se produzcan en terrenos de dominio público.
- i. Las actividades extractivas, incluidas las minas, graveras y demás extracciones de tierras, líquidos y cualquier otra materia, así como las de sondeo en el subsuelo.
- j. Las canalizaciones y tendidos de distribución de energía así como las antenas y otros equipos de comunicaciones, salvo que se encuentren exentos excepcionalmente de acuerdo con la legislación sectorial⁹⁰.

2. A la solicitud se acompañará la siguiente documentación:

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

Artículo 5.16. Solicitud de obras menores.

1. La solicitud para obras menores se tramitará conforme a la ordenanza municipal⁹¹ y la normativa urbanística de aplicación⁹². Si así se requiere, figurará junto al nombre del promotor, el del constructor y/o director de la ejecución de la obra.

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

3. Los productores de residuos deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos.

⁸⁷ Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. Art. 45.

⁸⁸ Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero.

⁸⁹ Decreto 60/2010 RDU, arts. 7.e, 8.b, f, h, i, j, k, l, m, n, ñ y o.

⁹⁰ Ley 9/2014 de 9 de mayo (LGT), art. 34.6.

⁹¹ Modificación de la Ordenanza de Obras Menores mediante Actuaciones Urbanísticas Comunicadas. BOP núm. 105, de 5 de junio de 2013.

⁹² Decreto 60/2010 RDU, arts. 13.1.a y 18.

Artículo 5.17. Licencia de usos y obras provisionales.

1. Están sujetos a esta licencia con carácter excepcional y siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, los usos u obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística y sectorial, ni por el planeamiento general⁹³.

2. A la solicitud se acompañará la siguiente documentación:

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

b. Identificación del promotor, y, en su caso, dirección técnica.

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

Artículo 5.18. Licencia de actividad.

1. La licencia de actividad sólo resultará exigible cuando una norma con rango de ley así la demande con carácter previo para el inicio de actividad, según la legislación vigente⁹⁴ sobre libre acceso a las actividades, al afectar a la protección del medioambiente, el patrimonio histórico-artístico, la seguridad o la salud públicas o por implicar un uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.

2. La licencia de actividad, excepto en los supuestos anteriores, será sustituida por un documento único de declaración responsable de acuerdo con la legislación vigente⁹⁵ y declaración de inicio de actividad, una vez obtenidas en su caso, las licencias urbanísticas necesarias y las autorizaciones ambientales oportunas. En concreto, y entre otras actividades posibles, quedan sujetas al procedimiento de declaración responsable:

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

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

c. Actividades y servicios recogidos en la normativa de aplicación⁹⁶.

3. Este documento único deberá presentarse en los siguientes supuestos, previa obtención en su caso de las licencias urbanísticas y autorizaciones ambientales necesarias:

a. El comienzo por vez primera de una actividad.

b. El traslado de una actividad a un nuevo establecimiento.

c. La ampliación o modificación del establecimiento –cualquiera que sea su alcance– aun cuando la nueva actividad coincida con la anterior.

⁹³ LOUA, arts. 34.c, 52.3, 53.1, 54.3 y 55.1, y Decreto 60/2010, art. 7.f.

⁹⁴ Ley 17/2009 de 23 de noviembre, sobre libre acceso a las actividades de servicio y su ejercicio, art. 5. Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible. Anexo I de la Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas: procedimientos de autorización regulados en normas de rango legal que se mantienen por estar justificados.

⁹⁵ Ley 17/2009, de 23 de noviembre, art. 3.9.

⁹⁶ Catálogo del Anexo Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios; Actividades inocuas no incluidas en el Anexo III de la Ley 3/2014, de 1 de octubre.

d. La ampliación o modificación de la actividad y/o el desarrollo de una nueva actividad en el mismo establecimiento.

e. El nuevo inicio de una actividad preexistente tras su cierre.

f. El cambio de titularidad de la persona, física o jurídica, que viniese ejerciendo la actividad.

4. El Ayuntamiento podrá desarrollar una ordenanza específica que regule pormenorizadamente los procedimientos anteriores, sus ámbitos de aplicación en el municipio, el contenido general del documento único de declaración responsable y comunicación previa y las condiciones específicas que considere oportunas.

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

a. Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar.

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

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

6. En las actuaciones sometidas a alguno de los instrumentos de prevención y control ambiental, se integrará este procedimiento con el de licencia de actividad, y sus condicionamientos se incorporarán a la licencia. El interesado deberá solicitar al Ayuntamiento un informe acreditativo de la compatibilidad del proyecto con el planeamiento urbanístico⁹⁷. Dicha solicitud se acompañará de una descripción detallada de la actividad y de las instalaciones previstas, que contendrá memoria y planos justificativos de la compatibilidad de las mismas con el planeamiento vigente.

La solicitud de licencia de actividad de estas actuaciones acompañará también:

a. Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental⁹⁸, con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas.

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

c. Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.

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

No obstante, la puesta en marcha de ésta no podrá producirse hasta que el titular presente en el Ayuntamiento certificación del director técnico que acredite el cumplimiento de las condiciones ambientales impuestas en la resolución e incorporadas a la licencia⁹⁹.

En las actuaciones sometidas a alguno de los instrumentos de prevención y control se debe cumplir la ley 7/2007, de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en lo referente a estas actuaciones.

7. En actuaciones que lleven aparejadas la ejecución de obras, deberá también solicitarse la licencia de obra que proceda, acompañada de la documentación reseñada en los artículos anteriores, según el tipo de obra a realizar. Conforme a lo establecido en la legislación de régimen local¹⁰⁰ cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuera procedente.

⁹⁷ Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, art. 15.

⁹⁸ Reglamento de Calificación Ambiental, art 9.1.

⁹⁹ Reglamento de Calificación Ambiental, art. 19.

¹⁰⁰ Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 22.3.

CAPÍTULO 3**Control e inspección de las obras****Artículo 5.19. Control de las obras.**

En las obras que cuenten con licencia de edificación, obras e instalaciones, durante el proceso de obra, una vez ejecutada la estructura, será preceptivo un informe de la dirección técnica de la obra que acredite, mediante fotografías y documentación gráfica, que la estructura se adecúa a las condiciones del proyecto con el que se obtuvo la licencia de obras.

Artículo 5.20. Finalización de las obras.

1. Una vez finalizadas las obras destinadas a cualquier uso, el promotor deberá solicitar la licencia de ocupación o utilización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.14 de estas Normas.

2. Una vez solicitada la licencia de ocupación, se expedirá por el técnico municipal informe acreditativo de la correspondencia de éstas con la licencia concedida, previa inspección de las mismas, incluyendo en dicho informe si el vial público al que recaigan queda en condiciones adecuadas, y si se ha cumplido con el deber simultáneo de urbanizar, en su caso.

3. No se permitirá que las obras queden sin concluir de modo que parte exterior desdiga del ornato público.

4. El Ayuntamiento, por medio de sus técnicos y agentes, podrá inspeccionar las obras que se realicen en su término municipal, al objeto de comprobar en todo momento que se ajustan a la licencia municipal concedida.

Para cualquier modificación de las obras durante el transcurso de las mismas se estará a lo dispuesto en la normativa vigente¹⁰¹.

CAPÍTULO 4**Deber de conservación de las edificaciones****Artículo 5.21. Deber de conservación.**

1. De conformidad con la legislación urbanística¹⁰², los propietarios de los terrenos o construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada momento establecido en el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados o incoados de interés cultural, de conformidad con la legislación reguladora de Patrimonio Histórico, se atenderá a las disposiciones de estos textos legales, sin perjuicio de lo establecido en el Plan y en los instrumentos que lo desarrollen.

3. En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 155 de la LOUA, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados, con indicación del plazo de realización. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el citado artículo.

4. El procedimiento para exigir el deber de conservación podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento. Se realizará conforme a lo establecido en la normativa vigente¹⁰³.

¹⁰¹ Decreto 60/2010, RDU, art. 25

¹⁰² Ley 6/1998, LRSV, art. 19, y LOUA, art. 155.

¹⁰³ LOUA, arts. 158 y 159.

5. Órdenes de ejecución de obras de conservación.

a. La administración urbanística municipal, al amparo del artículo 158 de la LOUA, ordenará la ejecución de obras de conservación y mejora de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución conllevará la adopción de cualquiera de las medidas estipuladas en la normativa urbanística vigente¹⁰⁴.

b. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 5.22. Situación legal de ruina urbanística.

1. La declaración de la situación legal de ruina urbanística de los edificios procederá en los supuestos contemplados en la legislación urbanística aplicable¹⁰⁵.

2. Corresponde al Ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina urbanística, conforme a lo que reglamentariamente se disponga por la legislación urbanística de aplicación.

3. Para los inmuebles declarados o incoados Bien de Interés Cultural, y para los incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del presente Plan, la declaración de situación legal de ruina urbanística comportará las determinaciones establecidas en el artículo 157 de la LOUA, así como en el Título I de las presentes Normas.

A los efectos de declaración de ruina de bienes inscritos en el CGPHA, se estará a lo dispuesto en la legislación competente sobre patrimonio¹⁰⁶.

4. En el Procedimiento para la declaración de situación legal de ruina urbanística se estará a lo dispuesto en la legislación y reglamentación vigentes¹⁰⁷.

CAPÍTULO 5

Protección de la legalidad urbanística

Artículo 5.23. Protección de la legalidad urbanística.

Se estará a lo dispuesto en la legislación y reglamentación vigentes¹⁰⁸.

Artículo 5.24. Inspección urbanística.

1. Sin perjuicio de las competencias que correspondan a órganos de la administración, la inspección urbanística se ejercerá por el Alcalde o Alcaldesa o por quien éste delegare, quienes comprobarán el cumplimiento de las condiciones exigidas de todo tipo en las obras radicadas en el término municipal.

2. Todas las obras estarán sujetas a revisión y en todo momento podrán efectuarse inspecciones por los servicios municipales, pudiendo ser paralizadas, parcial o totalmente en caso de no ajustarse a las condiciones de la licencia.

3. Se estará a lo dispuesto en la legislación y reglamentación vigentes¹⁰⁹.

Artículo 5.25. Infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la legislación vigente¹¹⁰.

¹⁰⁴ LOUA, art. 158.2.

¹⁰⁵ LOUA, art. 157.

¹⁰⁶ Ley 14/2007, LPHA, art. 33. Para BIC, también arts. 37 y 38.

¹⁰⁷ LOUA, arts. 157 y 159, y RDU, arts. 17 y ss.

¹⁰⁸ LOUA, arts. 179 y 180, Decreto 60/2010, RDU, arts. 36 a 59.

¹⁰⁹ LOUA, arts. 179 y 180, Decreto 60/2010, RDU, arts. 30 a 35.

¹¹⁰ LOUA, art. 207, Decreto 60/2010, RDU, art. 78.

2. En ningún caso el Ayuntamiento podrá dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado o reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la ilegalidad.

3. Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables¹¹¹, y la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos conforme a lo dispuesto en la legislación vigente¹¹².

Artículo 5.26. Competencia y procedimiento.

1. El alcalde u organismo en quien delegare la atribución de facultades de inspección y fiscalización del planeamiento acordará la iniciación, instrucción y del expediente sancionador o, en su caso, la Consejería competente en materia de urbanismo, conforme a lo dispuesto en la legislación vigente¹¹³.

2. En la tramitación del procedimiento sancionador se aplicarán las reglas establecidas en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, además de lo establecido al respecto en la legislación urbanística vigente¹¹⁴.

3. Si en la instrucción del expediente por infracción urbanística se apreciaren indicios de delito o falta, se pondrá en conocimiento del ministerio Fiscal, absteniéndose el órgano instructor de proseguir el procedimiento hasta tanto no se haya pronunciado la autoridad judicial.

TÍTULO VI

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 6.1. Objetivos generales de las normas de protección (OE).

Es objeto de estas Normas, la regulación de los parámetros y limitaciones que, dentro de las atribuciones que la legislación urbanística otorga al PGOU, deban de establecerse desde dicho instrumento en función de su propio análisis, en coherencia con la capacidad de acogida de cada zona del territorio, así como de aquellos valores de su patrimonio urbano, que desde la escala local esté motivada su preservación.

CAPÍTULO 2

Protección ambiental

Artículo 6.2. Protección del Suelo frente a movimientos de tierra

1. Con la finalidad de garantizar la protección del suelo, la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie de más de 2.500 m², o a un volumen superior a 5.000 m³ quedará sujeta a las siguientes limitaciones:

- La solicitud de licencia deberá ir acompañada de la documentación necesaria para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.

¹¹¹ LOUA, arts. 193 y 194, Decreto 60/2010, RDU, arts. 63 y 64.

¹¹² LOUA, arts. 212 a 226, Decreto 60/2010, RDU, arts. 86 a 100.

¹¹³ LOUA, art. 195, Decreto 60/2010, RDU, art. 65.

¹¹⁴ LOUA, arts. 195 a 197, Decreto 60/2010, RDU, arts. 65 a 67.

- La licencia podrá incorporar la exigencia de adoptar las medidas necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos y corregir los impactos negativos que pudiera suponer la actuación.

2. En los movimientos de tierra se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones y su reutilización posterior en la revegetación de taludes, espacios degradados u obras de ajardinamiento. En cualquier caso se habrá de recuperar en lo posible la cobertura edáfica superficial.

Artículo 6.3. Protección del paisaje.

Con objeto de evitar afecciones negativas al paisaje, se cumplirán las condiciones establecidas en estas Normas sobre protección de la topografía, de los cauces y de la vegetación y masas arbóreas, además de las siguientes condiciones de protección:

1. En general se deberá tener en cuenta, para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones, su relación con las características del terreno y el paisaje, debiéndose estudiar su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros del conjunto y hacia los panoramas exteriores.

2. En general, las actuaciones de urbanización o implantación de usos, construcciones o instalaciones se adaptarán a la topografía existente, evitando el movimiento de grandes volúmenes de tierra, y la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales y procesos erosivos. Las urbanizaciones se acomodarán en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente. Así mismo, los viarios de las zonas a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

3. Las actuaciones de implantación de infraestructuras contemplarán la reposición de la capa vegetal en las zonas colindantes con la actuación y el tratamiento de desmontes y terraplenes mediante cobertura vegetal o plantación de arboleda.

4. Los elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación cumplirán lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, no autorizándose que se pinten directamente sobre elementos naturales del territorio, ni que por sus características generen impactos visuales importantes.

5. No se permitirá en suelo urbano la implantación de instalaciones de telecomunicaciones con mástiles de gran altura. Se consideran mástiles de gran altura los que su altura total, incluida la antena, supera los quince (15) metros desde la rasante de la calle. El uso específico de estación base de telefonía móvil no se permitirá en suelo urbano dado su negativo impacto visual en el paisaje urbano.

6. Cualquier actuación que, a juicio del Ayuntamiento, pueda suponer una afección visual a alguno de los «Hitos y singularidades del Territorio» indicados en el plano de ordenación OT-02, deberá contener en la memoria de su proyecto o en la solicitud de licencia de actividad, una justificación de no afección negativa a dichos elementos. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a cualquier actuación que considere no justifica adecuadamente estos extremos.

Artículo 6.4. Protección de la vegetación.

1. Se prohíbe la tala, deterioro intencionado o cualquier acción perjudicial para la vegetación, excepto en actuaciones debidamente justificadas y previa autorización de la Delegación de Medio Ambiente.

2. En las plantaciones de árboles y establecimiento de zonas ajardinadas, así como en actuaciones de recuperación y restauración de la vegetación asociada a los cursos de agua, tanto arbórea como arbustiva se utilizarán especies autóctonas preferentemente.

3. Las masas arbóreas, elementos y comunidades vegetales que se sitúen en espacio público, ya sea sistema general o local aunque no esté calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado; cuando sea indispensable la desaparición de algún ejemplar se solicitará justificadamente.

4. Los propietarios de grandes plantaciones o árboles, estarán obligados a mantenerlos en buen estado de condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 6.5. Protección de la fauna.

1. A excepción de los cerramientos destinados a la protección de edificaciones e instalaciones autorizables en suelo no urbanizable, cuyas características se regulan en el Artículo 11.11.2, todo cerramiento que se pretenda llevar a cabo en suelo rústico será de tipo cinegético, y cumplirá en todo caso la legislación vigente y, en su caso, será sometido a autorización previa del organismo competente.

2. En la ejecución de las obras derivadas del nuevo Plan General se tratará de reducir, al mínimo indispensable, la emisión de ruidos y vibraciones durante los períodos principales de cría y no afectar a la nidificación de especies protegidas. De igual modo, los circuitos de vehículos pesados se diseñaran en la medida de lo posible, de manera que afecten lo menos posible a las zonas de cría o de especial interés para la fauna.

Artículo 6.6. Protección de las aguas. cauces, embalses y aguas subterráneas. vertidos de aguas residuales

1. Las actuaciones en el entorno de cauces y embalses y la apertura de pozos de captación de aguas subterráneas quedan sometidas a las disposiciones de la legislación sectorial¹¹⁵, especialmente a las limitaciones de uso en zona de flujo preferente y zonas inundables establecidas en la legislación sectorial vigente¹¹⁶.

2. Sobre las aguas subterráneas

a) Será necesaria, licencia municipal para realizar cualquier captación de aguas subterráneas requiriendo en todo caso la autorización del organismo competente.

b) Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan vertidos líquidos capaces de contaminar las aguas profundas o superficiales, por su toxicidad o composición química y bacteriológica, el vertido sin la depuración adecuada, en las condiciones establecidas en punto 1 de este artículo. No se podrán almacenar a la intemperie materiales, productos o residuos capaces de generar lixiviados por agua de lluvia o de su composición interna, que se infiltren en el subsuelo.

c) Se prohíbe el uso de pozos ciegos. La construcción de fosas sépticas o tanques de oxidación total sólo se autorizará cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante el estudio hidrogeológico exigido por el artículo 94 de la Ley de Aguas, e informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

3. Sobre los vertidos de Aguas Residuales.

a) Para el diseño de los sistemas de saneamiento en zonas urbanas e industriales en relación a desbordamientos en episodios de lluvia, se estará a lo especificado en la normativa sectorial vigente¹¹⁷.

b) Cualquier vertido de aguas residuales deberá realizarse a la red general de saneamiento. En caso de existir imposibilidad técnica debidamente justificada, deberá adoptarse el correspondiente sistema de depuración, acorde con las características del vertido y del medio receptor del efluente.

¹¹⁵ Ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía. R.D.L. 1/2001, Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986, Reglamento del Dominio Público Hidráulico, Decreto 189/2002, Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

¹¹⁶ Artículo 9 bis, 9 ter y 14 bis Real Decreto 849/1986. Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

¹¹⁷ Artículo 259 ter del Real Decreto 849/1986. Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

c) Los valores máximos admisibles para los distintos parámetros de las aguas residuales vertidas a la red municipal deberán reglamentarse por la el Ayuntamiento, de acuerdo con el sistema de tratamiento de aguas residuales que se adopte y la legislación vigente.

d) Toda actividad cuyo funcionamiento produzca vertidos cuyas características relativas a su concentración y/o sus características químicas o biológicas se manifiesten incompatibles con las instalaciones de depuración de aguas residuales urbanas prevista, deberá efectuar el tratamiento de los mismos antes de su evacuación a la red general, de manera que se adapte a las disposiciones legales aplicables y características de las instalaciones existentes o previstas.

e) No se admitirá el uso de fosas sépticas en suelos clasificados como urbanos ni en el desarrollo de los urbanizables.

f) En suelo no urbanizable se admitirá el uso de fosas sépticas cuando se den las suficientes garantías, mediante estudio hidrogeológico o informe de la administración competente de no suponer riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

g) Se prohíbe a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales, el vertido directo al terreno o la inyección de las mismas en pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

4. Sobre la evacuación de Aguas Pluviales.

a) La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener las infraestructuras de conducción de aguas pluviales en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

b) La urbanización de los terrenos deberá controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente, para evitar de este modo el posible riesgo de avenidas e inundaciones.

c) En ningún caso deberán verter libremente y sin recogida, aguas a las cunetas de las carreteras.

d) Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando estas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde se viertan. Estas técnicas pueden ser estructurales, entre otros, uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales como aumento de zonas verdes o evitar la alteración y la compactación del terreno.

e) En los sectores de uso global industrial se adoptarán técnicas para reducir las cargas contaminantes en la entrega de las primeras aguas de lluvia.

Artículo 6.7. Protección del suelo.

1. El propietario de un suelo en el que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante del mismo, deberá presentar, ante el organismo competente, un informe de situación del mencionado suelo cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que supongan un cambio del uso del suelo¹¹⁸.

2. Las actividades de extracción, deberán poseer un Plan de Restauración Ambiental del área afectada.

Artículo 6.8. Protección de la atmósfera frente a ruidos y vibraciones

1. El Plan establece la zonificación acústica requerida por la normativa sectorial¹¹⁹ donde se aplicarán los objetivos de calidad acústica pertinentes.

¹¹⁸ Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA). R.D. 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de dichas actividades y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

¹¹⁹ Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, art. 7.2. R.D. 1367/2007, de 19 de octubre. Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

2. Los objetivos de calidad acústica aplicables a áreas urbanizadas existentes será la no superación de los valores de inmisión indicados en la normativa vigente¹²⁰. Para el resto de áreas urbanizadas (previstas por el plan), los objetivos de calidad acústica serán los anteriores disminuidos en 5db.

3. Una vez aprobada la delimitación inicial de las áreas de sensibilidad acústica, el Ayuntamiento estará obligado a controlar de forma periódica el cumplimiento de los límites de cada una de estas áreas, así como a revisar y actualizar las mismas, como mínimo, en los siguientes plazos y circunstancias:

- . En los seis meses posteriores a la aprobación definitiva del PGOU o de su revisión.
- . En los tres meses posteriores a la aprobación de cualquier modificación sustancial de la condiciones normativas de los usos del suelo.

Así mismo, la zonificación acústica queda sujeta a revisión periódica, que deberá realizarse como máximo, cada diez años desde la fecha de aprobación definitiva del PGOU¹²¹.

4. Para garantizar la no afección de la población por ruidos, para la obtención de licencia urbanística se exigirá a las instalaciones a implantar, modificar sustancialmente o trasladar en el municipio, la no superación de los niveles sonoros límites establecidos en la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 6.9. Protección específica de caminos rurales.

1. Todos los caminos rurales inventariados en el municipio, existentes o propuestos, se determinan desde el PGOU elementos vertebradores del medio rural y se establece para los mismos una anchura mínima de cinco (5,00) metros, o la existente en caso de que sea mayor.

2. Las edificaciones admisibles, previa autorización, deberán retranquearse un mínimo de seis (6,00) metros desde la arista de explanación de cualquier camino existente o previsto por el PGOU y en todo caso, de diez (10,00) metros del eje del camino.

3. Para aquellos caminos que no dispongan de la anchura mínima especificada, o para los nuevos que en cumplimiento de las previsiones del PGOU se estime necesaria su apertura, se declara expresamente su utilidad pública e interés social a efectos de la gestión del suelo necesario mediante expropiación, salvo que se acuerde su cesión, compra o permuta.

4. Las plantaciones de árboles de porte medio o alto y las vallas opacas deberán situarse a una distancia mínima de tres con cincuenta (3,50) metros de la arista de la explanación y de siete (7,00) m del eje del camino

5. Los vallados y los arbustos se situarán a una distancia mínima de un (1,00) metro de la arista de explanación y de cinco (5,00) m del eje del camino.

CAPÍTULO 3

Condiciones generales de protección del patrimonio histórico

Artículo 6.10. Instrumentos para la protección del Patrimonio Histórico (OE).

Para la protección del Patrimonio Histórico del municipio de Fernán Núñez, prevista en este Plan General, se consideran, además del presente Título, los siguientes instrumentos en aplicación de la LOUA:

a) Las ordenanzas de zona tendentes a la conservación de las cualidades urbanas actuales.

¹²⁰ Decreto 6/2012, art. 9.

¹²¹ R.D. 1367/2007, art. 6.

- b) El Catálogo de Bienes Protegidos.
- c) Las condiciones de protección del paisaje, la protección arqueológica y la imagen urbana.

Para el ámbito del Conjunto Histórico, en virtud del artículo 31.3. de la ley 14/2007, LPHA, el Plan incorpora directamente, por medio de esta normativa y a través del Catálogo, las determinaciones de protección exigidas en los apartados 1 y 2 del mismo artículo.

Artículo 6.11. Bienes del patrimonio histórico con legislación sectorial (OE).

1. Las intervenciones sobre elementos de interés histórico protegidos por la legislación sectorial, incluyendo las intervenciones sobre inmuebles afectados por los entornos de protección de los mismos, se someterán a las disposiciones de dicha legislación¹²². En este sentido, las intervenciones sobre bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), deberán respetar los criterios de conservación recogidos en la legislación vigente¹²³.

2. El hallazgo de restos arqueológicos deberá ser notificado con arreglo a lo dispuesto en esta misma legislación, adoptándose las medidas de protección que resulten procedentes para su cumplimiento.

Artículo 6.12. Entorno del BIC Iglesia de Santa Marina de Aguas Santas (OE).

A los inmuebles y espacios libres incluidos en la delimitación del Entorno BIC Iglesia de Santa Marina de Aguas Santas les serán de aplicación el artículo 6.17 y artículo 6.18 en los mismos términos que a los elementos incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico.

Artículo 6.13. Hallazgos arqueológicos casuales (OE).

1. La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos en cualquier punto del núcleo urbano o del territorio municipal, sea como consecuencia de realización de obras o por cualquier otra causa, deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro (24) horas, procediéndose según lo estipulado en la legislación vigente¹²⁴.

2. En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración.

Artículo 6.14. Cautelas en relación a los yacimientos arqueológicos

1. Las determinaciones recogidas en este artículo se refieren a los yacimientos arqueológicos identificados en el plano de OT.02.Ordenación Completa del Término Municipal e incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos.

2. El régimen de usos aplicable a dichos ámbitos será el establecido en la categoría de suelo no urbanizable en la que se sitúen.

3. Para aquellos yacimientos identificados que no tengan la declaración de BIC ni estén inscritos en el CGPHA, y hasta tanto no cuenten con una delimitación poligonal definida, se establece un entorno cautelar de protección de cincuenta (50) metros desde el punto central del yacimiento.

4. En el ámbito de dicho entorno de protección se permite el laboreo tradicional que se venga realizando.

¹²² Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, y R.D. 111/1986, de desarrollo parcial de la Ley; Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

¹²³ Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, art. 20.

¹²⁴ Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, art. 50.

5. Se permite el movimiento de tierras tales como remoción, aporte y cambio en los usos agrícolas, previa evaluación arqueológica, que podrá ser positiva o negativa. El procedimiento se tramitará previamente a la concesión de la licencia correspondiente.

CAPÍTULO 4

La protección del conjunto histórico

Artículo 6.15. El Conjunto Histórico de Fernán Núñez (OE).

1. El Conjunto Histórico de Fernán Núñez se recoge en este Plan tal y como queda definido y delimitado en el Real Decreto 2495/1983, de 13 de julio, por el que se declara conjunto histórico artístico el Palacio Ducal y construcciones aledañas en Fernán Núñez (Córdoba).

Artículo 6.16. Condiciones de protección arqueológica en el Conjunto Histórico (OE).

1. Las sustituciones de inmuebles serán excepcionales, fomentando la restauración y rehabilitación de los mismos. Para ello el Ayuntamiento podrá establecer bonificaciones especiales en las tasas de licencias para las obras de rehabilitación en los inmuebles del Conjunto Histórico.

2. Con carácter general, en las obras de nueva planta con sótano o cimentación profunda, será necesario un control arqueológico de los movimientos de tierra, realizado por los servicios técnicos municipales.

3. En las obras de consolidación, restauración y acondicionamiento de sótanos ya existentes, se tendrá especial cuidado en la puesta en valor de muros, bóvedas, aljibes y demás elementos de interés arqueológico, que deberán ser inventariados y protegidos. En cualquier caso, el proyecto de obra se ajustará a los criterios y requisitos de conservación y restauración establecidos en la normativa vigente¹²⁵.

4. En los inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos en el ámbito del Conjunto Histórico que cuenten con grado de protección Integral o Estructural, será preceptiva la realización de una cautela arqueológica que contemple el análisis arqueológico de estructuras emergentes, ajustada siempre al área de afección e intensidad de las obras propuestas.

Artículo 6.17. Prevención de la contaminación visual en el Conjunto Histórico (OE).

1. En coherencia con los valores ambientales del Conjunto Histórico, se promoverá su protección mediante la reducción de la contaminación visual actual y la prevención de la aparición de nuevos elementos contaminantes.

2. Se establecen las siguientes determinaciones de ordenación y gestión específicas sobre el paisaje urbano:

a) Conservación de fachadas, medianeras y cubiertas en condiciones adecuadas de seguridad y ornato.

b) Eliminación de cruces aéreos de cableados y reducción o integración de la presencia de tendidos aéreos y cajas en fachadas. Integración arquitectónica de elementos de infraestructuras tales como centros de transformación, etc.

c) Los cerramientos de los locales comerciales deberán, además de cumplir con las condiciones específicas de las ordenanzas de la edificación, armonizar con los paramentos de la edificación, sin que generen contrastes cromáticos acusados con la propia edificación o con las del entorno. En ningún caso se admitirán acabados brillantes o tonalidades llamativas en los elementos metálicos de acceso, escaparates, etc.

d) Las actividades profesionales, comerciales o terciarias que se desarrollen de manera exclusiva en plantas piso de una edificación deberán utilizar para su identificación,

¹²⁵ Título II de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

obligatoriamente en esta zona, placas y directorios realizados en materiales y diseños acordes a las características de las edificaciones.

e) Salvo en los quioscos de flores y de prensa debidamente autorizados, se prohíben los expositores y cualquier otro elemento lucrativo en los espacios públicos del Conjunto Histórico (máquinas expendedoras, máquinas recreativas infantiles, etc.).

3. Se establecen determinaciones específicas asimismo respecto a las condiciones de urbanización y de mobiliario urbano en el Conjunto Histórico en los artículos 8.12 y 8.13.

4. El Ayuntamiento, en cualquier momento, podrá ordenar las medidas de ejecución necesarias para que los edificios estén en estado adecuado de seguridad y ornato, así como la retirada o desplazamiento de aquellos elementos o materiales de las fachadas, medianeras vistas o cubiertas de los edificios, así como del propio espacio público, que tengan un impacto visual contaminante sobre la calidad ambiental y paisajística del Conjunto Histórico.

Artículo 6.18. Elementos discordantes en el BIC Conjunto Histórico.

1. Para las edificaciones situadas en el ámbito del BIC Conjunto Histórico el Plan distingue dos clases de situaciones en cuanto a la identificación de elementos discordantes:

a. Elementos discordantes en cuanto incumplen las ordenanzas de protección en aspectos tales como altura de la edificación o número de plantas, y que suponen una afección importante al paisaje histórico y la preservación de sus valores. Estos elementos se señalan en el plano de ordenación OU-2 y están relacionados en el Inventario de Edificaciones del Conjunto Histórico¹²⁶.

b. Elementos discordantes en cuanto a acabados en general, que son inadecuados a la imagen urbana. Se señalan exclusivamente en el Inventario de Edificaciones del Conjunto Histórico¹²⁷.

2. Además de los especificados en dichos Inventarios, elementos discordantes en el ámbito de la ordenanza Conjunto Histórico CH, se consideran los siguientes:

a. Instalaciones de climatización en fachadas.

b. Fachadas pintadas diferentes al blanco, excepto edificaciones protegidas.

c. Empleo de zócalos de materiales no tradicionales, indicados en el artículo 9.18.

d. La instalación de rótulos y toldos no integrados en la edificación.

3. Los propietarios de las edificaciones deberán realizar las correspondientes actuaciones de reforma que adapten, supriman o sustituyan los elementos discordantes señalados, y que permitan recuperar o adquirir a la edificación las condiciones suficientes de adecuación a la protección asignada, bien por la ficha de Catálogo si se trata de un edificio incluido en él, bien por la ordenanza.

4. Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier otra obra que se pretenda, excepto las obras de conservación y mantenimiento que no afecten a los elementos o partes del inmueble que causan la discordancia.

5. El Ayuntamiento podrá en todo caso, establecer en sus ordenanzas fiscales medidas de fomento para el cumplimiento de dichas actuaciones.

¹²⁶ Inventario del Entorno de Santa Marina para los elementos incluidos en él, según artículo 6.12.

¹²⁷ Idem.

CAPÍTULO 5**El Catálogo de Bienes Protegidos****Artículo 6.19. Aplicación (OE).**

1. Las presentes condiciones de protección regulan los grados de intervención, niveles de protección, y particularidades de tramitación a las que deberán someterse las edificaciones, espacios y elementos incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan.

2. Para las edificaciones protegidas, la unidad de protección e intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, que incluye tanto los elementos construidos como los espacios libres de parcela.

Artículo 6.20. Tipos de obras y grados de intervención (OE)

Las obras de posible realización en los edificios protegidos y sus grados de intervención serán las establecidas en el artículo 5.1, que se resumen en la siguiente tabla:

Tipos de obras	Grados de intervención	
Obras de Conservación	Grado 1	Conservación y mantenimiento
	Grado 2	Reparación o reparación simple
	Grado 3	Consolidación
	Grado 4	Rehabilitación
	Grado 5	Restauración
Obras de Reforma	Grado 6	Reforma menor
	Grado 7	Reforma parcial
	Grado 8	Reforma general
Obras de Nueva Edificación	Grado 9	Reconstrucción integral
	Grado 10	Reconstrucción tipológica
	Grado 11	Ampliación- remonte
	Grado 12	Ampliación- entreplanta
	Grado 13	Ampliación- colmatación
Obras de Demolición	Grado 14	Sustitución
	Grado 15	Demolición total o parcial

Artículo 6.21. Niveles de protección. Clasificación (OE).

1. Se establecen los siguientes niveles de protección en función de los grados de intervención expresados en el artículo anterior.

a. Nivel 1. Protección integral. Se aplica a los elementos declarados Bien de Interés Cultural y a los que tienen incoado expediente para su declaración. Así mismo se incluyen en este nivel los elementos, construcciones y edificios cuya conservación debe garantizarse en tanto que son piezas de notable interés por su carácter singular, simbólico y monumental, debiendo ser conservados íntegramente, preservando todas sus características arquitectónicas.

Se admiten los siguientes grados de intervención:

Grado 1	Conservación y mantenimiento
Grado 2	Reparación o reparación simple
Grado 3	Consolidación
Grado 4	Rehabilitación
Grado 5	Restauración
Grado 9	Reconstrucción integral previa declaración de situación legal de ruina conforme a lo dispuesto en los art. 157 y 159 de la LOUA.
Grado 15	Demolición parcial de elementos discordantes expresamente enunciados.

Se admiten los siguientes grados de intervención:

Grado 1	Conservación y mantenimiento
Grado 2	Reparación o reparación simple
Grado 3	Consolidación
Grado 4	Rehabilitación
Grado 5	Restauración
Grado 6	Reforma menor o mejora
Grado 7	Reforma parcial
Grados 9 / 10	Reconstrucción integral o tipológica previa declaración de situación legal de ruina conforme a lo dispuesto en los art. 157 y 159 de la LOUA.
Grado 13	Ampliación- colmatación
Grado 15	Demolición parcial de elementos discordantes expresamente enunciados. Demolición total o parcial previa declaración de situación legal de ruina conforme a lo dispuesto en los art. 157 y 159 de la LOUA, siempre que se verifique la inviabilidad técnica de la correspondiente rehabilitación.

c. Nivel 3. Protección ambiental: El nivel de protección ambiental es el asignado a los edificios de vivienda tradicional de cierto valor arquitectónico, y que constituyen esencialmente la imagen urbana tradicional de Fernán Núñez. En estos edificios debe garantizarse en cualquier caso la conservación de la fachada, así como la primera crujía. Excepcionalmente, se permitirán demoliciones de elementos estructurales por ser inviable su recuperación, debiendo restituirse manteniendo sus dimensiones básicas.

Se admiten los siguientes grados de intervención:

Grado 1	Conservación y mantenimiento
Grado 2	Reparación o reparación simple
Grado 3	Consolidación
Grado 4	Rehabilitación
Grado 5	Restauración
Grado 6	Reforma menor o mejora
Grado 7	Reforma parcial
Grado 8	Reforma general
Grados 9/10	Reconstrucción integral o tipológica, previa declaración de situación legal de ruina conforme a lo dispuesto en los art. 157 y 159 de la LOUA.
Grados 11 /12 /13	Ampliación- remonte - entreplanta - colmatación
Grado 14	Sustitución, previa declaración de situación legal de ruina conforme a lo dispuesto en los art. 157 y 159 de la LOUA.
Grado 15	Demolición parcial de elementos discordantes expresamente enunciados. Demolición total o parcial previa declaración de situación legal de ruina conforme a lo dispuesto en los art. 157 y 159 de la LOUA, siempre que se verifique la inviabilidad técnica de la correspondiente rehabilitación.

2. Para cada nivel de protección se establecen unas condiciones específicas, de intervención y de uso, desarrolladas en las fichas de Catálogo de cada elemento.

Artículo 6.22. Documentación técnica de los proyectos de edificación con nivel de protección.

Además de la documentación exigida en las normas generales, se estará a lo dispuesto en el artículo 5.13.

Artículo 6.23. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas.

1. Se consideran construcciones inmediatas a edificaciones protegidas, las colindantes con las protegidas con nivel integral o estructural, y, por regla general, las edificaciones que se encuentren incluidas en un radio de 40m a partir de los puntos medios de fachada de dichas edificaciones protegidas.

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

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

4. Las construcciones que se encuentren en entornos BIC, requerirán autorización previa del Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales.

Artículo 6.24. Relación de elementos protegidos (OE)

1. Nivel 1. Protección integral. Los edificios comprendidos en este nivel de protección se relacionan a continuación y aparecen marcados en los planos de ordenación estructural y completa.

A-1.1	Palacio Ducal
A-2	Iglesia de Santa Marina de Aguas Santas
A-4	Cerro de la Atalaya
A-5	Torre de Abencóez
E-4	Fuente de los Caños Dorados
E-7	Acueducto
E-13	Escudo en vivienda C/Doctor Berral 11
E-14	Escudo del Mesón del Duque
E-15	Escudo en el Palacio Ducal
E-16	Escudos en el Palacio Ducal. Escuelas (2)
E-17	Escudo en el Palacio Ducal. Capilla de Santa Escolástica
E-18	Escudo en vivienda C/Feria 12
E-19	Escudo en vivienda Calleja de Marcos, 6
E-20	Escudo en la Fuente de los Caños Dorados
E-21	Escudo en el Caserío del Coto
Y-1	Casilla del Primillo
Y-2	El Majuelo
Y-3	Huertas del Duque
Y-4	Los Molinos
Y-5	Valdeconejos

2. Nivel 2. Protección estructural. Los edificios comprendidos en este nivel de protección se relacionan a continuación y aparecen marcados en los planos de ordenación completa.

A-1.2	Palacio Ducal. Antiguas caballerizas
A-1.3	Palacio Ducal. Antiguas escuelas
A-1.4	Mesón del Duque
A-1.5	Edificio de viviendas en calle Feria 39
A-3	Iglesia de la Veracruz
A-7	Ermita de la Caridad
A-9	Cementerio Municipal

A-12	Vivienda en calle San Marcos 21
A-13	Vivienda en calle San Marcos 58
A-14	Vivienda en calle Triunfo de Santa Marina 13
A-15	Vivienda en calle Triunfo de Santa Marina 21
A-16	Círculo de Labradores
A-17	Vivienda en calle Feria 10
A-19	Vivienda en calle Ángel Espejo 2
A-20	Vivienda en calle Ángel Espejo 4
A-21	Vivienda en calle Ángel Espejo 6
A-22	Vivienda en calle Ángel Espejo 9
A-23	Vivienda en calle Ángel Espejo 10
A-24	Vivienda en calle Ángel Espejo 11
A-27	Vivienda en calle Ángel Espejo 23
A-28	Vivienda en calle Ángel Espejo 73
A-29	Vivienda en calle Romero de Torres 2
A-32	Vivienda en calle Doctor Berral 11
A-33	Vivienda en calle Juan Criado 22
A-51	Vivienda en calle Ángel Espejo 25
A-56	Vivienda en calle Ángel Espejo 35A
A-57	Vivienda en calle Ángel Espejo 35B
A-72	Vivienda en calle Triunfo de Santa Marina 12
E-1	Fuente de los Gitanos
E-2	Fuente del Pozuelo
E-3	Fuente de la Estacada
E-5	Fuente Redonda
E-6	Fuente Chica
E-10	Antiguas canteras
E-11	Estatua del Perro Moro
E-22	Triunfo de Santa Marina
E-24	Estatua del Sembrador
E-25	Infraestructura hidráulica Molinos de Fernán Núñez

3. Nivel 3. Protección ambiental. Los edificios comprendidos en este nivel de protección se relacionan a continuación y aparecen marcados en los planos de ordenación completa.

A-6	Ermita del Calvario
A-8	Edificio viviendas C/Miguel Hernández 1
A-10	Caserío del Coto
A-11	Casería de la Viña
A-25	Vivienda en calle Ángel Espejo 13
A-26	Vivienda en calle Ángel Espejo 20
A-30	Vivienda en calle Escultor Francisco Bonilla 8
A-31	Vivienda en calle San Marcos 9
A-34	Vivienda en calle San Marcos 7
A-35	Vivienda en calle Romero de Torres 8
A-36	Vivienda en calle Romero de Torres 10
A-37	Vivienda en calle Romero de Torres 12
A-38	Bodegas Marín
A-39	Vivienda en calle Feria 40
A-40	Vivienda en calle Feria 54
A-41	Viviendas en calle Feria 56-58
A-42	Vivienda en Calleja de Marcos 6
A-43	Vivienda en calle Juan Criado 20
A-44	Vivienda en calle Federico García Lorca 2
A-45	Vivienda en calle Cronista Alfonso Zurita 9
A-46	Vivienda en calle Ángel Espejo 1
A-47	Vivienda en calle Ángel Espejo 3
A-48	Vivienda en calle Ángel Espejo 7
A-49	Vivienda en calle Ángel Espejo 15
A-50	Vivienda en calle Ángel Espejo 16
A-52	Vivienda en calle Ángel Espejo 27
A-53	Vivienda en calle Ángel Espejo 30
A-54	Vivienda en calle Ángel Espejo 32
A-55	Vivienda en calle Ángel Espejo 34
A-58	Vivienda en calle Ángel Espejo 36
A-59	Vivienda en calle Ángel Espejo 46
A-60	Vivienda en calle Ángel Espejo 48
A-61	Vivienda en Calleja de Marcos 1
A-62	Vivienda en Calleja de Marcos 3
A-63	Vivienda en calle Escultor Francisco Bonilla 11
A-64	Vivienda en calle Escultor Francisco Bonilla 13
A-65	Vivienda en calle Escultor Francisco Bonilla 15
A-66	Vivienda en calle Juan Criado 29
A-67	Vivienda en calle Doctor Berral 1
A-68	Vivienda en Calleja de Marcos 9
A-69	Vivienda en calle Escultor Francisco Bonilla 29
A-70	Vivienda en calle Doctor Berral 6
A-71	Vivienda en Plaza Triunfo de Santa Marina 4
A-73	Vivienda en calle José Zorrilla 1

A-74	Vivienda en Calleja del Arco, 1
A-75	Vivienda en calle Poetas Hermanos Machado 11
A-76	Vivienda en calle Doctor Berral 8
A-77	Edificio de viviendas en Plaza Triunfo de Santa Marina 1
A-78	Vivienda en calle San Sebastián 11
A-79	Vivienda en calle Romero de Torres 3
A-80	Vivienda en calle Doctor Berral 2
A-81	Vivienda en calle Poetas Hermanos Machado 1
A-82	Vivienda en calle Poetas Hermanos Machado 4
A-83	Vivienda en calle Poetas Hermanos Machado 4B
A-84	Vivienda en calle Poetas Hermanos Machado 15
A-85	Vivienda en calle Poetas Hermanos Machado 22
A-86	Vivienda en calle Puerta de la Villa 9
A-87	Edificio de viviendas en calle La Feria 21
A-88	Vivienda en calle Cronista Alfonso Zurita 2D
A-89	Edificio de viviendas en calle Feria 42
E-8	Pilar del Matadero
E-9	Fuente del Chorrillo
E-12	Fuente de la calle Goya
E-23	Cruz de los Desamparados

TÍTULO VII

NORMAS SOBRE LOS USOS

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 7.1. Ámbito de aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable, y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen las normas urbanísticas. Los usos en el Suelo No Urbanizable se regularán por las disposiciones del Título XI, sin perjuicio de la aplicación supletoria del presente Título.

Artículo 7.2. Uso global y usos pormenorizados.

Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento, los usos pueden ser globales y pormenorizados.

1. Uso Global: es aquel que el Plan General asigna como característico a una zona de suelo urbano consolidado o a un ámbito de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el instrumento de desarrollo correspondiente.

2. Usos Pormenorizados: son los usos concretos que el Plan o el planeamiento de desarrollo asigna a una zona o sector.

Artículo 7.3. Relación de usos globales y pormenorizados.

1. El Plan distingue los siguientes usos globales, usos pormenorizados y categorías de uso (OE):

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS	CATEGORÍAS		
1. RESIDENCIAL	1.1. UNIFAMILIAR	1º	Vivienda libre	
	1.2. PLURIFAMILIAR	2º	Protección pública	
2. TERCIARIO	2.1. RESIDENCIA COMUNITARIA			
	2.2. HOTELERO			
	2.3. COMERCIAL		1º	Local Comercial
			2º	Edificio exclusivo
			3º	Gran Superficie Minorista
	2.4. RELACIÓN Y ESPECTÁCULOS		1º	Hostelería
			2º	Espectáculo
			3º	Instalación al aire libre
	2.5. ADMINISTRATIVO OFICINAS		1º	Despacho profesional
			2º	Locales de oficinas
			3º	Edificio exclusivo
	2.6. GARAJE		1º	Local; complementario a otro uso
		2º	Edificio exclusivo o al aire libre	
		3º	Bajo rasante de viales y espacios libres	
3. INDUSTRIAL	3.1. TALLERES Y PEQUEÑAS INDUSTRIAS COMPATIBLES CON VIVIENDAS			
	3.2. PRODUCCIÓN Y ALMACENAJE			
	3.3. ESTACIONES DE SERVICIO			
4. DOTACIONAL EQUIPAMIENTO	4.1. DOCENTE	1º	Local	
		2º	Edificio Exclusivo	
	4.2. DEPORTIVO	1º	Local	
		2º	Edificio exclusivo o al aire libre	
	4.3. SOCIAL	1º	Local	
		2º	Edificio exclusivo	
5. DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	1º	Parques	
		2º	Plazas, jardines y áreas de juego	
		3º	Recinto Ferial	
6. DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS			

2. Cualquier otro uso no contenido en el cuadro tipo de relación de usos, se regulará por las condiciones establecidas en aquel uso tipificado que le sea funcionalmente más semejante.

Artículo 7.4. Clases de usos pormenorizados.

1. Por su modalidad de aplicación y gestión, en una determinada parcela, área, zona o sector, y a efectos de las determinaciones de aprovechamiento y ordenación, se diferencian las siguientes clases de usos pormenorizados:

a. Uso característico: Es el que por aplicación de la ordenanza urbanística es el predominante o de implantación dominante en un área, zona o sector de suelo. Asimismo, se entiende por uso característico aquél de implantación mayoritaria en una parcela o edificación (más del 50% de la superficie construida).

Predominante o mayoritaria será con referencia a la edificabilidad o intensidad.

b. Uso complementario: Es el que por exigencias de la legislación urbanística o del propio Plan debe implantarse obligatoriamente, como demanda del uso característico y en una proporción determinada por éste.

00306862

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

a. Uso alternativo: Es aquel uso que puede coexistir con el uso característico en una misma zona o sector de suelo, y que puede autorizarse su implantación en parcela o edificación independiente, en la proporción y condiciones que establezcan el Plan General o el planeamiento de desarrollo.

b. Uso prohibido o excluyente: Es aquel uso que, por su incompatibilidad con el uso característico o por imposibilitar la consecución de los objetivos de ordenación, el excluido por el Plan o por el planeamiento de desarrollo en una parcela, área, zona o sector.

2. Son usos prohibidos en un determinado ámbito:

a. Los usos que no sean los usos característicos y complementarios, compatibles o alternativos establecidos por el Plan o por el planeamiento de desarrollo para dicho ámbito.

b. Los usos compatibles o alternativos que no cumplan las condiciones establecidas o superen los límites de intensidad, que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

c. Los así conceptuados en las disposiciones generales o en la normativa específica vigente en un ámbito determinado de aplicación.

CAPÍTULO 2

Uso residencial

Artículo 7.5. Definición.

1. Es el uso de aquellos edificios o parte de ellos destinados a viviendas o a residencia familiar.

2. A los efectos del cumplimiento de las condiciones de edificación, se define como:

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

b. Superficie útil: Superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interior de los muros o paredes que conforman las dependencias.

Artículo 7.6. Usos pormenorizados y categorías.

1. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente (una vivienda por parcela), constituyendo un edificio o formando parte de otro de distinto uso y con acceso exclusivo.

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

Dependiendo del régimen a que se adscriban tendremos:

- RCL: Residencial colectiva en régimen libre.

- RCP: Residencial colectiva en régimen protegido.

2. Se establecen las siguientes categorías en el uso residencial a efectos de la posibilidad de calificación:

1.º Vivienda libre. Es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.

2.º Vivienda de protección pública: es aquella que cumple las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan en la normativa vigente en la materia y sean calificadas como tales por el Ayuntamiento u organismo competentes.

00306862

Artículo 7.7. Condiciones particulares de las viviendas.**1. Condiciones de superficie.**

a. Las dependencias de todas las viviendas (unifamiliares y plurifamiliares) cumplirán las condiciones mínimas de superficie útil establecidas en la vigente normativa técnica de diseño y calidad de las viviendas protegidas¹²⁸.

b. Se permiten viviendas que engloben en una única dependencia el uso de varias estancias (por ejemplo salón más comedor más dormitorio), siendo en ese caso su superficie útil la suma de superficies de cada uso que engloba.

2. Condiciones de iluminación y ventilación: Toda pieza o dependencia habitable de día o de noche tendrá ventilación e iluminación conforme a las exigencias de la normativa sectorial que le sea de aplicación¹²⁹.

3. Condiciones de habitabilidad.

a. Todas las viviendas deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean, excluidas cocina y aseos, el siguiente número de estancias con luces a espacio público exterior o a patio de parcela con las condiciones recogidas en el artículo 8.39:

- En parcelas de vivienda unifamiliar de frente de fachada menor o igual que seis metros: al menos una estancia de superficie mínima 12 m².

- En el resto de casos: dos estancias.

b. Quedan prohibidas las viviendas interiores, considerándose así las que no cumplen alguna de las condiciones anteriores. Las viviendas interiores existentes estarán a lo dispuesto en el régimen de fuera de ordenación.

4. Condiciones de distribución y programa funcional.

a. El programa mínimo para apartamento será de salón-comedor-cocina, dormitorio doble, y aseo (con baño o ducha, lavabo e inodoro). Con un superficie útil mínima de 35 m².

b. Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si éste se realiza a través del salón, comedor o estar, se dispondrá un vestíbulo o espacio de circulación previo. En las viviendas con igual número de baños que de dormitorios, se podrá acceder desde éstos a todos los baños.

c. Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda tendrán una anchura mínima libre de 0,90 m.

d. En todos los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores, siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas por las condiciones estructurales o de distribución de la vivienda existente.

5. Accesos comunes a la vivienda:

En los espacios libres y los recorridos de acceso desde el exterior a todas las viviendas se cumplirán las condiciones de la normativa vigente que le sea de aplicación¹³⁰.

6. Dotación de plazas de garaje:

a. El uso de garaje será complementario al uso residencial, destinándose en la misma parcela o edificación el espacio suficiente para satisfacer la dotación mínima de 1 plaza de garaje por cada vivienda.

b. Se exceptuarán de la obligatoriedad de previsión de plazas de garaje a las edificaciones situadas en el suelo urbano que estén afectadas por alguna de las siguientes circunstancias:

- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado o, que siendo con tráfico rodado, tengan una anchura de vial entre alineaciones opuestas inferior a 5,00 m.

¹²⁸ Orden 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la CAA y se agilizan los procedimientos establecidos para ortorgar las Calificaciones de Viviendas Protegidas.

¹²⁹ Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3.

¹³⁰ Real Decreto 304/2006, CTE DB SUA y Decreto 293/2009.

- Solares de superficie igual o inferior a 300 m².
- Las que tengan un frente de fachada igual o inferior a 6 m.
- Las ubicadas en el BIC Conjunto Histórico.
- Las que estén dentro del Catálogo de Edificios Protegidos en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección.

7. Las condiciones anteriores no serán aplicables a las viviendas aisladas existentes en suelo no urbanizable, a las cuales se les exigirán las condiciones mínimas indicadas en los artículos correspondientes del Título XI de estas normas. Subsidiariamente se le exigirán, independientemente de su situación jurídica, las condiciones mínimas de seguridad y salubridad establecidas en el artículo 7 del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre. El Ayuntamiento podrá aprobar una ordenanza específica de condiciones mínimas para viviendas aisladas existentes en el Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO 3

Uso terciario

Artículo 7.8. Definición.

1. Es todo aquel uso que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, como alojamiento temporal, hostelería, espectáculos, relación, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades financieras, seguros y análogas.

Artículo 7.9. Usos pormenorizados y categorías.

1. El uso global terciario comprende los siguientes usos pormenorizados y categorías:
a. Residencia comunitaria.

Comprende el al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de ancianos y de otros colectivos legalmente reconocidos.

b. Hotelero.

Se incluyen los usos de alojamiento temporal, como pensiones, hostales, hoteles y análogos, así como sus dependencias con complementarias.

c. Comercial.

Comprende toda actividades de servicio al público destinadas a la compraventa al por menor de mercancías, incluido el suministro de carburantes a vehículos de acuerdo con la legislación vigente¹³¹.

Se distinguen tres categorías:

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

- 2.ª Edificio Exclusivo: en un edificio destinado exclusivamente a este uso.

- 3.ª Gran Superficie Minorista (GSM): Tipo de establecimiento comercial así definido en la legislación sectorial vigente¹³²: «Establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga un superficie útil para la exposición y venta al público superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados».

Se entenderá por superficie útil para la exposición y venta al público la definida en la legislación sectorial vigente.

¹³¹ Art. 3 del RDL 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios.

¹³² Art. 22 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, modificada por Decreto-ley 3/2009 y Ley 3/2010 Terciario. Oficinas.

d. Relación y espectáculos.

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

Se distinguen tres categorías:

- 1.^a Hostelería: comprende aquellos establecimientos de hostelería como bares, cafeterías, tabernas, restaurantes o similares que no necesitan fuentes de emisión sonora manipulable por el usuario (música o similar) para el desarrollo de la actividad.

- 2.^a Espectáculo: Instalaciones con actividad musical. Comprende aquellos establecimientos clasificados en las dos siguientes categorías:

- Establecimientos como pubs, discotecas, salas de juegos, locales de espectáculos y análogos.

- Establecimientos como cines, teatros o similar.

- 3.^a Instalaciones al aire libre: comprende aquellas instalaciones ubicadas al aire libre, como parque de atracciones, teatro y cinematógrafos al aire libre y pabellones de concurrencia pública con actividades similares

e. Oficinas.

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

Se distinguen tres categorías:

- 1.^a Despachos profesionales: despachos profesionales anexos a la vivienda.

- 2.^a Locales de oficinas: en cualquier planta de un edificio destinado a otros usos.

- 3.^a Edificios exclusivos.

f. Garaje.

Es aquel servicio que corresponde a la actividad de estacionamiento y guarda de vehículos

Se distinguen dos categorías:

- 1.^a Local: local destinado a satisfacer las dotaciones mínimas de plazas de garaje establecidas para cada uso pormenorizado y que obligatoriamente debe preverse en cada parcela o edificación como uso complementario del uso característico de la parcela.

- 2.^a Edificio exclusivo o al aire libre: edificio exclusivo destinado a satisfacer la demanda de estacionamiento guarda de vehículos de la población para un ámbito de la ciudad, ubicándose en edificio o parcela exclusiva.

2. Dependiendo de la tipología, implantación y régimen a que se adscriban tendremos:

- TRL: Terciario en edificación residencial en régimen libre.

- TRP: Terciario en edificación residencial en régimen protegido.

- TER: Terciario en edificio exclusiva en área residencial.

- TEI: Terciario en edificio exclusiva en área industrial o terciaria.

Artículo 7.10. Condiciones generales del uso terciario.

1. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso terciario cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localice, además de las condiciones particulares de este Capítulo.

2. Todas las parcelas y edificaciones o locales destinados a uso terciario cumplirán las condiciones y disposiciones de todas las normativas y reglamentos vigentes que le sean de aplicación.

3. Se exceptuará de la obligatoriedad de plazas de garaje a las edificaciones que cumplan alguno de los supuestos del artículo 7.7 siempre que la legislación sectorial lo permita.

Artículo 7.11. Condiciones particulares del uso de residencia comunitaria.

1. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie no rebase

los trescientos (300) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales de uso hotelero.

Cumplirán asimismo las condiciones que pueda establecer la legislación específica en la materia de ámbito autonómico o estatal.

2. En defecto de legislación sectorial, se dispondrá una plaza de garaje por cada 200 m² de superficie de local destinado a hospedaje o por cada 5 habitaciones si resultase mayor número.

Artículo 7.12. Condiciones particulares del uso hotelero.

1. Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación¹³³ o las vigentes que las supliesen con las siguientes consideraciones.

- En defecto de normativa específica vigente cumplirán las condiciones que le fueran de aplicación al uso residencial.

- Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para ese uso específico.

2. En defecto de legislación sectorial, para edificaciones de nueva planta, se dispondrá una plaza de garaje por cada 100 m² de superficie de local destinado a hospedaje o por cada 3 habitaciones si resultase mayor número.

Artículo 7.13. Condiciones particulares del uso comercial.

1. Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación¹³⁴.

2. Condiciones de ubicación y emplazamiento:

a. El uso de 1.^a Categoría podrá ubicarse en planta baja y primera planta, siempre que se comuniquen entre sí las distintas plantas y dispongan de acceso propio e independiente desde el exterior a través de la planta baja. En ningún caso se podrá comunicar ninguna planta con otros espacios del edificio de diferente uso y, en concreto, con el uso residencial.

b. Cuando el establecimiento incluya instalaciones de suministro de combustible a vehículos, o esté destinado exclusivamente a este uso, se justificará mediante estudio específico la viabilidad de su ubicación en cuanto a posibles afecciones negativas a la utilización y accesibilidad de los espacios públicos y viarios circundantes. Se considerará inviable, en todo caso, su ubicación en edificaciones de uso residencial.

3. Condiciones dimensionales:

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

b. Los recorridos, distribuidores y escaleras de servicio cumplirán lo estipulado en la normativa de aplicación¹³⁵.

c. En el caso de agrupaciones comerciales en planta baja formando un pasaje comercial, éste tendrá obligatoriamente que comunicar con el exterior en los extremos de su recorrido y tendrá en todos sus puntos un ancho mínimo de 4,00 m.

d. La altura mínima libre de planta será de 3,00 m, pudiendo rebajarse hasta 2,50 m en distribuidores, aseos y dependencias no destinadas al público, y 2,50 m en las plantas de sótano y 1.^a de los locales de 1.^a categoría.

¹³³ Decreto 47/2004, de Establecimientos Hoteleros, y Decreto 20/2002, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

¹³⁴ Ley 1/1996, del Comercio Interior de Andalucía, modificada por el Decreto Ley 2/2009, de 22 de diciembre, de transposición en Andalucía de la Directiva 2006/123/CE de 12 de diciembre de 2006, del Parlamento Europeo y del Consejo.

¹³⁵ Real Decreto 304/2006, CTE DB SUA y Decreto 293/2009.

4. Aseos.

a. El uso comercial de 1.^a categoría dispondrá de los siguientes servicios sanitarios: hasta ochenta (80,00) metros cuadrados será necesario instalar un retrete y un lavabo, salvo que se justifique la existencia de un aseo en la misma planta con derecho de uso; desde ochenta (80,00) metros cuadrados un retrete y un lavabo, cumpliendo la legislación de accesibilidad; por cada 200 m² adicionales o fracción se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de 150 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros.

b. Cuando los aseos sean de uso público, no podrán comunicar directamente con el resto del local y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

c. En los establecimientos de 2.^a categoría podrán agruparse los servicios y sanitarios en cada planta del edificio. El número de servicios a disponer en cada planta vendrá determinada por la aplicación de la condición anterior (a) sobre la suma de la superficie de todos los locales de la planta respectiva, incluyendo los espacios comunes de uso público.

5. Dotación de plazas de garaje y espacios de carga y descarga.

a. Para el uso comercial de 1.^a categoría, las plazas de garaje deberán preverse en los proyectos de edificación en que se sitúen a razón de 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida total o fracción, siempre que la superficie total construida de locales de cualquier uso sea superior a 300 m².

b. Para el uso comercial de 2.^a categoría se dispondrá de una plaza de garaje por cada 60 m² de superficie construida, así como un espacio dentro de la parcela o edificación destinado a carga y descarga.

c. En uso comercial de 3.^a categoría (GSM), se dispondrán cinco plazas de aparcamiento por cada (100) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público, así como un espacio destinado a carga y descarga. Cuando las plazas de aparcamiento sean subterráneas, la dotación será de al menos tres (3) plazas por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil de exposición y venta¹³⁶.

6. Ordenación de la carga y descarga: Cuando la superficie de venta alcance los quinientos (500) metros cuadrados en los comercios alimentarios o los mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los comercios no alimentarios, se dispondrá dentro del local, con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, una dársena que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados; las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de anchura, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

7. Para el uso comercial de 3.^a categoría (GSM), se establece el siguiente régimen particular:

a. Condiciones de implantación:

- En suelo urbano consolidado, por tanto con ordenación pormenorizada dada directamente por este plan, así como en áreas o sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable para los que el plan establezca la ordenación pormenorizada de forma potestativa, no se podrá implantar una GSM.

- En áreas y sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable, para los que este plan no establece ordenación pormenorizada potestativa, el planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación detallada del sector podrá calificar suelo con

¹³⁶ Artículo 39.2 de la Ley de Comercio Interior de Andalucía LCIA.

uso de GSM. En tal caso dicho planeamiento de desarrollo deberá incorporar un plan de movilidad urbana¹³⁷ y someterse al Informe Comercial tras su aprobación inicial¹³⁸.

- En todo caso, se cumplirán los requisitos de instalación o ampliación de grandes superficies minoristas establecidos en el artículo 39 de la LCIA.

b. Condiciones de compatibilidad con otros usos:

- Usos compatibles:

- Comercial 2.ª categoría.

- Usos incompatibles:

- Residencial en todas sus categorías.
- Terciario. Hotelero.
- Terciario. Residencia comunitaria.

- Usos complementarios:

- Terciario. Comercial 1.ª categoría.
- Terciario. Reunión y espectáculos.
- Terciario. Oficinas.
- Industrial. Talleres y pequeña industria dedicada a:
 - Transporte e industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios...).
 - Talleres de reparaciones eléctricas.

8. Por razones compositivas del espacio urbano y de concordancia con el resto de edificios al que deberá ajustarse así como al entorno de la calle, no se admitirán en principio las fachadas ciegas, ni disonantes en términos arquitectónicos, debiendo, en todo caso, producirse la iluminación natural a través de la fachada. No obstante, atendiendo a la composición global del edificio y en función de la actividad concreta que se implante, podrían admitirse soluciones singulares de fachada.

Artículo 7.14. Condiciones particulares del uso de relación y espectáculos.

1. Condiciones de ubicación y emplazamiento:

a. El uso de 1.ª categoría podrá ubicarse en planta baja y primera planta, siempre que se comuniquen entre sí las distintas plantas y dispongan de acceso propio e independiente desde el exterior a través de la planta baja. En ningún caso se podrá comunicar ninguna planta con otros espacios del edificio de diferente uso y, en concreto, con el uso residencial, salvo que se haga a través de los elementos comunes de evacuación del edificio.

b. Los usos de 2.ª categoría sólo se permite su ubicación en edificio exclusivo implantado en parcela independiente o en sectores calificados con uso industrial o compatible con otros. En el caso de compartir parcela con el uso residencial deberán garantizar la adopción de medidas de aislamiento acústico y antivibraciones necesarias para permitir esta compatibilidad.

c. Las instalaciones de 3.ª categoría sólo podrán ubicarse en parcelas independientes y en las zonas establecidas por el Plan General o planes de desarrollo.

2. Condiciones dimensionales:

a. Cumplirán las condiciones dimensionales (anchura, recorridos, escaleras, alturas libres) establecidas en el Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades o cualquier otra normativa vigente que la supliere.

3. La dotación de aseos se sujetará a las disposiciones de los reglamentos o normativas vigentes que le sean de aplicación, disponiendo al menos de los siguientes servicios sanitarios: hasta ochenta (80,00) metros cuadrados se dispondrá un retrete y un lavabo adaptado; en adelante, se instalarán con absoluta independencia para señoras y

¹³⁷ Artículo 32.5 de la LCIA.

¹³⁸ Artículo 34.2 de la LCIA.

caballeros. Por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

4. Dotación de plazas de garaje:

a. En las edificaciones residenciales que prevean en sus plantas bajas y primera, locales para uso de relación o cualquier otro uso con una superficie total de locales superior a 300 m², deberán disponer como mínimo de una plaza mínima de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida o fracción.

b. En las 2.^a y 3.^a categorías, cuando la actividad genere espectáculo con afluencia y aforo de público, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades.

Artículo 7.15. Condiciones particulares del uso de oficinas.

1. Condiciones de ubicación y emplazamiento:

a. El uso de 1.^a y 2.^a categoría podrá ubicarse en cualquiera de las plantas de la edificación residencial, siempre que cumpla las condiciones de uso residencial que le sean de aplicación.

b. El uso de oficinas en 2.^a categoría podrá ubicarse en cualquier edificación de uso exclusivo terciario y en las zonas o sectores calificados como uso industrial.

c. El uso de oficinas en 3.^a categoría solo podrá ubicarse en un edificio exclusivo implantado en parcela independiente.

2. Condiciones dimensionales:

a. Los recorridos, distribuidores y escaleras de servicio al público en las oficinas de 2.^a y 3.^a categoría cumplirán las condiciones de la normativa específica que le sea de aplicación¹³⁹.

b. La mínima altura libre en planta será de 2,60 m, pudiendo rebajarse hasta 2,30 m en aseos, distribuidores y dependencias anexas que no sean de estancia.

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

4. Dotación de plazas de garaje:

a. En las edificaciones residenciales que prevean en sus plantas uso de oficinas o cualquier otro uso terciario con una superficie total de locales superior a 300 m², deberán disponer como mínimo de una plaza mínima de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida o fracción.

b. En 3.^a categoría, se preverá una plaza de garaje por cada 50 m² de superficie construida.

Artículo 7.16. Condiciones particulares del uso garaje.

1. Condiciones de ubicación y emplazamiento:

a. El uso de garaje en 1.^a categoría podrá ubicarse en:

- Las plantas bajas de la edificación, sea en el espacios libre o en el edificado.

- Las plantas de sótano de la edificación.

- Excepcionalmente, bajo la rasante del espacio libre de la parcela cuando sea técnicamente imposible cumplimentar la dotación de plazas en los emplazamientos antes citados.

¹³⁹ Real Decreto 304/2006, CTE DB SUA y Decreto 293/2009.

b. El uso de garaje en 2.^a y 3.^a categoría se ubicará en las parcelas o espacios libres que determine el Plan o establezca el planeamiento de desarrollo. No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar dichos usos en un determinado espacio o parcela, previa redacción de un plan especial o un estudio previo que justifique la necesidad o demanda de aparcamiento en la zona en que se ubique, influencia sobre el tráfico de la zona, impacto sobre los usos colindantes, incidencia sobre las infraestructuras, etc., y cuantos estudios sean necesarios para la ejecución, funcionamiento y gestión del garaje o aparcamiento.

2. Dimensiones: Las plazas de garajes y aparcamientos tendrán una dimensión mínima de 2,50 m de ancho por 5,00 m de largo. En el caso de aparcamientos de uso general, los viales de circulación interior tendrán un ancho mínimo de cinco (5) metros y las plazas de aparcamiento deberán quedar delimitadas y señalizadas.

3. Accesos:

- Tendrán una anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos sin maniobrar y sin producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan, con una anchura mínima de 3 metros si es de un solo sentido y de 5 metros si es de doble sentido.

- En los garajes para una sola plaza o de superficie inferior a 100 m², dispuesto en la propia edificación y con acceso directo desde la calle, la entrada podrá tener unas dimensiones mínimas de 2,50 m de ancho.

- La altura mínima de la puerta de acceso y salida será de 2,10 metros.

- Los locales cuya superficie exceda de 2.500 m² habrán de tener como mínimo dos accesos, que estarán señalizados de forma que se establezca un sentido único de circulación, o bien un acceso con anchura de 5 m, que estará señalizado de forma que se establezcan dos sentidos de circulación.

4. Rampas:

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

- Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de edificación aplicable¹⁴⁰.

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

- Las rampas o pasajes en los que los vehículos hayan de circular en los dos sentidos, y cuyo recorrido sea superior a 30 m, tendrán una anchura suficiente para el paso simultáneo de dos vehículos, siempre que la planta o plantas servidas sobrepasen los 1.000 m².

5. Altura libre mínima: Se establece una altura libre mínima de 2,10 m en todos sus puntos. En lugar visible se indicará la altura máxima admisible de los vehículos.

6. Cubiertas de garaje: Los garajes bajo espacios libres de la edificación estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento, salvo justificación expresa, de un mínimo de 60 cm de espesor.

7. Elevadores de coches: Las condiciones dimensionales de los apartados anteriores no serán de obligado cumplimiento para los garajes automatizados con elevadores y distribuidores de vehículos. Las condiciones para su instalación serán las preceptuadas en la normativa específica de aplicación.

¹⁴⁰ Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SU, Sección SU 7.

CAPÍTULO 4**Uso industrial****Artículo 7.17. Definición.**

1. Es industrial todo aquel uso que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, según las precisiones que se expresan en la definición de los usos pormenorizados que engloba (OE).

Artículo 7.18. Usos pormenorizados y categorías.

El uso industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas.

Se incluyen en este uso pormenorizado las instalaciones que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas, pueden ubicarse en áreas residenciales. Comprenden en concreto a los siguientes grupos de actividades:

- Actividades de obtención, fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo doméstico, que pueden ser vendidos directamente al público o mediante intermediarios.

Incluye el uso de huerto urbano.

- Almacenamiento a pequeña escala o entidad, con posibilidad de venta al público, directa o mediante intermediarios.

- Transporte e industria auxiliar de reparación del automóvil (talleres, concesionarios...). Se exceptúan los vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones).

- Talleres de reparaciones de electrodomésticos.

b. Industria de producción y almacenamiento.

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

Artículo 7.19. Condiciones generales del uso industrial.

1. Condiciones generales de ordenación y edificación:

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

b. Se cumplirán las condiciones que le sean de aplicación de todas las normativas específicas vigentes.

Artículo 7.20. Condiciones particulares del uso de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas

1. Condiciones de ubicación y emplazamiento. En zonas de uso global y característico distinto al industrial, las actividades incluidas en este uso pormenorizado deberán cumplir las siguientes condiciones:

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

b. Si el uso es compatible, se ubicará exclusivamente en planta baja de las edificaciones, con una superficie construida total del local no superior a 300 m².

c. Disponer de accesos propios desde el exterior para el público y para carga y descarga, e independiente del resto de la edificación.

d. Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias peligrosas.

e. Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes.

f. Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.

g. Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación, excepto en el caso de los huertos urbanos.

h. Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.

i. Las condiciones constructivas del local garantizarán, en relación a la actividad a instalar, el cumplimiento de los niveles máximos equivalentes de ruido que se fijan en la normativa vigente de Calidad del Aire¹⁴¹.

2. Dotación de plazas de garaje:

a. Se preverá una plaza de garaje por cada 100 m² de superficie construida o fracción.

b. Se exceptuará de la obligatoriedad de previsión de plazas de garaje a las edificaciones afectadas por alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 7.7, excepto en el caso de talleres de mantenimiento y reparación del automóvil, que deberán reservar las plazas de aparcamiento previstas en el párrafo anterior.

Artículo 7.21. Condiciones particulares del uso de industria de producción y almacenamiento

1. Solo se permite su ubicación en zonas de uso global y característico Industrial, o en aquellas categorías de suelo no urbanizable donde se regule este uso como autorizable.

2. Dotación de plazas de garaje y de carga y descarga:

a. Se preverá una plaza de garaje por cada 150 m² de superficie construida o fracción.

b. Se preverá dentro de la propia parcela o edificación un espacio destinado a carga y descarga.

a. Con carácter general, el proyecto deberá justificar la maniobra de carga y descarga en espacio privado.

CAPÍTULO 5

Uso dotacional equipamiento

Artículo 7.22. Definición.

Se incluyen los usos que proveen a los ciudadanos educación, cultura, salud y bienestar, así los que proporcionan los servicios propios de la vida urbana.

Artículo 7.23. Usos pormenorizados y categorías.

Se incluyen los usos que proveen a los ciudadanos educación, cultura, salud y bienestar, así los que proporcionan los servicios propios de la vida urbana. El uso global dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Equipamiento docente (E).

Incluye los usos de formación intelectual, enseñanza reglada, enseñanza no reglada (guarderías, centros de idiomas, academias y análogos), con las siguientes categorías:

- 1.ª Local: en edificaciones de uso no exclusivo.

- 2.ª Edificio exclusivo: En edificio exclusivo o al aire libre en parcela propia.

b. Equipamiento deportivo (D).

Incluye las actividades de práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte, con las siguientes categorías:

- 1.ª Local: en edificaciones de uso no exclusivo.

- 2.ª Edificio exclusivo: En edificio exclusivo o al aire libre en parcela propia.

¹⁴¹ Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de sistemas de Evaluación de Calidad del Aire en Andalucía.

c. Equipamiento social (S).

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

- 1.ª Local: en edificaciones de uso no exclusivo.
- 2.ª Edificio exclusivo: En edificio exclusivo o al aire libre en parcela propia.

Artículo 7.24. Condiciones generales del uso dotacional equipamiento.

1. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso global dotacional cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de zonificación donde se localicen.

2. Se exceptuarán de la condición anterior aquellas parcelas y edificaciones destinadas a sistemas locales y generales (0).

3. Todas las parcelas y edificaciones o locales destinados al uso dotacional equipamiento cumplirán las condiciones y disposiciones de toda las normativas y reglamentos vigentes que les sean de aplicación.

4. Los locales destinados a uso dotacional equipamiento en 1.ª categoría dispondrán de acceso propio desde el exterior, estarán comunicadas sus plantas de mismo uso y en ningún caso podrán comunicarse con espacios de diferente uso.

5. Los locales destinados a uso dotacional equipamiento en 2.ª categoría se implantarán en edificio o parcela (en supuestos de uso al aire libre) independiente o compartida con otros usos dotacionales.

6. La dotación de aseos se sujetará a las disposiciones de los reglamentos o normativas vigentes que le sean de aplicación, disponiendo al menos de dos aseos separados, de los que uno de ellos será adaptado.

7. Dotaciones de plazas de garaje.

a. Uso docente:

- Categoría 1.ª: 1 plaza cada 100 m² construidos siempre que la superficie construida sea mayor de 300 m².
- Categoría 2.ª: 1 plaza cada 100 alumnos o 1 plaza por aula.

b. Uso deportivo:

- Categoría 1.ª: 1 plaza cada 100 m² construidos siempre que la superficie construida sea mayor de 300 m².
- Categoría 2.ª: la condición más restrictiva entre 1 plaza cada 50 m² construidos o 1 plaza cada 15 localidades.

c. Uso social:

- Categoría 1.ª: 1 plaza cada 100 m² construidos siempre que la superficie construida sea mayor de 400 m².
- Categoría 2.ª: la condición más restrictiva entre 1 plaza cada 50 m² construidos o 1 plaza cada 15 localidades.

Artículo 7.25. Alcance de la calificación como uso dotacional equipamiento.

1. En las parcelas calificadas para uso dotacional equipamiento, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos hasta un máximo del 15% de la superficie construida, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación.

También se admite la residencia comunitaria en el caso de los usos pormenorizados docente y religioso o cuando así esté previsto por la Administración titular del servicio.

2. La calificación de una parcela para un nuevo uso dotacional, tiene el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren el cambio de uso dotacional equipamiento pormenorizado, no será considerado modificación del Plan General, de acuerdo al artículo 3.3.

CAPÍTULO 6

Uso dotacional espacios libres

Artículo 7.26. Definición.

Incluye las actividades de esparcimiento y reposo de la población al aire libre. Dado que el Plan clasifica los suelos destinados a estos usos como sistema (general o local), su implantación se ajustará también a lo dispuesto en el artículo 3.7 de estas Normas.

Artículo 7.27. Usos pormenorizados y categorías.

1. El uso dotacional espacio libre incluye las siguientes categorías, identificadas en los planos de ordenación completa, respectivamente, con las letras indicada entre paréntesis:

a. Parques (PQ): Áreas libres de dimensiones mayores de 5.000 m² y con presencia predominante de vegetación y suelos no pavimentados o permeables, considerándose verdaderas zonas verdes de la ciudad.

b. Plazas, jardines y áreas de juego (JP): espacios libres de menores dimensiones que los parques, o espacios que, siendo de mayores dimensiones, no presentan un protagonismo tan destacado de las funciones ambientales y presencia de la naturaleza.

c. Áreas paisajísticas (Ap): se corresponden con aquellos espacios libres que, o bien no cumplen con las dimensiones mínimas de la normativa vigente, o bien presentan pendientes superiores al 12%. En ambos casos las funciones principales son las de participar de la calidad del paisaje urbano y conexión con el territorio circundante; las áreas de pendiente acusada, son preventivas además de fenómenos erosivos.

d. Parque Ferial (FE): espacio libre con uso temporal de recinto ferial.

Artículo 7.28. Condiciones generales de implantación y ejecución.

Serán las establecidas en el Título VIII, Capítulo 1.

Artículo 7.29. Condiciones particulares para el uso de parques.

1. Dentro de los Parques podrán admitirse edificaciones destinadas a infraestructuras y usos públicos, cuya ocupación de suelo no podrá superar el 10% de la superficie total del parque. En el caso de instalaciones deportivas descubiertas, el porcentaje de ocupación podrá llegar al 25%, sin que la suma de instalaciones cubiertas y descubiertas supere esa cifra.

2. La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno; los abancalamientos se limitarán como máximo al 25% de su superficie, a fin de preservar su topografía y valores característicos.

3. Al menos el 50% de la superficie estará cubierta por superficie vegetada, preferentemente arbórea.

4. Se podrá autorizar el vallado y cerramiento de estos espacios siempre que se garantice su apertura al uso público general durante el horario que establezca el Ayuntamiento.

Artículo 7.30. Condiciones particulares para el uso de plazas, jardines y áreas de juego.

1. En jardines, plazas y otros espacios libres podrá disponerse edificación permanente solo para uso cultural con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie, sin rebasar los cuatro (4) metros de altura máxima, excepto en los espacios libres Plaza de Armas y Plaza de la Iglesia de Santa Marina, donde no se permite.

2. Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación. En los jardines se destinará al menos el 50% de su superficie a zona arbolada y/o ajardinada.

Artículo 7.31. Condiciones particulares para el uso de áreas paisajísticas.

1. La ordenación se acomodará a la configuración primitiva de terreno y deberá dedicarse el 80% a superficie vegetada, preferentemente arbolada, a fin de actuar principalmente como sumidero de carbono y conformar sombras sobre los viarios.

Artículo 7.32. Condiciones particulares para el uso de parque ferial.

1. En el recinto ferial podrá disponerse de edificaciones permanentes ocupando como máximo el 5% de su superficie y siempre que se destine a los siguientes usos:

a. Oficinas y almacenes vinculados al servicio del ferial, así como otras dotaciones o servicios urbanos y de infraestructuras, con una ocupación máxima del 5%.

b. Kioscos con uso de bar, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados y una altura de planta, con un máximo de un (1) establecimiento cada 10.000 m² de parque.

c. Pequeños puestos de venta de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas, refrescos y tabacos, con una superficie máxima construida de diez (10) metros cuadrados, con un máximo de dos (2) establecimientos por cada 10.000 m² de parque.

2. En el recinto ferial se podrá disponer de aparcamiento público en las siguientes condiciones:

a. Aparcamiento en superficie. Su diseño deberá integrarse en el espacio libre, incluyendo dentro del área de aparcamiento al menos un (1) árbol por cada tres (3) plazas de aparcamiento.

b. Aparcamiento bajo rasante de espacios libres y viales. Con las condiciones de implantación del artículo 7.16. Su superficie computará al 50% a efectos de ocupación máxima.

c. Se permitirá un máximo del 15% de la superficie del ferial ocupada con este uso.

CAPÍTULO 7

Dotacional infraestructuras y servicios

Artículo 7.33. Definición.

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

Artículo 7.34. Condiciones generales de implantación y ejecución.

Serán las establecidas en el Título VIII, Capítulo 1.

00306862

TÍTULO VIII

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

Normas generales de urbanización

Artículo 8.1. Condiciones generales.

1. Las determinaciones de los proyectos de urbanización que ejecuten las previsiones de este Plan en las distintas clases de suelo, así como las características de las obras ordinarias de urbanización, se ajustarán a las condiciones establecidas en el presente capítulo, así como a las dispuestas en la legislación vigente.

2. El Ayuntamiento podrá imponer en cada caso unas características de los materiales a emplear en los acabados de urbanización, justificando su procedencia en la armonización con el entorno o en las necesidades técnicas derivadas de las características de la zona. En este caso, se atenderán a las prescripciones técnicas especificadas en el pliego de condiciones e instrucciones específicas que se redacten por los servicios técnicos municipales, y todas aquellas que establezca con carácter general o específico el Ayuntamiento, cuyo cumplimiento será requisito imprescindible para la autorización y recepción de las obras.

3. Si se edifica simultáneamente a las obras de urbanización se estará a lo dispuesto en la legislación vigente¹⁴².

4. El Plan establece como criterio general de urbanización el soterramiento de todas las infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico en media y baja tensión, alumbrado público, telecomunicaciones y gas) en los suelos urbanos consolidados y mediante la ejecución de sus previsiones en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable. Toda urbanización enterrará o trasladará a sus límites los tendidos de alta tensión que precisen atravesarla. Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos, configurando, si fuera necesario, una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

5. Las infraestructuras internas de cada urbanización, principalmente las redes de saneamiento y abastecimiento, se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

6. Todas las parcelas de cesión municipal, incluidas las dotacionales y zonas verdes, serán dotadas con las acometidas correspondientes a todos los servicios antes detallados.

7. Cuando el acceso a las viviendas se realice a través de zona verde o plaza, la pavimentación deberá ser similar al resto de dicha zona verde o plaza, si bien el firme resistente estará calculado para soportar el paso eventual de vehículos.

8. En los movimientos de tierra que se lleven a cabo se actuará de forma que se conserve la capa superior de tierra fértil retirada previamente para su posterior reutilización en la revegetación de taludes, espacios ambientalmente degradados u obras de ajardinamiento.

¹⁴² LOUA, art. 55.

Artículo 8.2. Ejecución de los proyectos de urbanización y de otras obras de urbanización

1. Las obras de infraestructuras y urbanización que se ejecuten al margen de proyectos de urbanización se ajustarán a las condiciones establecidas en la normativa vigente en materia de obtención de licencias¹⁴³.

2. En las obras de urbanización será obligatorio solicitar inspección al Ayuntamiento en las etapas de replanteo y antes de concluir las instalaciones de alcantarillado, agua, energía eléctrica y alumbrado público. Si como consecuencia de la inspección se aprecia que no se ajustan al proyecto aprobado se paralizarán las hasta que no se realicen las modificaciones que imponga el Ayuntamiento.

3. En las urbanizaciones que, excepcionalmente, se clasifiquen de baja densidad en laderas, con edificaciones en bloques lineales compactos o bloques escalonados, los desmontes no podrán quedar vistos una vez concluida la intervención en la parcela. A estos efectos el corte de mayor cota no superará el nivel del último forjado del piso de edificio y se garantizará en los laterales del desmonte una adecuada transición hacia el suelo no afectado por la intervención¹⁴⁴.

4. En las urbanizaciones de baja densidad con viviendas aisladas o pareadas las explanaciones en laderas con pendientes iguales o superiores al 15% destinadas a acoger la edificación residencial se construirán con su eje más largo paralelo a las curvas de nivel. Se evitarán las explanadas en un solo nivel con una superficie superior a 250 m² por vivienda¹⁴⁵.

5. Las nuevas extensiones urbanas que se localicen en las zonas de erosión alta y muy alta delimitadas por el POTSURCO deberán:

a. Restituir la continuidad de los cauces naturales interceptados, en su caso, en el proceso de ejecución de la urbanización mediante su acondicionamiento y eventual construcción de obras de drenaje transversal.

b. Controlar las escorrentías inducidas por la actuación urbanística en lluvias extraordinarias estableciendo los medios que minimicen la alteración de los caudales con respecto al régimen natural.

c. Verificar el comportamiento de las infraestructuras de drenaje ante posibles lluvias extraordinarias. En el supuesto de potenciación de los flujos hídricos se adoptarán medidas tanto de diseño de la actuación urbanística mediante el incremento de zonas ajardinadas y niveladas, como de racionalización de las redes pluviales y de drenajes laterales de los viarios mediante regulación, laminación y almacenamiento de caudales u otras.

d. Considerar las repercusiones de las actuaciones urbanísticas en su conjunto, urbanización y edificación, sobre la infiltración del agua en el suelo y subsuelo e incorporar las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para restituir las escorrentías subterráneas.

e. Realizar la regeneración del régimen hidrogeológico acondicionando suelos y formas del terreno para favorecer la infiltración¹⁴⁶.

Artículo 8.3. Recepción de la urbanización.

Una vez ejecutadas las obras de urbanización correspondientes, deberá el promotor solicitar la recepción de las obras ejecutadas. Los servicios técnicos municipales procederán a la supervisión de las mismas, pudiendo ser puestas en servicio si su informe fuera favorable; en caso contrario deberán realizarse las obras necesarias.

¹⁴³ LOUA, arts. 169 y 170; Decreto 60/2010 RDU, art. 8.

¹⁴⁴ Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 42.3.

¹⁴⁵ Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 42.4.

¹⁴⁶ Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 75.7

Se estará, en cualquier caso, a las prescripciones mínimas y régimen establecido en la normativa vigente¹⁴⁷.

Artículo 8.4. Conservación de la urbanización.

El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los promotores del sector o área de reforma hasta su recepción por el Ayuntamiento. Producida la recepción de tales obras, corresponderá al Ayuntamiento su conservación y mantenimiento, salvo que se determine la cesión a una entidad urbanística de conservación.

Artículo 8.5. Red de abastecimiento de agua.

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

2. Las arterias principales hacia las zonas de mayor consumo se trazarán optimizando lo más posible la longitud del recorrido; del mismo modo, las arterias secundarias se trazarán buscando abastecer lo más directamente posible los ramales urbanos.

3. Los elementos de la red de distribución de agua potable se calcularán para la siguiente dotación mínima:

a. Zonas residenciales: 250 litros por habitante y día, aunque la población no haya alcanzado esta dotación, con un caudal punta equivalente al caudal medio multiplicado por el coeficiente 2,5.

b. Zonas industriales: 1l/seg/ha como valor indicativo a adaptar a las necesidades específicas de la industria de la que se trate.

c. Parques, jardines y espacios libres: 250 l/m²/año. Las distancias entre bocas de riego se justificarán con arreglo a la presión de la red de modo que los radios de acción se superpongan.

4. En todos los casos deberá existir una presión de 1,50 atmósferas en el punto más desfavorable. La falta de presión necesaria deberá ser suplida con los medios adecuados.

5. El diámetro mínimo de la red de distribución de agua potable será de 80 mm, diseñándose de manera que la velocidad sea la indicada por la normativa según los materiales a emplear.

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

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

8. La red de agua potable deberá estar separada respecto de los conductos de las demás instalaciones un mínimo de 20 cm tanto vertical como horizontalmente. En cualquier caso las conducciones deberán estar por encima de la red de alcantarillado, con una distancia superior a 50 cm. sobre la generatriz superior de la conducción de saneamiento.

9. Las nuevas redes de deberán discurrir preferentemente enterradas y por la zona de servidumbre de las carreteras¹⁴⁸.

10. Los nuevos depósitos municipales deberán tener una capacidad igual o superior a la demanda punta de un día y medio¹⁴⁹. Deberán contar con doble vaso siempre que

¹⁴⁷ LOUA, art. 154.

¹⁴⁸ Decreto 3/2012 POTSURCO, arts. 85.1 y 2.

¹⁴⁹ Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 85.3.

su volumen sea superior a 250 m³ y sistema de drenaje para eliminación de aguas en cubierta, así como de pérdidas de agua en solera.

11. Los nuevos desarrollos en suelo urbanizable contarán con una red de agua no potable que alimente el riego de espacios públicos desde el depósito previsto para tal fin. En las nuevas extensiones urbanas no se permitirá el uso del agua potabilizada para riego de jardines, zonas verdes y áreas destinadas a actividades deportivas ni para el baldeo de calles y otros espacios públicos¹⁵⁰.

Artículo 8.6. Red de saneamiento, drenaje y evacuación de aguas.

1. La red de la urbanización será separativa (pluviales y residuales en conducciones diferentes), debiendo discurrir necesariamente por los viales, y preferentemente por los ejes de éstos. Excepcionalmente en suelo urbano podrá eximirse justificadamente cuando no exista posibilidad de conexión a red separativa existente o evacuación a cauce público.

2. Los proyectos de urbanización contemplarán las conducciones de aguas residuales hasta la estación depuradora, en la forma prevista en el PGOU. En los casos en que sea necesario aumentar la capacidad de los colectores existentes aguas debajo de la urbanización, dicha ampliación se realizará añadiendo una nueva conducción (para pluviales) a la existente, de forma que la red resultante pueda transformarse en separativa.

3. La sección mínima de la red será de 300 mm de diámetro, mientras que la de acometidas domiciliarias no será inferior a 200 mm. de diámetro. La velocidad en la conducción estará comprendida entre 0,6 m/seg y 3 m/seg (máximo caudal en aguas residuales). La pendiente se determinará para garantizar estas velocidades límite.

4. En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a los 1.000 mm, a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50 m, en cambios de alineaciones, de sección o de rasante y en cada acometida a la red.

5. Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 m, con una superficie de recogida no superior a 600 m². Se dispondrán pozos de resalto en cambios de cota superiores a 80 cm.

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

7. Quedan prohibidos los vertidos directos de aguas residuales al sistema hidrológico local, indirectos al terreno y el uso de fosas sépticas en suelo urbano y urbanizable.

8. Evitarán los embovedados y encauzamientos cerrados. Sólo se permitirán los encauzamientos cerrados cuando se requiera para la defensa de los núcleos urbanos frente a los riesgos de inundación¹⁵¹.

9. Deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de 500 años de periodo de retorno, evitando afección a terceros¹⁵².

10. Las redes de saneamiento considerarán e implementarán las distintas alternativas de separación entre aguas pluviales, negras y depuradas. Se establecerán distintas redes de distribución de las aguas según su calidad y posibilidades de uso¹⁵³.

11. Los colectores de saneamiento deberán discurrir mediante galerías subterráneas¹⁵⁴.

¹⁵⁰ Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 84.2.

¹⁵¹ Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 77.6.

¹⁵² Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 77.10.

¹⁵³ Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 84. 3.

¹⁵⁴ Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 86.7.

Artículo 8.7. Red de suministro de energía eléctrica.

1. Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación y redes de distribución tendrán carácter público, debiendo determinarse en cada sector o área la reserva de suelo necesario.
2. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 400/230 V, con trazado obligatorio subterráneo. Las redes enterradas se dispondrán guardando las distancias con otras redes según la reglamentación técnica vigente¹⁵⁵.
3. La distribución de alta tensión será obligatoriamente subterránea en Suelo Urbano Consolidado, previéndose su soterramiento en el desarrollo de las áreas y sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.
4. Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, señalando los recorridos, disposición de elementos de protección y señalización, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que dispone del contrato de suministro con alguna empresa eléctrica que garantice la potencia necesaria para cubrir la demanda del consumo previsto.
5. Las líneas eléctricas que discurran y/o den servicio a los suelos urbanizables deberán ser subterráneas¹⁵⁶.
6. Las infraestructuras soterradas discurrirán preferentemente, por el dominio público y zona de servidumbre de carreteras y líneas férreas¹⁵⁷.

Artículo 8.8. Red de alumbrado público.

1. Las actuaciones urbanizadoras deberán incluir la dotación de alumbrado público en las calles y espacios públicos, adecuada a las necesidades de iluminación según el tipo y función del espacio, y proyectada de acuerdo con las técnicas más adecuadas para evitar la contaminación lumínica del cielo nocturno.
2. La red eléctrica para alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de baja tensión. Las redes enterradas se dispondrán guardando las distancias con otras redes según la reglamentación técnica vigente¹⁵⁸.
3. Los niveles de iluminación y uniformidad en viario y espacios públicos cumplirán con la reglamentación sectorial vigente¹⁵⁹ de acuerdo a la clasificación de zonas de protección contra la contaminación luminosa establecida en la documentación gráfica del Plan.
4. Con carácter obligatorio se emplearán lámparas LED por su mejor rendimiento y durabilidad.
5. La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes, y todos sus elementos tales como báculos, luminarias, conductos, etc., deberán ser de modelos y calidades previamente aprobadas y homologados por el Ayuntamiento.

Artículo 8.9. Otros servicios.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen los organismos competentes.
2. Las competencias de la corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos urbanos o zonas de expansión se circunscribirán a la legislación vigente.
3. Toda nueva urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas de telecomunicaciones.

¹⁵⁵ Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión REBT.

¹⁵⁶ Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 82.3.

¹⁵⁷ Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 82.5.

¹⁵⁸ Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión REBT.

¹⁵⁹ R.D. 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

Artículo 8.10. Red viaria.

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

a. Vías principales: vías estructurales de los núcleos urbanos que canalizan los principales recorridos de la población.

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

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

2. Las nuevas vías de comunicación se diseñarán y desarrollarán atendiendo a criterios de reparto de los flujos de tráfico (ofreciendo itinerarios de coste similar) sobre la red de carreteras, de forma que se incremente la fluidez del tráfico.

3. En los itinerarios de la red viaria que transcurran por suelos urbanos o urbanizables se deberá dar un tratamiento ajardinado a márgenes, medianas e isletas para favorecer su integración paisajística¹⁶⁰.

4. Las actuaciones que den lugar a tramos viarios no urbanos que queden inutilizados deberán prever la eliminación de los firmes y efectuar plantaciones y siembras forestales para mejorar su integración paisajística y/o, en su caso, dotarles de un uso recreativo o un uso coherente con las áreas adyacentes y con su localización territorial¹⁶¹.

5. Las vías primarias se resolverán con segregación del tráfico rodado (calzadas) y peatonal (acerado), con pendientes inferiores al 10%, y previsión de arbolado. Con carácter general, el tráfico rodado será de doble circulación. El ancho mínimo de carril será de 3,25 m., con una velocidad de proyecto de 50 Km/h. Se utilizarán radios de curvatura de 75 m. y radios de entronque de 20 m.

6. El viario medio o secundario separará el tráfico rodado del peatonal, con pendientes inferiores al 15% y previsión de arbolado. Podrá tener único o doble sentido de circulación rodada. El ancho mínimo de carril será de 3,00 m, con una velocidad de proyecto de 50 km/h. Se utilizarán radios de curvatura de 25 m y radios de entronque de 10 m.

7. El viario local podrá resolverse con sección única, integrando los tráficos rodados y los peatonales, con pendientes inferiores al 15%. Con carácter general, el tráfico rodado será sentido único. El ancho mínimo de carril será de 2,50 m, con una velocidad de proyecto de 30 km/h. Se utilizarán radios de curvatura de 25 m y radios de entronque de 10 m.

8. La pendiente del viario en intersecciones será inferior al 3% para viario primario y al 5% en el resto de casos.

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

10. El ancho mínimo de aparcamientos en cordón será de 2,20 m, salvo en zonas industriales, en las que será de 2,50 m. Los valores recomendables de esta anchura se establecen en 2,40 m y 2,70, respectivamente. La longitud mínima de aparcamientos será de 4,50 m, excepto en zonas industriales que será de 5,00 m.

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

Artículo 8.11. Espacios libres.

1. La ordenación de los espacios libres se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En particular, las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización

¹⁶⁰ Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 26.6.

¹⁶¹ Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 26.7.

como áreas de estancia o de paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación: itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado.

2. El proyecto de urbanización deberá prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, según el tipo de espacio libre del que se trate, especificándose las especies y su disposición conforme al carácter del espacio libre, y propiciando la conservación de las masas de arbolado existentes. En los espacios libres en el entorno de los arroyos se deberá conservar y potenciar la vegetación de ribera.

3. La jardinería será fundamentalmente de características xéricas o de bajos requerimientos hídricos. Cuando no se disponga de recursos hídricos reutilizados se minimizarán las superficies ajardinadas puestas en riego¹⁶².

4. En el riego de los espacios públicos se emplearán elementos de medida y control que eviten el riego manual y fomenten el ahorro de agua

5. En las zonas pavimentadas de parques, jardines y áreas pasiajísticas predominarán materiales permeables tipo albero, arena estabilizada o prefabricados tipo «pavi-cesped», que eviten las escorrentías superficiales de agua y la erosión.

6. Se contemplará la disposición del mobiliario urbano (banco, papeleras, fuentes, etc.), áreas de juegos, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el carácter y diseño específico del espacio libre. Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones y mobiliario urbano con los siguientes mínimos:

Parques: (PQ).

- Banco, con un mínimo de 1 por cada 200 m² o fracción de zonas pavimentadas, ajardinadas o de juegos.

- Papeleras, con un mínimo de 1 por cada 500 m² o fracción de zonas pavimentadas, ajardinadas o de juegos.

- Zona de juegos infantiles y preadolescentes debidamente equipada o zona de juegos libres, tales como petanca, bolos, etc.

Jardines y Plazas: (JP).

- Banco, con un mínimo de 1 por cada 200 m² o fracción.

- Papeleras, con un mínimo de 1 por cada 500 m² o fracción.

- Zona de juegos infantiles debidamente equipada, solo exigible en jardines de más de 300 m².

7. Se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas de bebidas y similares) y que en ningún caso superarán los diez (10) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.

Artículo 8.12. Condiciones de urbanización en el Conjunto Histórico

1. Las intervenciones sobre los pavimentos en el Conjunto Histórico seguirán el criterio general de mantenimiento y recuperación de los pavimentos tradicionales y sus aparejos, con los tamaños históricamente empleados y minimizando la presencia visible de los morteros de hormigón en los acabados de los aparejos, compaginándolo en todo caso con la durabilidad y facilidad de uso por los peatones. Se evitará en la medida de lo posible, el empleo de soleras de hormigón en la base del pavimento o como pavimento mismo, a fin de garantizar el intercambio climático con el terreno.

2. En general la disposición de los pavimentos procurará la eliminación de bordillos y acerados, fomentando la plataforma única, para mejorar la unidad del espacio público y garantizar el cumplimiento de las condiciones de movilidad y accesibilidad,

3. En barandillas y otros elementos de defensa, se minimizará todo lo posible su impacto visual, empleando materiales y diseños adecuados.

¹⁶² Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 84.4.

4. A fin de minimizar también la presencia de registros de infraestructuras en el espacio público, se fomentará la disposición de las infraestructuras urbanas en zanjas comunes con registros compartidos o, en todo, caso, integrados en un diseño común. El Ayuntamiento podrá exigir a las compañías suministradoras la necesaria coordinación entre ellas.

Artículo 8.13. Mobiliario urbano en el Conjunto Histórico.

1. Dada la importancia identitaria y paisajística de la zona, se establecerán en general diseños específicos y se buscará que piezas diferentes (bancos, papeleras, fuentes, etc..) guarden una línea de diseño similar cuando se ubiquen en una misma unidad espacial o secuencia visual.

2. Cualquiera de estos elementos debe ser acorde al carácter del espacio urbano de la zona histórica en la que se inserta, tanto por su escala y calidad formal, como por sus materiales, colores o texturas. De acuerdo a las directrices mundiales en materia de intervención en el patrimonio histórico, se debe evitar cualquier forma de diseño pseudo-histórico (ecléctico, historicista, folclorista), ya que constituye una negación tanto de lo histórico como de lo contemporáneo.

3. La colocación de señalizadores de tráfico, horizontales o verticales, así como los de información general y demás rótulos informativos, será reducido al mínimo posible. Su posición, materiales y colores deberán tener el mínimo impacto en el paisaje urbano, con diseños contenidos y garantizando la completa reversibilidad después de su desmontado.

4. En cualquier caso, cualquier señalizador o rótulo deberá ser previamente autorizado por el Ayuntamiento conforme a los criterios generales establecidos en este Plan, y en su caso, a la ordenanza específica que pudiera desarrollarse con posterioridad.

5. Los contenedores de basuras, en los espacios catalogados y, en la medida de lo posible, en el resto de espacios urbanos del Conjunto Histórico, pasarán a ser enterrados o se ubicarán en espacios sobre rasante integrados en la trama del caserío. En su defecto, mientras tanto, no se colocarán junto a los edificios catalogados con protección Integral o Estructural.

6. La instalación de veladores, sombrillas, toldos, cerramientos de obra y cualquier otro elemento privado que suponga una ocupación temporal del espacio público, a fin de causar el mínimo perjuicio al paisaje urbano, emplearán materiales de la máxima calidad, y tendrán un mantenimiento adecuado.

CAPÍTULO 2

Normas generales de edificación

Artículo 8.14. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente capítulo se aplicarán a las edificaciones en el suelo urbano y urbanizable ordenado y también deberán ajustarse a ellas las determinaciones de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

2. La edificación cumplirá, además, con las normas particulares de cada zona y/o con las resultantes del planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de otras condiciones que, por la actividad que en ella se prevea, le sean de aplicación.

Artículo 8.15. Parcela.

1. Es la superficie deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores, que asegura la unidad mínima edificatoria.

2. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística aplicable¹⁶³. La cualidad de indivisibles deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

¹⁶³ LOUA, art. 67.

3. Se define como «unidad mínima edificatoria» aquella que cumpla las condiciones de parcelación fijadas en cada una de las Ordenanzas de Zona. Será obligatorio cumplir las dimensiones mínimas o superficie mínima establecidas en la Ordenanza de Zona para poder edificar en cada caso, excepto la parcela existente anterior a la aprobación del Plan General, cuya realidad física, jurídica o urbanística preexistente permita la implantación del uso en las condiciones de habitabilidad y edificación y aprovechamiento establecidos en el presente Plan General.

4. Para considerar edificable una parcela, deberá cumplir las siguientes condiciones:

a. Condiciones de Planeamiento: Salvo para edificaciones provisionales, deberá estar aprobado definitivamente el Planeamiento que señale el PGOU o los instrumentos de desarrollo del ámbito donde se ubique y estar calificada para un uso edificable.

b. Condiciones de Urbanización: Deberá estar emplazada con frente a una vía o espacio públicos pavimentados, que disponga de red de abastecimiento de agua, red de alcantarillado y red de suministro de energía eléctrica en baja tensión, debiendo tener estos servicios las características adecuadas para servir a la edificación prevista; o que no cumpliendo los requisitos anteriores se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías establecidas en el artículo 40 del Reglamento de Planeamiento.

c. Condiciones de Gestión: Deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos establecidos por el PGOU o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de cargas y beneficios.

d. Condiciones Dimensionales: Deberá cumplir las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General o por el planeamiento de desarrollo en base a superficie y fachada. Se podrá autorizar la edificación en parcelas de suelo urbano que no cumplan las condiciones dimensionales cuando se demuestre su existencia anterior a la Aprobación del Plan y se justifique la imposibilidad de reparcelación o agregación con otras colindantes.

e. Condiciones de uso y zona: Además de las condiciones anteriores, deberán cumplir las disposiciones que le sean de aplicación por el uso a que se destine, así como las condiciones particulares establecidas por este plan para la zona donde se sitúe.

Artículo 8.16. Condiciones de regularización, agregación y segregación de parcelas.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que solo podrá destinarse a espacio libre o viario, o a agregarse a otra finca, cuya edificabilidad no se verá aumentada por este hecho.

2. No se permitirán segregaciones o agregaciones cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones de parcela mínima señaladas por el planeamiento. La parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

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

4. Se permite la regularización de parcelas existentes, entendiendo como tal la modificación de linderos con el fin de obtener una mejor configuración de las parcelas a efectos edificatorios según las condiciones específicas dispuestas en cada ordenanza de zona.

00306862

Artículo 8.17. Solar.

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable¹⁶⁴ y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

Artículo 8.18. Manzana.

Es un conjunto continuo de parcelas delimitado por alineaciones a vial contiguas.

Artículo 8.19. Linderos. Separación mínima a linderos.

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

2. La separación mínima a linderos es la distancia mínima a las que podrá situarse la edificación, incluidos sus salientes ocupables. Su valor queda determinado en las ordenanzas de zona.

3. Salvo regulación expresa por las condiciones particulares de zona o planeamiento de desarrollo, las plantas de sótano y cualquier otra construcción o instalación resultante de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los linderos de la parcela, excepto las piscinas y la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los sótanos, incluyendo las rampas de vehículos, siempre que dicha parte no exceda del veinte por ciento (20%) de la superficie libre de parcela.

Artículo 8.20. Alineación a vial.

Línea de separación entre el espacio público y la parcela edificable. Son alineaciones oficiales las existentes no modificadas por el PGOU y las contenidas, ex novo o por modificación, expresamente en el Plano de Alineaciones y Rasantes del PGOU o de la figura de planeamiento correspondiente.

Artículo 8.21. Línea de fachada.

Es la alineación de la edificación en su tramo correspondiente a la alineación a vial de su parcela. Marca el límite a partir del cual se levanta la edificación que será o no coincidente con las alineaciones a vial, en función de las condiciones de retranqueo o alineación impuestas en cada zona o sector o en los planos de ordenación correspondientes.

Artículo 8.22. Retranqueo de la edificación.

1. Se define como la anchura de la banda de terreno comprendida entre la alineación a vial de la parcela y la línea de fachada de la edificación. Solo se permiten los retranqueos establecidos expresamente en el plano de Ordenación Completa y los determinados por la aplicación de las condiciones particulares de zona, por las fichas de planeamiento y por los instrumentos de desarrollo del plan. Podrán ser de los siguientes tipos:

- Retranqueo en todo el frente de alineación en una manzana.
- Retranqueo en todas las plantas de una edificación.
- Retranqueo sólo en la planta baja de las edificaciones, conformando soportales.
- Retranqueo sólo en las plantas altas de la edificación.

2. Sólo se permitirán retranqueos en las zonas o sectores donde expresamente se establezcan por las presentes ordenanzas con las condiciones y tipo que se definan al respecto.

3. Como regla general no se permitirán retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianeras vistas.

¹⁶⁴ LOUA, art. 148.4.

4. En actuaciones unitarias de urbanización y edificación de unidades de actuación en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, podrán plantearse retranqueos no establecidos por el plan, siempre que se estudien en su conjunto y previa aceptación por parte del Ayuntamiento.

Artículo 8.23. Medianería.

1. Es la pared correspondiente a un tramo de lindero lateral o trasero, cuya continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces, sean o no de carácter mancomunado o en proindiviso.

2. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable y otras causas aparezcan medianerías al descubierto, éstas habrán de acabarse con los materiales, acabados y composición propios de una fachada.

Artículo 8.24. Rasante.

1. Es la línea del perfil longitudinal de las vías públicas tomada en el eje de las mismas, señalada por el PGOU o por la figura de planeamiento correspondiente, o la existente no afectada por modificación alguna o, en su defecto, marcada por los servicios técnicos municipales.

2. Rasante en fachada: Es la línea de proyección ortogonal del bordillo de la acera sobre el plano de fachada de un edificio. En edificaciones aisladas, es la línea de intersección del plano de cada fachada del edificio con el terreno.

3. Rasante teórica: Se define para cada fachada, o tramo de ésta en caso de escalonamiento de la edificación, como la línea recta y de pendiente constante que une los extremos de la rasante en fachada.

Artículo 8.25. Ancho del vial.

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

a. Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará como ancho de vial esta distancia constante.

b. Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o irregularidades, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

Artículo 8.26. Ocupación de parcela.

Es la relación entre la superficie ocupable u ocupada por la edificación en una parcela y la superficie de la parcela. Se expresa en porcentaje.

Artículo 8.27. Fondo máximo edificable.

1. Se entiende como tal la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación a vial. Define, por lo tanto, el plano de fachada, límite de la edificación o retranqueo interior que da al espacio libre interior de la parcela o manzana.

2. Por encima de la primera planta alta no se admiten fondos edificables de más de veinticinco (25) metros.

Artículo 8.28. Superficie de techo edificable.

1. Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, conforme a estas normas, tengan la consideración de planta baja y altas (primera o segunda).

2. A efectos del cómputo de techo edificable se tendrá en cuenta lo siguientes:

a. Los espacios cubiertos, incluyendo los salientes ocupables (porches, terrazas, cuerpos volados) contabilizarán al cincuenta por ciento (50%) de su superficie construida siempre que sean abiertos al menos en el cincuenta por ciento (50%) de perímetro en planta; en caso contrario computarán al cien por cien (100%).

b. A efectos del cálculo de la edificabilidad máxima, no computarán como superficie edificada o construida:

- Los sótanos destinados a garajes, trasteros, instalaciones y otros usos complementarios al principal y en todo caso distintos del de vivienda.

- Los soportales o plantas bajas porticadas ni patios interiores de parcela.

- Las construcciones por encima de la última planta permitida indicadas en el artículo 8.33, siempre que no puedan constituir finca o propiedad independiente de las del resto del edificio.

3. En parcelas en las que se dé simultáneamente la condición de presentar fachada a dos viales distintos y de tener un desnivel topográfico superior a dos plantas, la edificabilidad neta sobre la parcela será como máximo de 3,10 m² techo/m² suelo, contabilizando como m² techo toda la superficie construida en toda la parcela sobre rasante de la calle inferior, contabilizando m² suelo la totalidad de la parcela y no pudiendo sobrepasar en ningún caso el número de plantas máximo permitido para cada calle.

Artículo 8.29. Coeficiente de edificabilidad.

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

2. Índice de edificabilidad neta para cada zonificación (tipología) o uso: Es la relación expresada en m²t/m² entre la superficie total de techo edificable y la superficie neta edificable correspondiente a la proyección horizontal del solar o parcela edificable.

3. La consideración del coeficiente de edificabilidad (definido en estas normas) será entendido como límite máximo; si de la aplicación del resto de parámetros como ocupación, altura, posición, etc. resultase una superficie edificable menor en una parcela concreta, será ésta última la máxima permitida y su valor se podrá entender como coeficiente de edificabilidad específico para esa parcela.

4. En el caso de una agregación parcelaria donde intervengan parcelas a las que se le asignen diferentes parámetros edificatorios, como ocupación o número de plantas, y por consiguiente, distintas edificabilidades máximas, podrán igualarse dichos parámetros al de cualquiera de las parcelas agregadas para conseguir un proyecto de carácter unitario, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades de dichas parcelas anteriormente a su agregación.

Artículo 8.30. Densidad de viviendas.

1. Es la relación entre el número de viviendas existentes o previstas y la superficie bruta del sector o zona donde se ubican, expresada en viviendas por hectárea (viv/ha).

2. Nivel de densidad. Es la horquilla de valores mínimos y máximos de la densidad de vivienda en un área o sector delimitado por el Plan, de acuerdo a los niveles establecidos en la legislación vigente¹⁶⁵.

Artículo 8.31. Altura máxima reguladora y número máximo de plantas.

1. Altura máxima reguladora: es la dimensión vertical máxima permitida, medida desde el punto medio de la rasante teórica hasta la cara inferior del último forjado en el caso de cubierta plana; y hasta una línea horizontal situada treinta centímetros (30cm) por debajo del alero de fachada, en el caso de cubierta inclinada.

¹⁶⁵ LOUA, art. 10.1.d.

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

3. Se permitirá en todos los casos construir una planta menos de las fijadas para la parcela, con la consiguiente pérdida de edificabilidad, que no podrá concentrarse en las plantas inferiores.

4. En suelo urbano, los valores de «altura máxima reguladora y el número máximo de plantas» de la edificación se regulan en cada una de las ordenanzas de zona que sea de aplicación. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar conjuntamente, correspondiendo a cada altura, un número máximo de plantas.

5. En caso de viviendas que adquieren la consideración de exteriores por recaer a patio de parcela, según lo recogido en el artículo 7.7, cuando se sitúen a una profundidad superior a dieciocho (18,00) metros de la fachada, la altura máxima será de dos (2) plantas.

6. En las áreas de reforma interior en suelo urbano, «el número máximo de plantas y altura máxima reguladora» de la edificación se regulan de acuerdo con el apartado anterior, conforme a la ordenanza de zona especificada en su respectiva ficha de planeamiento.

7. En suelo urbanizable, «el número máximo de plantas y la altura máxima reguladora» de la edificación la establecerá el correspondiente plan parcial, ajustándose a la zonificación propuesta en la ficha de planeamiento.

Artículo 8.32. Criterios de medición de alturas.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

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

- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea menor o igual a 1,50 m, o que la fachada tenga menos de doce (12,00) metros de longitud, la altura máxima de la edificación se medirá desde el punto medio de la línea de fachada.

- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea mayor de 1,50 m, y la longitud de fachada mayor de doce (12,00) metros, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para cumplir la regla general anterior, considerando estos como tramos o fachadas independientes.

- Excepcionalmente, cuando el desnivel entre los extremos de la fachada sea superior a dos (2,00) metros, se podrá superar la altura máxima de la edificación en hasta dos (2,00) metros, para que, prolongando la cota de planta baja hasta alcanzar un máximo de tres (3,00) metros sobre la rasante de la calle en su punto más bajo, se obtenga una planta o espacio bajo la planta baja, con acceso sobre rasante, que se destinará en todo caso a garaje. A fin de evitar alturas de medianera excesivas, la última planta deberá retrañarse al menos tres (3,00) metros del lindero de parcela más alto.

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

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

- Si la altura en número de plantas es diferente, o bien hay un desnivel topográfico superior a dos (2,00) metros entre ellas, según criterios de medición de fachada única, se permite mantener la mayor altura en la fachada correspondiente a la de menor altura en una longitud de hasta doce (12,00) metros.

c. Edificios en solares con frente a dos vías opuestas, paralelas u oblicuas, con altura máxima permitida diferente a cada frente de fachada.

- La altura máxima permitida será la correspondiente a cada frente de fachada, hasta una profundidad máxima para el caso de la edificación con fachada a la calle de mayor altura, de la mediatriz del solar.

- En todo caso, la profundidad de la edificación de mayor altura quedará a una distancia no menor de tres metros (3 m) de la alineación a vial o línea de fachada correspondiente a la de menor altura.

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

a. La altura máxima de la edificación se medirá desde la cota de la planta que tenga consideración de planta baja, según lo dispuesto en el artículo 8.34, hasta el plano superior del último forjado.

b. En los casos en que la edificación se desarrollase escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la altura máxima de la edificación se cumplirá en cada uno de los puntos o partes que tengan la consideración de planta baja de acuerdo con el artículo 8.34: el edificio no podrá sobrepasar la altura máxima reguladora en ninguna de sus secciones longitudinales o transversales con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas que pudieran darse.

Artículo 8.33. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

1. Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima reguladora no computarán a efectos del cálculo de la superficie máxima edificable.

2. Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:

a. Los antepechos de fachadas y de patios interiores, con una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes respecto a la cota de acabado de la solería de la azotea. Los antepechos medianeros serán opacos y de una altura comprendida entre 1,80 y 2,20 m respecto a la cota de acabado de la solería de la azotea.

b. En cubiertas inclinadas, la cornisa de arranque de la cubierta en la línea de fachada podrá elevarse un máximo de 50 cm sobre la cara inferior del último forjado, y a partir de ella la pendiente del faldón no superará el 30% de inclinación, salvo indicación expresa en la ordenanza de zona. La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 3,00 m sobre el plano superior de la edificación.

c. En cubiertas planas sólo se permitirán construcciones accesorias, como castilletes de escalera, trasteros, cuartos de instalaciones, cuartos de pila y secaderos, con una superficie máxima ocupada por estas construcciones del 20% de la superficie total de cubierta, salvo indicación expresa en la ordenanza de zona.

Para parcelas menores de 150 m², la superficie máxima podrá alcanzar el 30% de la misma.

d. Estas construcciones quedarán retranqueadas un mínimo de 3,00 m de la línea de fachada y tendrán una altura máxima de 3,00 m de suelo a cara superior de forjado o cumbrera en caso de cubierta inclinada. En el caso de parcelas con poco fondo en las que la escalera deba situarse en fachada, esta se diseñará formando parte de la composición volumétrica y de fachada.

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

f. Los elementos de remate exclusivamente decorativos. Los antepechos, barandillas, y remates ornamentales, no podrán rebasar en más de uno con cincuenta (1,50) metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

g. Los paneles de captación de energía solar, que se regularán por el artículo 8.47 y artículo 8.48.

3. Los espacios interiores que puedan resultar de los cuerpos de edificación contemplados en los apartados anteriores no serán, en general, habitables ni ocupables, salvo en los términos que anteriormente se contemplan, o cuando expresamente se diga en la ordenanza de zona.

00306862

4. Por encima de la planta de desván o ático retranqueado no se permitirá ningún cuerpo adicional o instalación, debiéndose resolver la instalación auxiliar en las citadas plantas.

Artículo 8.34. Planta baja.

1. En edificaciones con alineación obligatoria a vial, se define como planta baja aquella cuya cota de pavimento se sitúe como máximo entre 1,50 m por encima o 0,50 m por debajo de la cota de referencia del vial para la medición de alturas, pudiendo aumentar su altura para los casos de edificios con frente a dos vías formando esquina o chafalán contemplados en el Artículo 8.32.

2. En edificaciones exentas, se considera planta baja aquella cuya cota de piso se sitúa como máximo con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 m con relación a la cota de la rasante natural del terreno.

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

3. Con independencia de lo que establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general la altura libre de planta baja no será menor de:

- 3,50 m entre elementos estructurales en usos terciarios (salvo oficinas) y en uso dotacional. Se exceptúa de este cumplimiento la edificación existente con uso terciario compatible.
- 2,60 m mínimo entre elementos de acabado para el uso de vivienda, terciario y dotacional.
- 2,50 m también entre elementos de acabado, cuando se trate de uso de aparcamiento.

4. Las anteriores medidas podrán rebajarse en el primero de los casos, puntualmente por razones constructivas o formales, hasta los 3,00 metros, en el segundo, en baños y pasillos hasta 2,20 metros, y en el tercero, como consecuencia de instalaciones, u otras causas, también puntualmente, hasta los 2,20 metros.

5. La altura máxima de la planta baja será la existente. Para nuevas edificaciones, la altura máxima será de 4,00 metros entre elementos estructurales, permitiéndose no obstante la doble altura entre planta baja y planta primera. Puntualmente, en usos comerciales, podrá alcanzar una altura máxima de 5,00 metros sobre la rasante del acerado, cuando el desnivel en fachada entre un extremo y otro de la edificación sea superior a 2 metros, o cuando exista semisótano.

6. Fuera del ámbito de ordenanza de Casco Histórico y Extensión de Casco Histórico, se permiten los altillos o planta baja partida para usos no residenciales¹⁶⁶, siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta baja, sin tener acceso independiente del exterior, y siempre que cumplan las condiciones siguientes:

- Se separarán un mínimo de dos (2) metros de la fachada que contenga el acceso principal al edificio.
- No podrán superar el 25% de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.
- Su altura libre mínima, entre elementos de acabado de forjado, será de 2,50 metros por debajo y de 2,10 metros en la entreplanta.

Artículo 8.35. Planta sótano.

1. En los edificios que, por aplicación de la ordenanza deban alinearse a vial, se define como planta sótano o semisótano la situada por debajo de la planta baja, tengan o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.

2. En los demás casos, la planta sótano es aquella bajo la planta baja, enterrada o semienterrada bajo el terreno siempre que su techo esté a menos de 1,50 metros sobre el

¹⁶⁶ R.D. 304/2006 Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SUA. Uso restringido.

nivel original del terreno. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de 1,50 metros por encima de este nivel tendrá en toda la parte en cuestión la consideración de planta baja.

3. Salvo regulación específica en otro sentido, se permite la construcción de una única planta de sótano, cuya cota de solería sea menor de tres (3,00) metros respecto a la rasante de la calle. En parcelas en las que se dé simultáneamente la condición de presentar fachada a dos viales distintos y de tener un desnivel topográfico superior a una planta, se permitirá la construcción del mismo número de plantas de sótano respecto de la calle más elevada, que las que permite el desnivel entre ambas calles; hasta un máximo de tres plantas bajo rasante de la calle más elevada. En estos casos la realización de un sótano respecto de la calle más baja, deberá separarse un mínimo de 5 metros de la línea de fachada de la calle más elevada.

4. La planta sótano computará según lo recogido en el artículo 8.28 a efectos de superficie de techo máximo edificable.

5. En caso que se destine a usos para los que computa edificabilidad, siempre que se garantice el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, su altura libre no será inferior a 2,50 m, pudiendo rebajarse puntualmente por motivos estructurales, constructivos y/o de instalaciones, hasta los 2,25 m.

6. La ocupación máxima de la planta sótano, salvo condiciones particulares de zona, será del 100% de la parcela, con limitación de separación a linderos en caso de vivienda aislada.

Artículo 8.36. Planta alta.

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

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

3. Las plantas diáfanas para instalaciones, con altura inferior a 2,10 metros no contarán a efectos de número de plantas, aunque sí a efectos de altura máxima edificable.

4. La altura máxima de la planta alta será la existente. Para nuevas edificaciones, la altura máxima de la planta alta será de 3,50 metros entre elementos estructurales, permitiéndose no obstante las dobles alturas. En ese caso, se considera que la edificación tiene una planta más, aunque ésta no compute a efectos de edificabilidad.

Artículo 8.37. Planta desván o cámara.

1. Se define como planta desván o cámara la última planta de una edificación cuya altura es sensiblemente menor que la altura de las otras plantas. Se autoriza exclusivamente en parcelas de vivienda unifamiliar en zonas de uso global residencial, especificado en su ordenanza correspondiente.

2. No podrá construirse planta de desván cuando la altura máxima permitida en la calle sea de tres o más plantas, salvo si la edificación se construye con dos plantas.

3. Su uso está vinculado al uso de la planta inmediatamente inferior y destinado a estancias o a dependencias auxiliares de dicho uso, con el correspondiente aumento de la edificabilidad máxima fijada en la presente normativa, todo ello con arreglo a las siguientes características:

a. El tratamiento de fachada (forma y dimensión de los huecos, materiales, altura, etc.) denotará que se trata de una planta auxiliar de desván, y no una planta más de la edificación.

b. El desván se situará bajo cubierta inclinada de pendiente no superior a 30 grados sobre la horizontal con un frente de fachada inferior a 1,00 m, medido desde la cota superior del último forjado a la cota inferior del arranque del forjado inclinado de cubierta.

c. La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 3,50 metros sobre la altura máxima permitida de la edificación.

4. Por encima de la planta desván no se permite ninguna construcción ni elementos de los recogidos en el artículo 8.33.

Artículo 8.38. Planta ático.

1. Se define como planta ático la última planta de un edificio cuando su superficie edificable es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran retranqueadas respecto de las fachadas exteriores del edificio.

Tendrán la consideración de fachadas exteriores, tanto las definidas por las alineaciones exteriores de la edificación como las que delimiten patios cuyas dimensiones cumplan con las que se exigen en el artículo 8.39.

2. Como norma general, con las condiciones particulares que determine cada ordenanza de zona, se permite en edificaciones con cubierta plana un ático retranqueado para usos auxiliares (castilletes de escalera, instalaciones técnicas o trasteros), según lo establecido en el artículo 8.33 sobre construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Artículo 8.39. Patio y patio de parcela.

1. Se entiende por patio todo espacio no edificado limitado por fachadas interiores del edificio o por éstas y los linderos.

2. Se entiende por patio de parcela el espacio libre situado en el interior de una parcela para uso privado de los usuarios del edificio, teniendo las viviendas que den frente a él la condición de exteriores, siempre que cumpla con la condición de que su forma y dimensión permita inscribir en su planta una circunferencia de diámetro mínimo de siete (7) metros y tenga una superficie mínima de setenta (70,00) metros cuadrados.

3. En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares, se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el apartado anterior, siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

4. En aquellas edificaciones donde las viviendas adquieran la consideración de exteriores por recaer al patio de parcela, éste contará con acceso desde un espacio público, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute del mismo.

Artículo 8.40. Patios de luces y ventilación.

1. Es el espacio libre no edificado situado en el interior de la parcela edificable destinado a dar luz y ventilación a la vivienda o edificación.

2. Se prohíben los patios abiertos a vial o plaza, a excepción de las edificaciones que, por aplicación de la ordenanza de zona, quedan totalmente exentas en parcela y sin alineación a vial. Excepcionalmente, cuando se trate de usos no residenciales, con aparcamiento al aire libre recayente a fachada y vinculado a una actividad, podrán autorizarse estos patios construyendo en fachada un cerramiento totalmente acabado, con una altura de una planta menos de las permitidas.

3. Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces serán como mínimo las siguientes, independientemente de la cubrición o no de la planta baja, y en todo caso acordes a la normativa técnica al respecto vigente¹⁶⁷:

Núm. viviendas recayentes al patio	Superficie mínima patio	Diámetro mínimo del círculo inscrito
hasta tres (3) viviendas	9,00 m ²	3,00 m
más de tres (3) viviendas	15,00 m ²	3,00 m

4. A los efectos de aplicar la dimensión mínima del patio en aquellos que no sean rectangulares, se entiende que dentro de su área podrá inscribirse un círculo cuyo

¹⁶⁷ RD 304/2006 Código Técnico de la Edificación, CTE DB-HS.

diámetro sea el indicado en la tabla anterior, que la distancia normal de cada hueco al parámetro opuesto sea mayor o igual a este diámetro en el caso de huecos correspondientes a distintas viviendas, y que la dimensión de un lado con hueco no sea nunca inferior a 1,00 m. Las luces mínimas no podrán reducirse con ningún tipo de saliente.

5. Para viviendas unifamiliares se podrán cubrir con claraboyas y lucernarios translúcidos, por encima del último forjado, siempre que dejen un espacio perimetral totalmente abierto que permita una superficie mínima de ventilación que cumpla la normativa técnica correspondiente (CTE).

6. Espacio libre de edificación (LE). Se refiere a la parte de la parcela que ha de quedar obligatoriamente libre de toda edificación, por así establecerlo el Plan mediante delimitación gráfica e indicación (LE) en los planos de ordenación completa OU-2.

Artículo 8.41. Elementos salientes (no ocupables).

1. Son los elementos constructivos de carácter fijo no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano vertical de la línea límite de la edificación establecido, ya sea por alineación a vial, fachada retranqueada o separación a linderos.

2. El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente al plano límite de la edificación.

3. En planta baja (remate de zócalos, portadas, recercados de huecos y similares), podrán sobresalir del plano de la línea de fachada un máximo de 10 cm para acerados entre 1,00 m y 1,50 m, o de 20 cm para acerados mayores de 1,50 m, salvo si se trata de acerados en Itinerarios Peatonales Accesibles en los que se deberá cumplir la normativa sectorial¹⁶⁸.

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

5. Se permitirá la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, cuya finalidad sea la reducción de la demanda energética del edificio, en los límites señalados en los apartados anteriores.

6. Los elementos salientes no permanentes, tales como toldos, persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula aquí al no tener el carácter de fijos. En relación con ellos se estará a lo que señalen el artículo 8.47, las ordenanzas específicas de zona o sector, y en su defecto, la ordenanza municipal que el Ayuntamiento elabore a tal efecto.

Artículo 8.42. Cuerpos salientes (ocupables).

1. Son los cuerpos o elementos integrantes de la edificación, ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano vertical límite de la edificación establecido, ya sea por alineación a vial, fachada retranqueada o separación a linderos.

El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente al plano límite de la edificación.

2. Los cuerpos salientes abiertos son los que poseen su perímetro volado total o parcialmente abierto. Cuerpos salientes cerrados son los que poseen su perímetro volado cerrado, independientemente del material, con elementos fijos total o parcialmente. La definición general de cada tipo es la que sigue:

- Balcón tradicional: vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y cuyo suelo o protección se prolonga hacia el exterior y tiene una longitud máxima de 2,00 m. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

- Terraza: superficie abierta y cubierta que no sobresale del plano de fachada.

¹⁶⁸ Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, art. 15.

- Cierre: Vano de anchura igual o inferior a 3,00 m que arranca desde el pavimento de la pieza que sirve y se resuelve constructivamente con carpintería de madera o metálica.
 - Cuerpo volado cerrado: vuelo saliente cerrado con materiales y soluciones propias de cerramiento de fachada.
 - Cuerpo volado abierto: vuelo saliente abierto que supera la dimensión máxima fijada para los balcones.
 - Cuerpos singulares: ascensores u otros elementos construidos que garanticen la accesibilidad universal.
3. La regulación pormenorizada de los cuerpos salientes se establece en las ordenanzas de cada zona.
 4. Quedan prohibidos los salientes ocupables en planta baja y a una altura menor de 3,00 m. sobre la rasante de la acera.
 5. Los salientes ocupables deberán retirarse de la pared medianera la medida del ancho del vuelo. En patios interiores, no podrán generar vistas rectas sobre el vecino, en cuyo caso deberá elevar la pared medianera un mínimo de dos (2,00) metros por encima de la cota de la solería del vuelo.
 6. Se podrán ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público, así como las superficies comunes de uso privativo, que resulten indispensables para la instalación de cuerpos singulares según la definición anterior. El Ayuntamiento en todo caso podrá denegar justificadamente esta posibilidad si supone el empeoramiento de las condiciones urbanísticas, paisajísticas o de accesibilidad o confortabilidad de los espacios parcialmente ocupados.
 7. Cómputo de superficies:
 - a. El cómputo de superficie edificable se regirá por el artículo 8.28.
 - b. La proyección de los cuerpos salientes, cerrados o abiertos, no computará a efectos de ocupación máxima de parcela.
 - c. Los cuerpos salientes computarán a efectos de separación a los linderos de las parcelas, así como en relación a las dimensiones mínimas establecidas para patios, salvo condiciones específicas de zona.

Artículo 8.43. Marquesinas y toldos.

1. Se consideran marquesinas aquellos aleros o protecciones fijas de cubierta de las plantas bajas en edificios de uso equipamiento o terciario.
2. La altura libre mínima desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será igual o superior a 3m. El saliente máximo de la marquesina será igual o inferior a la mitad del ancho de la acera con un saliente máximo de 110 cm.
3. En edificios de nueva planta, la marquesina debe estar incluida en el proyecto de solicitud de licencia. Para la solicitud de licencia en edificios existentes deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada y la acera, a fin de garantizar que la instalación de la marquesina no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.
4. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,20 m. Su saliente respecto a la alineación oficial exterior será igual o inferior a $\frac{2}{3}$ el ancho de la acera, respetando una separación mínima de 40 cm sobre la calzada, sin sobrepasar los 3 m, y respetando en todo caso el arbolado existente.
5. En calles con pavimentación de plataforma única, se entenderá por anchura de la acera un cuarto ($\frac{1}{4}$) de la anchura de la calle.
6. Los toldos fijos cumplirán las condiciones de las marquesinas.

Artículo 8.44. Construcciones auxiliares.

1. Salvo que expresamente se regulen otras condiciones en las ordenanzas específicas de cada zona, se podrán realizar construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular,

almacén de herramientas, maquinaria de piscina, vestuarios, lavaderos, invernaderos y otros similares. Dichas construcciones computarán a efectos de la medición de la superficie de techo edificado, volumen, e imagen urbana. No computará a efectos de ocupación de parcela salvo regulación expresa en otro sentido en ordenanza de zona¹⁶⁹.

2. Deberán cumplir así mismo, salvo regulación expresa en ordenanza de zona, los valores de separación a linderos privados y públicos, excepto los casos en que dichas instalaciones puedan mancomunarse entre propietarios.

Artículo 8.45. Vallas y medianeras.

1. En parcelas en las que sea obligatoria la construcción de vallas alineadas a vial, se realizarán con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,00 m o de 1,50 m en el caso de viviendas unifamiliares aisladas y con elementos ligeros hasta una altura máxima de 2,50 m sobre la rasante del vial en cada punto, debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica.

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

2. La altura máxima de las vallas medianeras opacas será de 3,00 m, salvo especificación contraria de la ordenanza de zona.

3. El proyecto de valla se presentará conjuntamente con el proyecto de edificación.

4. Cuando por aplicación de las ordenanzas de edificación se generen medianeras vistas, deberán tratarse con materiales, acabados y criterios de diseño similares a las fachadas.

Artículo 8.46. Cerramientos provisionales.

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

Para ello se realizarán mediante elementos sólidos hasta una altura mínima de 2,00 m y se pintarán en blanco u otro color acorde al entorno.

2. Esta altura mínima se podrá aumentar hasta los tres (3,00) metros cuando existan instalaciones aéreas de paso de servicios urbanísticos que deban fijarse al cerramiento.

3. Los locales comerciales no ocupados se dotarán de cerramiento en planta baja, con la debida resistencia al impacto y adecuada imagen urbana. En todo caso, estos elementos serán incluidos en el proyecto sujeto a licencia.

Artículo 8.47. Condiciones generales de imagen urbana y de su protección.

1. Los cerramientos de los locales comerciales deberán, además de cumplir con las condiciones específicas de las ordenanzas de la edificación, armonizar con los paramentos de la edificación, sin que generen contrastes cromáticos acusados con la propia edificación o con las del entorno. En ningún caso se admitirán acabados brillantes o tonalidades llamativas en los elementos metálicos de acceso, escaparates, etc.

2. Las actividades profesionales, comerciales o terciarias que se desarrollen de manera exclusiva en plantas piso de una edificación deberán utilizar para su identificación, obligatoriamente en esta zona, placas y directorios realizados en materiales y diseños acordes a las características de las edificaciones.

3. Los rótulos publicitarios paralelos a fachada deberán quedar integrados en su composición. Las banderas y anuncios perpendiculares a fachada se situarán a una altura mínima de tres metros sobre la rasante de la calle, y su vuelo cumplirá las condiciones establecidas en estas Normas para los salientes ocupables.

¹⁶⁹ Ordenanzas UA-unifamiliar aislada, MH-Sector La Mohedana, IND-Industrial.

4. A las instalaciones de energía solar térmica y energía fotovoltaica, y en general todas las instalaciones destinadas al ahorro energético, le son de aplicación las normas urbanísticas y ordenanzas de edificación destinadas a la protección del paisaje, la imagen urbana y los inmuebles protegidos. Los órganos municipales competentes verificarán la adecuación de las instalaciones a las normas urbanísticas y valorarán su integración arquitectónica, así como sus posibles beneficios y perjuicios ambientales. Asimismo, tendrán en cuenta que estas instalaciones no produzcan reflejos frecuentes que puedan molestar a personas residentes en edificios colindantes.

5. En cualquier caso, las instalaciones se deberán ajustar a las siguientes condiciones, según la edificación donde se implanten:

a. Cubiertas inclinadas: Se podrán situar paneles de captación solar o fotovoltaica en los faldones de cubierta con la misma inclinación de éstos y una separación máxima de 30 cm, armonizando con la composición de fachada y del resto del edificio.

b. Cubiertas planas: Los paneles deberán situarse dentro de la envolvente formada por planos trazados a 45° desde la cara superior del último forjado de la edificación.

c. Fachadas: Se podrán situar paneles en la fachada con la misma inclinación de ésta, siempre que quede justificada su integración en la composición de la misma.

d. Cualquier otra solución para la implantación de paneles de captación solar o energía fotovoltaica, no podrá resultar inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad.

e. Queda prohibido el trazado visible por la fachada de tuberías y otras canalizaciones de la instalación, salvo que se aporte en el proyecto objeto de licencia la solución constructiva que garantice su adecuada integración en dicha fachada.

6. Las unidades exteriores de los sistemas de climatización (refrigeración y/o calefacción) no deben sobresalir del plano de fachada del edificio, ocultándose mediante elementos (rejillas, etc.) con un diseño acorde a la composición general de la fachada.

7. Todo proyecto de edificación contemplará el tratamiento específico e integral de la urbanización de sus espacios libres, patios o áreas comunes libres e interiores vinculadas a la edificación, reflejando en el mismo sus acabados, materiales, elementos ornamentales, instalaciones y jardinería. Se cuidará especialmente la vegetación y especies arbóreas.

8. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora corresponden al Ayuntamiento, que podrá denegar justificadamente cualquier actuación que resulte inadecuada para la imagen urbana conforme a lo regulado en la presente normativa. Dicha justificación podrá estar referida al uso, al dimensionamiento de la edificación, a la composición, características y materiales de las fachadas, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

9. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable y otras causas aparezcan medianerías al descubierto, éstas habrán de acabarse con los materiales, acabados y composición propios de una fachada. Se eximirá de esta condición aquellas medianeras que recaigan a edificaciones en ruina.

10. El Ayuntamiento, en cualquier momento, podrá ordenar las medidas de ejecución necesarias para que los edificios estén en estado adecuado de seguridad y ornato, así como la retirada o desplazamiento de aquellos elementos o materiales de las fachadas, medianeras vistas o cubiertas de los edificios, así como del propio espacio público, que tengan un impacto visual contaminante sobre la calidad ambiental y paisajística del conjunto urbano.

Artículo 8.48. Condiciones generales de ahorro energético.

1. Se procurará que las instalaciones se diseñen teniendo en cuenta los estándares de eficiencia y ahorro energético de la arquitectura bioclimática, o en su defecto, instalar dispositivos que consigan el mismo ahorro energético.

2. En relación con la dotación de agua, se procurará que los edificios se doten de mecanismos de ahorro de agua y empleen paneles solares térmicos para la producción de ACS.

3. La preinstalación para este tipo de instalaciones será obligatoria en todos los edificios de nueva creación y se procurará su adopción en los edificios pertenecientes a organismos oficiales, tanto de nueva planta como ya existentes.

4. La instalación de este tipo de sistema de energía renovable se aplicará siguiendo criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales fácilmente integrables.

5. Las instalaciones de calefacción procurarán el empleo de aquellos sistemas de mayor ahorro energético y de producción energética más limpia.

6. Junto a los criterios técnicos constructivos, de imagen urbana y composición, se tendrá en cuenta en la elección de los materiales de construcción, el mejor comportamiento energético y la mayor facilidad de reciclado.

TÍTULO IX

REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 9.1. Definición y Delimitación del suelo urbano.

El suelo urbano lo constituye el delimitado por el Plan General en planos de ordenación estructural y ordenación completa, conforme a la legalidad vigente y a la realidad urbanística de los terrenos, quedando reflejado en los planos correspondientes a la ordenación estructural (OE) y a la ordenación completa (OC) mediante la clasificación del suelo. Se distinguen y delimitan las siguientes categorías:

- Suelo urbano consolidado.
- Suelo urbano no consolidado.

Artículo 9.2. Determinaciones generales para las zonas de suelo urbano (OE).

1. Las zonas de suelo urbano son las definidas en los planos de ordenación estructural. Para cada una de ellas se determinan los siguientes parámetros:

ZONA SU	SUPERFICIE	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL	NIVEL DE DENSIDAD DE VIVIENDA	DOTACIÓN LOCAL	MEDIA DOTACIONAL
Z-R1	423.244 m ² s	RESIDENCIAL	1,00 m ² /m ² s	Media 30-50 viv/Ha	28.584 m ² s	0,068
Z-R2	651.117 m ² s	RESIDENCIAL	1,48 m ² /m ² s	Alta 50-75 viv/Ha	38.720 m ² s	0,040
Z-R3	88.254 m ² s	RESIDENCIAL	0,20 m ² /m ² s	Baja 5-10 viv/Ha	5.088 m ² s	0,288
Z-R4	17.970 m ² s	RESIDENCIAL	0,51 m ² /m ² s	Baja 5-10 viv/Ha	0 m ² s	0,000
Z-R5	59.989 m ² s	RESIDENCIAL	1,10 m ² /m ² s	Media 30-50 viv/Ha	11.591 m ² s	0,176
Z-I7	123.199 m ² s	INDUSTRIAL	0,92 m ² /m ² s		5.974 m ² s	0,053
Z-I8	118.268 m ² s	INDUSTRIAL	0,50 m ² /m ² s		35.633 m ² s	0,603
Z-T9	10.583 m ² s	TERCIARIO	0,50 m ² /m ² s		0 m ² s	0,000

00306862

Artículo 9.3. Desarrollo y ejecución.

1. El desarrollo y ejecución del Suelo Urbano Consolidado se realizará:

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

b. Mediante actuaciones asistemáticas para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística¹⁷⁰ y por el Plan en sus fichas de planeamiento y gestión. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación.

2. El desarrollo y ejecución del Suelo Urbano No Consolidado se realizará:

a. En suelo urbano no consolidado no incluido en áreas y sectores, directamente a través de la concesión de licencia urbanística y del cumplimiento de los deberes urbanísticos pendientes, conforme a los criterios establecidos por la legislación urbanística de aplicación¹⁷¹ y por el propio Plan.

b. En suelo urbano no consolidado incluido en áreas y sectores, mediante las unidades de ejecución delimitadas y determinadas en el presente Plan, a través de la aprobación de su planeamiento de desarrollo en su caso, y de los oportunos proyectos de urbanización.

3. Aun cuando no estuviera expresamente previsto en el Plan General, el Ayuntamiento podrá acordar la formulación de planes especiales y estudio de detalle en áreas que constituyan una unidad y cuyas circunstancias urbanísticas así lo recomienden para la consecución de algunos de los objetivos y finalidades previstos en la legislación vigente¹⁷².

Artículo 9.4. Sectores y áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado

1. Los sectores áreas delimitadas en el suelo urbano no consolidado necesitan para su desarrollo de un «sistema de actuación» para garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquéllos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la administración, al igual que el coste y, en su caso, la urbanización.

2. Los sectores y áreas de reforma interior se delimitan en los planos de ordenación completa, en los que se establece la ordenación pormenorizada, y se especifica su gestión y ejecución, determinación y objetivos, y criterios de ordenación en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión del anexo de las normas urbanísticas.

3. En relación a los aprovechamientos, distribución justa de beneficios y cargas y gastos de urbanización, los sectores y áreas de reforma interior estarán a las disposiciones de la LOUA.

Artículo 9.5. Sistemas de actuación y unidades de ejecución.

1. Se estará a lo dispuesto en el artículo 4.14.

Artículo 9.6. Planeamiento de desarrollo de los sectores y áreas de reforma interior.

1. El Plan determina en las fichas de planeamiento de cada uno de los sectores y de las áreas de reforma interior el planeamiento de desarrollo necesario para su ejecución, de conformidad con las determinaciones, calificación, objetivos y criterios de ordenación establecidos por el PGOU en dichas fichas.

¹⁷⁰ LOUA, art. 139.1.b.

¹⁷¹ LOUA, art. 55.2.

¹⁷² LOUA, art. 14.2.b.

2. El planeamiento de desarrollo previsto para sectores y áreas de reforma interior en las que el Plan no establece ordenación detallada será el indicado en la correspondiente ficha de planeamiento y gestión.

3. En el caso de sectores y áreas de reforma interior en las que el PGOU establezca la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones, el desarrollo y ejecución del suelo se llevará a cabo mediante proyectos de urbanización.

4. En todo caso, con carácter potestativo, mediante Estudio de Detalle se podrá ordenar volúmenes y fijar alineaciones y rasantes, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 4.9.

Artículo 9.7. Ámbitos con planes e instrumentos aprobados.

1. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado con planeamiento de desarrollo (ED, PERI) aprobado definitivamente que no hayan iniciado su ejecución o que se encuentren en ejecución a la entrada en vigor del Plan General y cuya ordenación se respeta, serán de aplicación las determinaciones establecidas en el propio instrumento de desarrollo aprobado en todo aquello que no se oponga a las determinaciones de carácter general contenidas en estas Normas Urbanísticas.

2. Se incorporan al Plan General con el prefijo PI- (Planeamiento Incorporado) y la nomenclatura del planeamiento anterior.

Artículo 9.8. Instrumentos de ejecución de las unidades de ejecución.

1. El instrumento de ejecución de las unidades de ejecución será el proyecto de urbanización o de obras, conforme a lo establecido en las fichas de planeamiento y gestión para cada unidad de ejecución.

2. Las unidades de ejecución se ejecutarán mediante un único proyecto de urbanización, que se formulará conforme al art. 98 de la LOUA y las condiciones definidas en las fichas de planeamiento y, en su caso, por las definidas en el planeamiento de desarrollo. Asimismo, cumplirán las condiciones generales de urbanización establecidas en el Título VIII, Capítulo 1, de las presentes normas.

Artículo 9.9. Actuaciones aisladas.

1. Las actuaciones aisladas comprenden aquellas actuaciones en suelo urbano consolidado cuya finalidad es obtener determinados suelos para dotaciones públicas de carácter local o general (viario, espacios libres o equipamiento comunitario).

2. Las actuaciones aisladas se desarrollarán por cesión obligatoria y gratuita cuando están adscritas a sectores o unidades de ejecución, o por expropiación u ocupación directa, conforme a la normativa de aplicación¹⁷³ y a las determinaciones establecidas en las fichas de planeamiento respectivas del anexo de las normas urbanísticas. La ejecución de las actuaciones aisladas se realizará mediante un proyecto de urbanización, de obras públicas ordinarias o proyecto de edificación, conforme a los objetivos y determinaciones fijados en las fichas de planeamiento.

Artículo 9.10. Áreas de incremento de aprovechamiento

1. En el Suelo Urbano No Consolidado se delimitan unas áreas, grafiadas como i-x en la planimetría de ordenación completa (OU-2), a las que el instrumento de planeamiento les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, y en las que la ejecución de dicho incremento en su aprovechamiento requiere una mejora en los servicios públicos y/o de urbanización existentes en su entorno.

¹⁷³ LOUA, art. 139.1.

2. El incremento que se genera sobre el aprovechamiento objetivo conllevará una cesión para el municipio de suelo para dotaciones conforme a la media dotacional resultante en la zona de suelo urbano donde se ubique, así como de suelo necesario para la materialización del diez por ciento (10%) del incremento sobre el aprovechamiento objetivo de la parcela, esto es, el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente¹⁷⁴.

3. Ambas cesiones se sustituirán por su valor en metálico. En el caso del correspondiente al suelo de cesión de dotaciones exigible a cada actuación, éste se depositará en una cuenta separada y afecta exclusivamente a la obtención de dichas dotaciones, con los plazos establecidos en la legislación urbanística, mientras que la cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración urbanística, se integrará en el patrimonio público de suelo, ambos conforme a la legislación urbanística¹⁷⁵. Se establecen coeficientes sobre el metro cuadrado de parcela en cada una de las zonas de incremento de aprovechamiento, para la cesión del 10% de incremento de aprovechamiento por un lado, y para la cesión de suelo dotacional por otro:

AIA	Incremento aprovech.	Coficiente 10% cesión	Cesión suelo dotacional
	u.a./m2s	u.a./m2 suelo LOUA Art.55.3b.	m2s dot / m2s LOUA Art.55.3a.
AIA-1	1,04	0,104	0,016
AIA-2	0,77	0,077	0,028
AIA-3	0,77	0,077	0,047
AIA-4	1,29	0,129	0,056

Artículo 9.11. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano.

1. En Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado no incluido en unidades de ejecución, el plazo para la conversión de las parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación será de ocho años a partir de la aprobación definitiva del Plan, salvo en las actuaciones aisladas que se estará a los plazos establecidos en las fichas de planeamiento y gestión correspondientes.

2. En Suelo Urbano No Consolidado incluido en sectores y áreas de reforma interior, el plazo para la formulación del planeamiento de desarrollo, cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y el plazo de edificación será el establecido en el artículo 4.2 de estas normas, con arreglo al grado de prioridad establecido en las correspondientes Fichas Urbanísticas.

Artículo 9.12. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio

1. El PGOU delimita para el suelo urbano no consolidado incluido en áreas y sectores, las áreas de reparto de cargas y beneficios, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en m² de techo del uso y tipología característicos por m² de suelo, así como los coeficientes de ponderación de uso (Cu) en relación a aquél y coeficiente de ponderación de situación (Cs) en relación con el conjunto de áreas y sectores.

¹⁷⁴ LOUA, art. 55.3.

¹⁷⁵ LOUA, art. 139.2 y art. 72.c).

2. En los áreas de reforma interior en situación transitoria derivadas del desarrollo del anterior planeamiento general, planes especiales y estudios de detalle correspondientes, como se recoge en el artículo 9.7, se delimitan las siguientes áreas de reparto:

Ident. ARI/Sector	Denominación ARI/Sector	Área de Reparto	Uso Global	Aprovechamiento Medio
PI-ED-UE-5	Colón	AR-0.5	Residencial	0,9853
PI-ARI-6	Tanatorio	AR-0.6	Terciario	0,5377

3. En los sectores y áreas de reforma interior establecidos por el Plan, o provenientes del Plan anterior con modificaciones, se delimitan las siguientes áreas de reparto:

Ident. ARI/Sector	Denominación ARI/Sector	Área de Reparto	Uso Global	Aprovechamiento Medio
ARI-1	Mercadona	AR-0.1	Residencial	0,6966
ARI-2	Ronda de las Erillas	AR-0.2	Residencial	0,6004
ARI-3	Calle Clara Campoamor	AR-0.3	Residencial	0,9726
ARI-4	San Marcos-Muñoz Pérez	AR-0.4	Residencial	0,7993
ARI-7	Hortezuelas	AR-0.7	Residencial	1,1882
ARI-8	Cooperativa Santa Marina	AR-0.8	Residencial	0,5803
ARI-9	Noli	AR-0.9	Industrial	0,4678
ARI-10	El Higueral	AR-0.10	Residencial	0,5143
ARI-11	El Chalecito	AR-0.11	Residencial	0,4733
SUNC-R1	Vivero I	AR-1.1	Residencial	0,4095
SUNC-R2	Vivero II		Residencial	

CAPÍTULO 2

Ordenanzas particulares para la Zona CH. Casco Histórico

Artículo 9.13. Ámbito de aplicación.

1. Estas ordenanzas particulares serán de aplicación al ámbito grafiado en los planos de ordenación correspondientes bajo el epígrafe «CH-x. Casco Histórico».

2. Corresponde a la zona histórica, principalmente construida los siglos XVI al XVII en torno al Palacio Ducal y en el XVIII a lo largo de la calle Ángel Espejo, conocida como «calle Nueva». Recoge también la zona del Encinar, por su afección paisajística al entorno patrimonial del Conjunto Histórico.

3. Se distinguen dos grados, CH-1, para las parcelas afectadas por la delimitación del BIC Conjunto Histórico del Palacio Ducal y sus construcciones aledañas (RD 2495/1983, de 13 de julio) y algunos ámbitos próximos, y CH-2 para el resto.

4. La tramitación de las licencias urbanísticas en esta zona de ordenanza estará a lo dispuesto en el artículo 5.13.

Artículo 9.14. Condiciones de parcela.

1. No se establecen condiciones dimensionales de parcela ni fachada, debiéndose mantener el parcelario catastral existente.

2. Se permite la regularización de parcelas bajo las siguientes condiciones:

a. Sub-zona CH-1: no se permite la regularización parcelaria

b. Sub-zona CH-2:

- La agregación o segregación de superficie no sobrepasará ni el $\pm 20\%$ de la menor de las parcelas intervinientes en la regularización, ni cambiará en $\pm 20\%$ la longitud de la fachada.

- En ningún caso la superficie de la menor de las parcelas resultantes será menor de 80 m², con una fachada mínima de 5,00 m.

c. La regularización no podrá disminuir la superficie de aquellas parcelas que tengan menos 100 m², ni la longitud de sus fachadas si ya tienen menos de 5,00 m, quedando estos valores como mínimos en caso de disminución.

3. No se permitirán agregaciones ni segregaciones de parcelas, salvo las siguientes excepciones, que habrán de fundamentarse en cada caso en evitar los usos degradantes del bien o mejorar sus relaciones con el entorno territorial o urbano, conforme a la legislación vigente en materia de protección del patrimonio:

a. Siempre que quede acreditada la mejora de las relaciones entre el bien protegido y su entorno, se podrá autorizar la agregación a un monumento o edificio catalogado de una parcela colindante.

b. Con el fin de garantizar las condiciones de habitabilidad de las viviendas, y con ello evitar los usos degradantes del bien, se podrá autorizar la agregación de dos parcelas en las siguientes condiciones:

- Sub-zona CH-1: cuando una de ellas sea menor de cincuenta (50) metros cuadrados o su ancho de fachada sea menor de 4,50 m, no pudiendo la resultante superar los doscientos (200) metros cuadrados.

- Sub-zona CH-2: cuando una de ellas sea menor de setenta y cinco (75) metros cuadrados o su ancho medio edificable o su longitud de fachada sea inferior a 4,50 m, no pudiendo la resultante superar los trescientos (300) metros cuadrados.

c. Se podrán autorizar agregaciones de parcelas que tengan por objeto recuperar parcelas históricas segregadas que contienen una estructura edificatoria común, fácilmente reconocible.

Artículo 9.15. Condiciones de situación de la edificación.

1. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior existente señalada en los planos de Ordenación Completa OU-2, y en su defecto la existente.

2. No se admiten retranqueos respecto a la alineación exterior ni a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces, o de paso a la parcela colindante.

Artículo 9.16. Condiciones de uso.

Uso característico:	Residencial Unifamiliar	
Usos alternativos:	Residencial plurifamiliar	
	Residencia comunitaria	
	Hotelero	
	Comercial	Categoría 2. ^a Edificio exclusivo
	Administrativo Oficinas	Categoría 3. ^a Edificio exclusivo
Usos compatibles:	Dotacional	Todas sus categorías
	Comercial	Categoría 1. ^a Local comercial
	Relación y Espectáculos	Categoría 1. ^a Hostelería
	Administrativo	Categoría 1. ^a Despacho profesional
	Garaje	Categoría 2. ^a . Locales de oficinas
		Categoría 1. ^a Local Complementario a otro uso.

Artículo 9.17. Condiciones de ocupación y volumen

1. Ocupación máxima.

a. La ocupación máxima de una parcela catastral será la mayor de estos valores:

- La ocupación equivalente a la superficie de la misma que diste hasta veinte metros (20 m) desde la línea de fachada.

- Un máximo del 70% de ocupación de la parcela, que podrá incrementarse hasta el 80% para solares de superficie igual o menor a 200 m².

b. La superficie libre de edificación se ajustará a las siguientes condiciones:

- Estará separada de las líneas de fachada al menos una crujía a la calle

- Dichas superficies sólo podrán cubrirse a la altura del último forjado con los elementos tradicionales de cubrición, es decir, monteras de cristal no transitables o toldos. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de las cornisas que con una dimensión máxima de 60 cm pudieran proyectarse.

- La cota de dicha superficie podrá elevarse sobre la calle la misma altura del suelo de planta baja.

- Esta superficie libre de edificación no podrá estar ocupada por la rampa de acceso al sótano.

c. Las parcelas que aparecen calificadas como equipamiento público estarán exentas de la obligación de dejar el espacio libre previsto en el presente artículo.

d. Excepcionalmente, en la zona de ordenanza CH-2 la ocupación de una parcela catastral podrá autorizarse hasta el 100% en planta baja, cuando dicha planta se destine exclusivamente a uso terciario o dotacional compatible.

e. En las parcelas con fachada a las calles Romero de Torres y Los Arcos, antigua Deán Blanco Sancha, que colinden con el BIC Iglesia de Santa Marina, la edificación se deberá retirar en todas sus plantas al menos tres (3) metros de los lienzos lateral y trasero de la iglesia. En ningún caso será de aplicación la excepcionalidad del apartado anterior.

2. Altura máxima.

a. La altura en número de plantas y altura máxima reguladora, incluyendo la planta baja, se establece en la existente para los inmuebles actuales, excepto los señalados como elementos discordantes.

b. Para los solares y las obras de nueva planta, la altura máxima reguladora de la edificación será la siguiente, en función del número de plantas permitido, y definido en los planos de ordenación completa OU-2:

i. 2 plantas (PB+1): 7,50 m.

ii. 3 plantas (PB+2): 10,50 m.

c. Se permitirá construir una planta menos de las fijadas, con la consiguiente pérdida de edificabilidad, que no podrá concentrarse en las plantas inferiores. Las medianeras que pudieran quedar al descubierto, deberán ser tratadas de la forma adecuada, según estipula el artículo 8.23.2.

d. Los sótanos se permitirán en las condiciones definidas en el artículo 6.16 de protección arqueológica en el Conjunto Histórico.

e. No se admiten más construcciones por encima de la altura máxima permitida, que las definidas en el artículo 8.33, con las siguientes condiciones:

a. Los antepechos, sean opaco o enrejados, no sobrepasarán la altura máxima de 1,20 m sobre la cota de solería.

3. Edificabilidad máxima.

a. La edificabilidad máxima será, en cada caso, la resultante de aplicar los condicionantes de ocupación y altura.

b. Para los edificios existentes que sobrepasen dicha resultante, la edificabilidad máxima será la existente, excepto los señalados como elementos discordantes.

c. La superficie construida en planta de desván, planta sótano y ocupación total de parcela en planta baja para uso comercial no será computable a los efectos de edificabilidad máxima permitida.

4. A los efectos de aplicación las condiciones de ocupación y altura recogidas en los puntos 1 y 2 anteriores, en aquellos solares con fachada a dos calles opuestas, se considerarán dos solares teóricos formados cada uno por todos los puntos del solar real que queden más próximos a cada calle. La edificación proyectada deberá cumplir estas condiciones de forma independiente para los dos solares teóricos resultantes.

Artículo 9.18. Condiciones de imagen urbana.

1. La composición de las fachadas a vial y a patios es libre, tomando como criterio la neutralidad, simetría y simplicidad de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo, ajustándose a las siguientes condiciones.

2. Huecos:

a. Sub-zona CH-1: los huecos no sobrepasarán el 40% de la longitud de fachada en todas las plantas, excepto en la planta de desván donde su longitud será menor del 20%. Estos valores podrán incrementarse un 5% para fachadas de longitud menor de cinco metros (5 m).

La proporción de los huecos será sensiblemente vertical, excepto en los huecos de la planta desván que serán sensiblemente cuadrados.

b. Sub-zona CH-2: Los huecos se diseñarán teniendo en cuenta la composición en la fachada donde domina el macizo sobre el hueco, las proporciones generalmente verticales y alargadas; las formas y adornos que en la edificación tradicional diferencia los huecos de planta baja de los de planta alta; la escala generalmente mayor de la que pueda derivarse de las necesidades normales de iluminación y ventilación.

c. Las plantas bajas, aun cuando se destinen a usos distintos al principal, se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá estar definido en el correspondiente proyecto de edificación.

d. Se prohíben las terrazas no voladas y embocaduras abiertas de garaje. Las hojas de las puertas de éstos serán de apertura hacia el interior sin salir de la línea de fachada, salvo exigencias impuestas por normativas sectoriales.

3. Cubiertas:

a. Sub-zona CH-1: Se utilizarán cubiertas con faldón de teja árabe o mixta, permitiéndose como máximo un 40% de azotea plana solada con material cerámico. Esta azotea se deberá disponer por detrás de la primera crujía de la edificación, y como mínimo por detrás de 3 m de ancho desde la fachada.

b. Sub-zona CH-2: Se utilizarán cubiertas con faldón de teja árabe o mixta, las azoteas planas apretilladas soladas con material cerámico o soluciones mixtas entre ambas. En este último caso, el faldón de tejas cubrirá al menos una zona de 3 m de ancho desde la fachada.

c. El arranque de la cubierta en fachada será en todo caso horizontal.

d. Se prohíbe el uso de cubiertas ligeras metálicas, de fibrocemento o materiales similares. En construcciones existentes, cuando esté en riesgo la estabilidad de la cubierta existente o presente problemas graves de estanqueidad frente a la lluvia, se permitirán provisionalmente cubiertas ligeras metálicas en colores imitación teja.

4. Elementos y Cuerpos Salientes:

a. Sub-zona CH-1:

- Elementos salientes: en planta baja se autorizan sólo zócalos, según artículo 8.41.3. Sólo se permiten vuelos de cornisas y aleros en la última planta de la edificación, que no sobrepasarán los treinta (30) centímetros.

- Cuerpos salientes: Se permiten exclusivamente balcones tradicionales resueltos con cerrajería y cierres, con vuelo máximo de treinta y cinco (35) centímetros. Estos elementos se retirarán de la edificación colindante una vez el vuelo.

b. Sub-zona CH-2:

- Elementos salientes: Se autorizan los elementos salientes en planta baja, según artículo 8.41.3. En planta alta sólo se permiten vuelos de cornisas y aleros, que no sobrepasarán los treinta (30) centímetros.

- Cuerpos salientes: Se permiten exclusivamente balcones con vuelos individuales, una longitud máxima de 3 metros y una longitud total acumulada del 60% resueltos con cerrajería y cierres, con vuelo máximo de:

- Treinta y cinco centímetros (35 cm) en calles de menos de 9 m.

- Cincuenta centímetros (50 cm) en calles de más de 9 m.
- Estos elementos se retirarán de la edificación colindante una vez el vuelo.
- c. En ningún caso se permiten balcones corridos o marquesinas.

5. Los materiales de acabado en fachada exterior y en la interior a patios principales serán acordes con las tradicionales en el Conjunto Histórico, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

a. Los paramentos de fachada serán enfoscados y pintados en blanco, pudiendo utilizar el color para acusar zócalos, impostas y cornisas. Pueden utilizarse, con la tradicional austeridad de la arquitectura histórica, materiales pétreos u otros de tratamiento y textura análogos en zócalos, cornisas, recercados y elementos especiales de la composición. Se prohíben en todo caso los azulejos, el ladrillo visto, gres, granitos pulidos y terrazos o similar.

En la sub-zona CH-1 no se permiten los recercados de huecos ni cornisas en plantas intermedias.

b. Los paramentos que puedan ser visibles desde el espacio público, tales como medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc. deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a condiciones estéticas, que las fachadas principales. Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes a la red de alcantarillado. En planta baja no podrán ser conducciones vistas.

c. Las carpinterías, excepto las de la puerta de ingreso, serán de madera, imitación madera o metálica en tonos oscuros, barnizada o pintada, quedando prohibidos los elementos sin tratamiento, prohibiéndose expresamente la carpintería de aluminio en su color natural o color bronce.

d. La carpintería de la puerta principal será de madera barnizada o pintada. La puerta de cochera o garaje podrá ser de material similar a las carpinterías, con colores sobrios y similares al tono de la puerta principal.

Las rejas serán de hierro con tratamiento similar al tradicional, enrasadas con el plano de fachada en planta baja, pudiendo volar en las altas. Se pintarán de tonos oscuros próximos al color del hierro forjado, admitiéndose el gris plombagina y otros colores habituales en el pueblo. Se admiten soluciones de reja volada y copete sobre ella similares a los de la arquitectura tradicional.

e. Se permiten los toldos en planta baja para edificios de uso equipamiento o terciario compatible. Deberán ser de un color liso, en tonos claros y discretos.

6. En las obras de nueva edificación y rehabilitación de fachadas se procurará que los tendidos eléctricos o telefónicos en fachada queden ocultos, bien mediante su canalización subterránea por debajo de la acera, o bien mediante molduras en fachada. En ningún caso serán autorizables grandes elementos de telecomunicaciones, instalaciones o publicidad que por sus dimensiones afecten negativamente al paisaje urbano.

7. En el ámbito de la ordenanza no se permite la instalación de placas y captadores solares, salvo que se justifique en la documentación que se aporte para el procedimiento de autorización administrativa o urbanística, y que en los informes técnicos que se emitan, sectoriales o municipales, haya un pronunciamiento expreso favorable sobre su no afcción o incidencia visual en el entorno, y en concreto, que no van a ser visibles desde el complejo del Palacio Ducal, Caballerizas, Escuelas y Mesón, o los corredores visuales de acceso al núcleo constituidos por las vías principales de comunicación, las vías pecuarias y los itinerarios recreativos.

CAPÍTULO 3**Ordenanzas particulares para la Zona EX. Extensión de Casco Histórico****Artículo 9.19. Ámbito de aplicación.**

1. Estas ordenanzas particulares serán de aplicación al ámbito grafiado en los planos de ordenación completa OU-3 correspondientes, bajo el epígrafe «Zona EX. Extensión de Casco Histórico».

2. Se corresponde con la extensión del casco histórico llevada a cabo principalmente en el siglo XIX y principios del XX, así como la barriada «Monte de la Vieja», que ha quedado englobada en el núcleo urbano.

Artículo 9.20. Condiciones de parcela.

1. Se considerarán edificables, por razones de superficie y fachada, todas las parcelas existentes en esta zona a fecha de aprobación de este Plan.

2. Se permite la regularización de parcelas bajo las siguientes condiciones:

- La agregación o segregación de superficie no sobrepasará ni el $\pm 20\%$ de la menor de las parcelas intervinientes en la regularización, ni cambiará en $\pm 20\%$ la longitud de la fachada.

- En ningún caso la superficie de la menor de las parcelas resultantes será menor de 100 m², con una fachada mínima de 5,00 m.

3. Se permite la agregación parcelaria con las siguientes condiciones:

- Que el número máximo de parcelas sea como máximo tres.

- Que la superficie de la parcela resultante no supere a la superficie de la mayor parcela que intervenga en la agregación en más de 200 m² ni en más del doble de su superficie inicial.

4. Se permite la segregación parcelaria siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan con las siguientes condiciones:

- Longitud de fachada mínima: cinco metros (5 m).

- Superficie mínima: cien metros cuadrados (100 m²).

5. No se admitirán segregaciones de parcelas en el caso de edificios catalogados, a no ser que se determine expresamente en su ficha de catálogo.

Artículo 9.21. Condiciones de situación de la edificación.

1. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en los planos de Ordenación Completa OU-2, y en su defecto la existente.

2. No se admiten retranqueos respecto a la alineación exterior ni a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces, o de paso a la parcela colindante.

3. En las parcelas con edificación que históricamente presenta un espacio libre de parcela delantero, el plano de fachada mantendrá su posición histórica.

Artículo 9.22. Condiciones de uso.

Uso característico: Residencial Unifamiliar

Usos complementarios: Garaje

Categoría 1.^a Local. Complementario a otro uso.

Usos alternativos: Residencial plurifamiliar

Residencia comunitaria

Hotelero

Comercial

Categoría 2.^a Edificio exclusivo

Administrativo

Categoría 3.^a Edificio exclusivo

Usos compatibles:

Dotacional

Todas sus categorías

Comercial

Categoría 1.^a Local comercial

00306862

Relación y Espectáculos	Categoría 1.ª Hostelería
Administrativo	Categoría 1.ª Despacho profesional
	Categoría 2.ª Locales de oficinas
Talleres y pequeñas industrias compatibles con viviendas	
Usos prohibidos:	Todos los demás

Artículo 9.23. Condiciones de ocupación y volumen.

1. Ocupación máxima.

a. La ocupación máxima de una parcela catastral será la mayor de estos dos valores:

- La correspondiente a la superficie ocupable con un fondo máximo de veinte metros (20 m) desde la línea de fachada.
- Un máximo del 70% de ocupación de la parcela, que podrá incrementarse hasta el 80% para solares de superficie igual o menor a 200 m².

b. La superficie libre de edificación se ajustará a las siguientes condiciones:

- Estará separada de las líneas de fachada al menos tres metros.
- Dichas superficies sólo podrán cubrirse a la altura del último forjado con los elementos tradicionales de cubrición, es decir, monteras de cristal no transitables o toldos. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de las cornisas que con una dimensión máxima de 60 cm pudieran proyectarse.
- La cota de dicha superficie podrá elevarse sobre la calle la misma altura del suelo de planta baja.
- Esta superficie libre de edificación no podrá estar ocupada por la rampa de acceso al sótano.

c. Las parcelas que aparecen calificadas como equipamiento público estarán exentas de la obligación de dejar el espacio libre previsto en el presente artículo.

d. Se podrá autorizar la ocupación de una parcela catastral hasta el 100% en planta baja, cuando dicha planta se destine exclusivamente a uso terciario o dotacional compatible.

2. Altura máxima.

a. Para edificios de nueva planta, la altura máxima reguladora de la edificación será la siguiente en función del número de plantas permitido, y definido en los planos de ordenación completa OU-2:

- 2 plantas (PB+1): 7,50 m.
- 3 plantas (PB+2): 10,50 m.

b. En las parcelas con edificaciones de dos plantas de altura, independientemente del número máximo de plantas permitidas, y uso pormenorizado de vivienda unifamiliar, se permitirá construir una planta de desván o cámara, en las condiciones estipuladas en el artículo 8.37, sin que compute en la superficie edificable.

c. Se permitirá construir una planta menos de las fijadas, con la consiguiente pérdida de edificabilidad, que no podrá concentrarse en las plantas inferiores. Las medianeras que pudieran quedar al descubierto, deberán ser tratadas de la forma adecuada, según estipula el artículo 8.23.2.

d. No se admiten más construcciones por encima de la altura máxima permitida, que las definidas en el artículo 8.33.

3. Edificabilidad máxima.

a. La edificabilidad máxima será, en cada caso, la resultante de aplicar los condicionantes de ocupación y altura.

b. La superficie construida en planta sótano y por ocupación total de parcela en planta baja para uso terciario o dotacional compatible computará a los efectos de edificabilidad máxima permitida en los términos recogidos en las condiciones generales de edificación.

4. A los efectos de aplicación las condiciones de fondo y altura recogidas en los puntos 1 y 3 anteriores, en aquellos solares con fachada a dos calles opuestas, se considerarán dos solares teóricos formados cada uno por todos los puntos del solar real que queden

más próximos a cada calle. La edificación proyectada deberá cumplir estas condiciones de forma independiente para los dos solares teóricos resultantes.

Artículo 9.24. Condiciones de imagen urbana.

1. La composición de las fachadas a vial y a patios es libre, tomando como criterio la neutralidad, simetría y simplicidad de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo, ajustándose a las siguientes condiciones.

2. Huecos:

a. Los huecos se diseñarán teniendo en cuenta la composición en la fachada donde domina el macizo sobre el hueco, las proporciones generalmente verticales y alargadas; las formas y adornos que en la edificación tradicional diferencia los huecos de planta baja de los de planta alta; la escala generalmente mayor de la que pueda derivarse de las necesidades normales de iluminación y ventilación.

b. Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá estar definido en el correspondiente proyecto de edificación

c. Se prohíben las terrazas no voladas y embocaduras abiertas de garaje. Las hojas de las puertas de éstos serán de apertura hacia el interior y no sobresaldrán de la línea de fachada, salvo exigencias impuestas por normativas sectoriales.

3. Cubiertas:

a. Se utilizarán cubiertas con faldón de teja árabe o mixta, las azoteas planas apretiladas o soluciones mixtas entre ambas.

b. El arranque de la cubierta en fachada será en todo caso horizontal.

c. Se prohíbe el uso de cubiertas ligeras metálicas, de fibrocemento o materiales similares. En construcciones existentes, cuando esté en riesgo la estabilidad de la cubierta existente o presente problemas graves de estanqueidad frente a la lluvia, se permitirán provisionalmente cubiertas ligeras metálicas en colores imitación teja.

4. Elementos y cuerpos salientes:

a. Elementos salientes: Se autorizan los elementos salientes en planta baja, según artículo 8.41.3. En planta alta sólo se permiten vuelos de cornisas y aleros, que no sobrepasarán los treinta centímetros (30 cm).

b. Cuerpos salientes.

- Se permiten balcones, vuelos abiertos, terrazas y cierres, con vuelo máximo de:

- Treinta y cinco centímetros (35 cm) en calles de menos de 6 m.
- Cincuenta centímetros (50 cm) en calles de menos de 12 m.
- Setenta y cinco centímetros (75 cm) en calles de más de 12 m.

No podrán tener una longitud total acumulada superior al 60% de la longitud de fachada en cada planta, o del 70% si la longitud de fachada es menor de seis (6,00) metros, con un límite máximo en ambos casos de dos metros y medio (2,5 m).

- Se permiten cuerpos volados cerrados en las calles San Marcos, plaza del Triunfo de Santa Marina y primer tramo de la calle San Sebastián, hasta calle Velázquez, con un vuelo máximo de cien centímetros (100 cm), manteniendo una separación mínima sobre el lindero y la línea exterior del acerado de cincuenta (50) centímetros.

5. Los materiales de acabado en fachada exterior y en la interior a patios principales serán acordes con las tradicionales en el Conjunto Histórico, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

a. Los paramentos de fachada serán enfoscados y pintados en tonos acordes con el entorno, preferentemente en tonos claros o blanco, pudiendo utilizar el color para acusar zócalos, impostas y cornisas. Pueden utilizarse, con la tradicional austeridad de la arquitectura histórica, materiales pétreos, ladrillo visto u otros de acabado y textura análogos en zócalos, cornisas, recercados y elementos especiales de la composición.

Se prohíben en todo caso la cerámica vidriada, los azulejos, granitos pulidos o similar.

b. Los paramentos que puedan ser visibles desde el espacio público, tales como medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc., deberán ser

tratadas con los mismos criterios, en cuanto a condiciones estéticas, que las fachadas principales. Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes a la red de alcantarillado.

c. Las carpinterías, excepto las de la puerta de ingreso, serán preferentemente de madera o metálica en tonos oscuros, barnizada o pintada, quedando prohibidos los elementos sin tratamiento, prohibiéndose expresamente la carpintería sin tratamiento de lacado o similar que mejore su integración en el paisaje urbano.

d. La carpintería de la puerta principal será preferentemente de madera barnizada o pintada, pudiendo realizarse de acero pintada o imitaciones de madera. La puerta de cochera o garaje podrá ser de material similar a las carpinterías, con colores sobrios y similares al tono de la puerta principal.

e. Las rejas serán de hierro con tratamiento similar al tradicional, enrasadas con el plano de fachada en planta baja, pudiendo volar en las altas. Se pintarán de tonos oscuros próximos al color del hierro forjado, admitiéndose el gris plombagina y otros colores habituales en el pueblo.

f. Se permiten las marquesinas y los toldos en planta baja para edificios de uso equipamiento o terciario compatible. Deberán ser de un color liso, en tonos claros y discretos.

6. En las obras de nueva edificación y rehabilitación de fachadas se procurará que los tendidos eléctricos o telefónicos en fachada queden ocultos, bien mediante su canalización subterránea por debajo de la acera, o bien mediante molduras en fachada. En ningún caso serán autorizables grandes elementos de telecomunicaciones, instalaciones o publicidad que por sus dimensiones afecten negativamente al paisaje urbano.

7. No se permite la instalación de placas y captadores solares, salvo que en proyecto se justifique que por la volumetría de la edificación no van a causar un impacto visual negativo en el entorno y en concreto, que no van a ser visibles desde el Palacio Ducal o los corredores visuales de acceso al núcleo constituidos por las vías principales de comunicación, las vías pecuarias y los itinerarios recreativos.

CAPÍTULO 4

Ordenanzas particulares para la Zona EN. Ensanche

Artículo 9.25. Ámbito de aplicación.

1. Estas ordenanzas particulares serán de aplicación a aquellos solares que estando clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable ordenado, queden dentro del ámbito grafiado en los planos de ordenación correspondientes bajo el epígrafe «EN. Ensanche».

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones que se establecen en los siguientes apartados, se distinguen tres (3) zonas, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados los planos de ordenación correspondientes bajo la denominación de «EN-1» en suelo urbano consolidado y la vivienda protegida en los sectores SUNC-R1 y SUNC-R2 , «EN-2» , derivada del Plan Parcial PPR-1 y «EN-3», nueva categoría que introduce el PGOU para la ordenación pormenorizada de la vivienda libre en el sector SUNC-R1.

Artículo 9.26. Condiciones de parcela.

1. Se considerarán edificables, por razones de superficie y fachada, todas las parcelas existentes en esta zona a fecha de aprobación inicial de este Plan, siempre que no estén incluidas en unidades de actuación.

2. Condiciones de agregación y segregación parcelaria:

a. Sub-zona EN-1: se autoriza la agregación y regularización de parcelas sin ninguna limitación.

00306862

b. Sub-zonas EN-2 y EN-3: se permite la agregación y regularización de manera que la edificabilidad y el número de viviendas resulte equivalente al establecido para las parcelas originales, teniendo en cuenta que sólo se permite una vivienda por parcela original.

3. La segregación de una parcela en varias será autorizada por el Ayuntamiento previa solicitud siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

- a. Longitud mínima de fachada:
 - Sub-zonas EN-1 y EN-2: 6 metros.
 - Sub-zona EN-3: 8 metros.
- b. Fondo mínimo de parcela: no se establece.
- c. Superficie mínima de parcela:
 - Sub-zonas EN-1 y EN-2: 100 m².
 - Sub-zona EN-3: 300 m².

Artículo 9.27. Condiciones de situación de la edificación.

1. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en los planos de ordenación completa OU-2 y en su defecto la existente.

2. Solo se admitirán los retranqueos fijados en los planos de ordenación completa OU-2, o aquellos que se fijen en el instrumento de desarrollo de cada unidad de actuación (sector, unidad de ejecución o área de reforma interior).

3. En sub-zona EN-1 únicamente se permiten retranqueos en planta baja cuando la misma se destina a uso terciario comercial.

4. En la sub-zona EN-2 se establecerá el siguiente retranqueo de la edificación:

- a. 5,00 m para las parcelas con alineación a calle San Sebastián.
- b. 5,80 m para las parcelas con alineación a Av. Juan Carlos I.

En estos casos el cerramiento en la alineación a vial se resolverá mediante vallado de altura mínima 0,90 m y máxima de 2,00 m, resuelta mediante elementos de fábrica hasta una altura máxima de 0,90 m y el resto con material de transparencia superior al 70%, tipo reja.

5. En la sub-zona EN-3 la edificación se podrá alinear a vial o retranquearse del mismo. En este caso el retranqueo tendrá un máximo de tres (3,00) metros.

Artículo 9.28. Condiciones de uso.

Uso característico:	Residencial Unifamiliar	
Usos complementarios:	Garaje	Categoría 1. ^a Local complementario a otro uso
Usos alternativos:	Residencial plurifamiliar Residencia comunitaria Hotelero Comercial Administrativo Garaje	Categoría 2. ^a Edificio exclusivo Categoría 3. ^a Edificio exclusivo Categoría 2. ^a Edificio exclusivo
Usos compatibles:	Dotacional Comercial Relación y Espectáculos Administrativo Talleres y pequeñas industrias compatibles con viviendas	Todas sus categorías Categoría 1. ^a Local comercial Categoría 1. ^a Hostelería Categoría 2. ^a Espectáculos Categoría 1. ^a Despacho profesional Categoría 2. ^a Locales de oficinas

00306862

Artículo 9.29. Condiciones de ocupación y volumen**1. Ocupación máxima.**

a. La ocupación máxima de una parcela catastral será:

En subzonas EN-1 y EN-2, la mayor de estos dos valores:

- La correspondiente a la superficie ocupable con un fondo máximo de veinte metros (20 m) desde la línea de fachada.

- Un máximo del 70% de ocupación de la parcela, que podrá incrementarse hasta el 80% para solares de superficie igual o menor a 200 m².

En sub-zona EN-3, la ocupación máxima será del 60%.

b. La superficie libre de edificación se ajustará a las siguientes condiciones:

- Estará separada de las líneas de fachada al menos tres metros.

- Dichas superficies sólo podrán cubrirse a la altura del último forjado con los elementos tradicionales de cubrición, es decir, monteras de cristal no transitables o toldos. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de las cornisas que con una dimensión máxima de 60 cm pudieran proyectarse.

- La cota de dicha superficie podrá elevarse sobre la calle la misma altura del suelo de planta baja.

- Esta superficie libre de edificación no podrá estar ocupada por la rampa de acceso al sótano.

c. Las parcelas que aparecen calificadas como equipamiento público estarán exentas de la obligación de dejar el espacio libre previsto en el presente artículo.

d. Se podrá autorizar la ocupación de una parcela catastral hasta el 100% en planta baja, cuando dicha planta se destine exclusivamente a los siguientes usos:

- Sub-zona EN-1: uso terciario o dotacional compatible.

- Sub-zona EN-2: uso terciario, dotacional o garaje.

- Sub-zona EN-3: no se autoriza en ningún caso.

2. Altura Máxima

a. La altura máxima reguladora de la edificación será la siguiente en función del número de plantas permitido, y definido en los planos de ordenación completa OU-2:

- 2 plantas (PB+1): 7,50 m.

- 3 plantas (PB+2): 10,50 m.

- 4 plantas (PB+3): 13,50 m.

b. En las parcelas con edificaciones de dos plantas de altura, independientemente del número máximo de plantas permitidas, y uso pormenorizado de vivienda unifamiliar, se permitirá construir una planta de desván o cámara, en las condiciones estipuladas en el Artículo 8.37, sin que compute en la superficie edificable.

c. Se permitirá construir una planta menos de las fijadas, con la consiguiente pérdida de edificabilidad, que no podrá concentrarse en las plantas inferiores. Las medianeras que pudieran quedar al descubierto, deberán ser tratadas de la forma adecuada, según estipula el artículo 8.23.2.

d. En la sub-zona EN-2 se permite que la tercera planta sea abuhardillada o planta ático. En este último caso el retranqueo mínimo será de tres metros (3 m). A efectos de edificabilidad de la planta abuhardillada, computará la parte que supere 1,5 m de altura libre.

e. No se admiten más construcciones por encima de la altura máxima permitida, que las definidas en el artículo 8.33.

3. Edificabilidad máxima.

a. Sub-zona EN-1: La edificabilidad máxima será, en cada caso, la resultante de aplicar los condicionantes de ocupación y altura.

b. Sub-zona EN-2: 1,9 m² techo/m² suelo. Los porches y terrazas cubiertas que tengan abierto todo su frente al espacio exterior computarán al 50%.

c. Sub-zona EN-3: 0,6 m² techo/m² suelo.

d. No se permitirá una edificabilidad por encima de la autorizada para el caso de obras de mejora, reforma y consolidación de edificaciones.

4. A los efectos de aplicación las condiciones de fondo y altura recogidas en los puntos 1 y 2 anteriores, en aquellos solares con fachada a dos calles opuestas, se considerarán dos solares teóricos formados cada uno por todos los puntos del solar real que queden más próximos a cada calle. La edificación proyectada deberá cumplir estas condiciones de forma independiente para los dos solares teóricos resultantes.

Artículo 9.30. Condiciones de imagen urbana.

1. Elementos y Cuerpos Salientes:

a. Elementos salientes: Se autorizan los elementos salientes en planta baja, según Artículo 8.41.3.

- Las rejas voladas, molduras y similares se consentirán hasta un vuelo máximo de 30 cm, siempre que sobresalgan a una altura no inferior a 2,20 metros de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura dichos salientes no podrán superar los 10 cm ni presentar aristas vivas o cortantes.

- En planta alta, el vuelo máximo de los elementos salientes será, en relación a la alineación de la calle, el siguiente:

- Calles de menos de 7 m 0,35 m máximo.
- Calles de menos de 12 m 0,50 m máximo.
- Calles de menos de 15 m 0,80 m máximo.
- Calles de menos de 20 m 1,00 m máximo.
- Calles de más de 20 m 1,25 m máximo.

b. Cuerpos salientes y marquesinas.

- Se permiten todo tipo de cuerpos salientes definidos en el artículo 8.42 y marquesinas, con las limitaciones de vuelo máximo similares a los elementos salientes.

- Se retirarán de la edificación colindante al menos una vez la dimensión máxima del vuelo.

- No podrán tener una longitud total acumulada superior al 60% de la longitud de fachada en cada planta.

2. Para el resto de determinaciones serán de aplicación las condiciones generales de la edificación.

CAPÍTULO 5

Ordenanzas particulares para la Zona UA. Unifamiliar aislada

Artículo 9.31. Ámbito de aplicación.

1. Estas ordenanzas particulares serán de aplicación a aquellos solares que estando clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable ordenado, queden dentro del ámbito grafiado en los planos de ordenación correspondientes bajo el epígrafe «UA. Unifamiliar aislada».

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones de que se establecen en los siguientes apartados, se distinguen tres (3) zonas, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados los planos de ordenación correspondientes bajo la denominación de «UA-1», «UA-2», derivada del Plan Parcial PPR-2, y «UA-3».

Artículo 9.32. Condiciones de parcela.

1. Se considerarán edificables, por razones de superficie y fachada, todas las parcelas existentes, en esta zona a fecha de aprobación inicial de este Plan, siempre que no estén incluidas en unidades de actuación.

2. Se autoriza la agregación y regularización de parcelas sin ninguna limitación.

3. La segregación de una parcela en varias será autorizada por el Ayuntamiento previa solicitud siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

00306862

- a. Sub-zona UA-1:
 - Longitud mínima de fachada: 15,00 m.
 - Fondo mínimo de parcela: 30,00 m.
 - Superficie mínima de parcela: 600 m².
- b. Sub-zona UA-2:
 - Longitud mínima de fachada: 14,00 m.
 - Fondo máximo edificable: 40,00 m.
 - Superficie mínima de parcela: 500 m².
- c. Sub-zona UA-3:
 - Longitud mínima de fachada: 15,00 m.
 - Fondo mínimo de parcela: 25,00 m.
 - Superficie mínima de parcela: 450 m².

Artículo 9.33. Condiciones de Situación de la Edificación.

1. La edificación se dispondrá aislada en el interior de la parcela, guardando las siguientes separaciones a linderos:

- a. Sub-zona UA-1:
 - Lindero de fachada a vial: 3,00 m.
 - Linderos privados (laterales y fondo de parcela): 3,00 m.
- b. Sub-zona UA-2:
 - Lindero de fachada a vial: 3,00 m, excepto en la zona de edificaciones existente en el momento de aprobación del Plan Parcial, en que se adaptará a las edificaciones.
 - Linderos privados (laterales y fondo de parcela): 3,00 m.
- c. Sub-zona UA-3:
 - Lindero de fachada a vial: 3,00 m.
 - Linderos privados (laterales y fondo de parcela): 3,00 m. La edificación se puede adosar a uno de los dos linderos laterales.

Artículo 9.34. Condiciones de uso.

Uso característico:	Residencial Unifamiliar	
Usos complementarios:	Garaje	Categoría 1.ª Complementario a otro uso.
Usos compatibles:	Comercial	Categoría 1.ª Local Comercial
	Administrativo	Categoría 1.ª Despacho profesional
Usos alternativos:	Relación y Espectáculos	Categoría 1.ª Hostelería

Artículo 9.35. Condiciones de ocupación y volumen.**1. Ocupación máxima.**

a. Sub-zona UA-1: 30% de ocupación, con arreglo a las separaciones a linderos establecidas.

b. Sub-zona UA-2: con arreglo a las separaciones a linderos establecidas y a las limitaciones derivadas de la edificabilidad total en la parcela.

c. Sub-zona UA-3: 50% de ocupación, con arreglo a las separaciones a linderos establecidas.

2. Altura máxima.

a. La altura máxima permitida es de 2 plantas (PB + 1): 7,50 m.

b. No se admiten más construcciones por encima de la altura máxima permitida, que las definidas en el Artículo 8.33, con las siguientes condiciones:

- En cubiertas inclinadas, las cumbresas no podrán superar la altura de 2,75 m, contados a partir de la cota superior del último forjado, y cuyo espacio interior no será habitable, pudiendo ubicarse sólo instalaciones al servicio de la vivienda.

c. En ningún caso se permitirá la construcción de una planta de desván tal y como se regula en el artículo 8.37.

3. Edificabilidad máxima.

a. Sub-zona UA-1: La edificabilidad máxima será, en cada caso, la resultante de aplicar los condicionantes de ocupación y altura.

b. Sub-zona UA-2: 0,31739 m² techo/m² suelo.

c. Sub-zona UA-3: 0,5 m² techo/m² suelo.

d. No se permitirá una edificabilidad por encima de la autorizada para el caso de obras de mejora, reforma y consolidación de edificaciones.

e. La superficie construida en sótanos y semisótanos para las sub-zonas 1 y 2 no será computable a efectos de edificabilidad máxima, independiente del uso al que se destine.

4. Planta sótano.

La planta sótano podrá ocupar el acceso lateral de vehículos al garaje, prolongando el forjado superior de la planta sótano hasta el lindero lateral, no superando en ningún caso la cara superior de dicho forjado la altura máxima de 1,50 metros.

5. Construcciones auxiliares.

a. Se permite la edificación de instalaciones anexas auxiliares e independientes (para depuradora, vestuarios, aseo de piscina, etc...) en espacios libres de la parcela.

b. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición de la ocupación y edificabilidad máxima permitida, en todo lo que exceda de las siguientes dimensiones:

- 10 m² para parcelas menores o iguales a 200,00 m².

- 20 m² para parcelas menores o iguales a 300,00 m².

- 30 m² para parcelas mayores de 300,00 m².

c. Las construcciones auxiliares tendrán una sola planta, de altura total no mayor de 2,50 m, y un ancho máximo de tres (3,00) metros.

d. Estos elementos no tendrán que ajustarse a las separaciones a linderos marcados por las ordenanzas de zona salvo a la de retranqueo a vial de la fachada, y deberán retirarse de la edificación principal al menos dos (2,00) metros.

Artículo 9.36. Condiciones de imagen urbana.

1. Elementos y cuerpos salientes:

a. Elementos salientes: Se autorizan los elementos salientes en planta baja, según artículo 8.41.3.

- Las jambas de portadas, huecos, rejas voladas y molduras podrán sobresalir un máximo de 30 cm del perímetro definido por la separación linderos fijada para cada sub-zona.

- En planta alta, el vuelo máximo de los elementos salientes será inferior a 1,00 m en relación al perímetro definido por la separación a linderos.

b. Cuerpos salientes y marquesinas.

- Se permiten todo tipo de cuerpos salientes en la banda definida por la separación de lindero a vial, con vuelos menores de 1,00 m.

- Se permiten marquesinas y viseras con un vuelo máximo inferior a 1,00 m con relación al perímetro definido por la separación a linderos.

2. Las vallas de separación a vial podrá ser opaca hasta 1,80 m de altura, realizándose el resto con cerramiento ligero y transparente, sin rebasar en ningún caso la altura total de 2,50 m sobre la rasante del vial en cada punto. El proyecto de valla se presentará conjuntamente con el proyecto de edificación.

3. La puerta de acceso peatonal se podrá cubrir con elementos volados a modo de marquesina, a una altura mínima de 2,20 metros sobre la rasante del acerado.

4. En todas las parcelas en las que se efectúen obras de nueva planta o reforma integral deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas, con un mínimo de un

ejemplar (1) por cada 50 m² de espacio libre de parcela. Así mismo, el retranqueo a vial deberá ser ajardinado en al menos un 50% de su longitud.

5. Para el resto de determinaciones serán de aplicación las condiciones generales de la edificación.

CAPÍTULO 6

Ordenanzas particulares para el sector SUB-O-R2.2B «La Mohedana»

Artículo 9.37. Ámbito de aplicación.

1. Estas ordenanzas particulares serán de aplicación al sector SUB-O-R2.2B «La Mohedana», cuya ordenación detallada ha quedado establecida por este plan.

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones de que se establecen en los siguientes apartados, se distinguen dos (2) zonas, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados los planos de ordenación detallada bajo la denominación de «MH-1», «MH-2» refiriéndose respectivamente a tipologías de vivienda unifamiliar adosada libre y protegida.

Artículo 9.38. Condiciones de parcela.

1. Condiciones de agregación y segregación parcelaria:

Se podrán autorizar por el Ayuntamiento agregaciones, segregaciones y regularizaciones de parcelas siempre que la edificabilidad y el número de viviendas resulte menor o igual al establecido para las parcelas originales.

2. Las parcelas resultantes cumplirán además las siguientes condiciones:

a. Longitud mínima de fachada:

- Sub-zona MH-1: 6 metros.
- Sub-zona MH-2: 5 metros.

b. Fondo mínimo de parcela: no se establece

c. Superficie mínima de parcela:

- Sub-zona MH-1: 170 m².
- Sub-zona MH-2: 100 m².

Artículo 9.39. Condiciones de situación de la edificación

1. La línea de edificación exterior coincidirá bien con el retranqueo de edificación fijado en los planos de ordenación detallada OU-7, que es de tres (3,00) metros en todos los casos, bien con la alineación exterior allí donde no se señale retranqueo.

2. La edificación se puede adosar a uno o a los dos linderos laterales. En el caso de retranqueo lateral, éste será de al menos tres (3,00) metros.

3. Lindero de fondo de parcela: tres (3,00) metros.

4. El cerramiento en la alineación a vial se resolverá mediante vallado de altura mínima 0,90 m y máxima de 2,00 m, resuelta mediante elementos de fábrica hasta una altura máxima de 0,90 m y el resto con material de transparencia superior al 70%, tipo reja.

Artículo 9.40. Condiciones de uso.

Uso característico:	Residencial Unifamiliar	
Usos complementarios:	Garaje	Categoría 1. ^a Local complementario a otro uso
Usos alternativos:	Sub-zona MH-2:	Residencial plurifamiliar
Usos compatibles:	Dotacional	Todas sus categorías
	Comercial	Categoría 1. ^a Local comercial
	Administrativo	Categoría 1. ^a Despacho profesional

00306862

Artículo 9.41. Condiciones de ocupación y volumen.

1. Ocupación máxima:

a. La ocupación máxima de una parcela catastral será la derivada de la aplicación de los parámetros de edificabilidad máxima y separación a linderos.

2. Altura máxima:

a. La altura máxima reguladora de la edificación será la siguiente en función del número de plantas permitido, y definido en los planos de ordenación completa OU-2:

- 2 plantas (PB+1): 7,50 m.

b. Se permitirá construir una planta menos de las fijadas.

c. En ningún caso se permitirá la construcción de una planta de desván tal y como se regula en el artículo 8.37.

d. No se admiten más construcciones por encima de la altura máxima permitida, que las definidas en el artículo 8.33.

3. Edificabilidad máxima:

a. Sub-zona MH-1: 0,61 m² techo/ m² suelo

b. Sub-zona MH-2: 1,21 m² techo/ m² suelo.

c. Los porches y terrazas cubiertas que tengan abierto todo su frente al espacio exterior computarán al 50%.

4. Construcciones auxiliares.

a. Se permite la edificación de instalaciones anexas auxiliares e independientes (para depuradora, vestuarios, aseo de piscina, etc.) en espacios libres de la parcela.

b. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición de la ocupación y edificabilidad máxima permitida, en todo lo que exceda de las siguientes dimensiones:

- 10 m² para parcelas menores o iguales a 200,00 m².

- 20 m² para parcelas menores o iguales a 300,00 m².

- 30 m² para parcelas mayores de 300,00 m².

c. Las construcciones auxiliares tendrán una sola planta, de altura total no mayor de 2,50 m, y un ancho máximo de tres (3,00) metros.

d. Estos elementos no tendrán que ajustarse a las separaciones a linderos marcados por las ordenanzas de zona salvo a la de retranqueo a vial de la fachada, y deberán retirarse de la edificación principal al menos dos (2,00) metros.

Artículo 9.42. Condiciones de imagen urbana.

1. Elementos y Cuerpos Salientes:

a. Elementos salientes: Se autorizan los elementos salientes en planta baja, según artículo 8.41.3.

- Las rejas voladas, molduras y similares se consentirán hasta un vuelo máximo de 30 cm, siempre que sobresalgan a una altura no inferior a 2,20 metros de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura dichos salientes no podrán superar los 10 cm ni presentar aristas vivas o cortantes.

- En planta alta, el vuelo máximo de los elementos salientes será, en relación a la alineación de la calle, el siguiente:

• Calles de menos de 7 m. 0,35 m máximo.

• Calles de menos de 12 m. 0,50 m máximo.

b. Cuerpos salientes y marquesinas.

- Se permiten todo tipo de cuerpos salientes definidos en el artículo 8.42 y marquesinas, con las limitaciones de vuelo máximo similares a los elementos salientes.

- Se retirarán de la edificación colindante al menos una vez la dimensión máxima del vuelo.

- No podrán tener una longitud total acumulada superior al 60% de la longitud de fachada en cada planta.

2. Se deberán realizar plantaciones de especies arbóreas, con un mínimo de un ejemplar (1) por cada 50 m² de espacio libre de parcela. Así mismo, el retranqueo a vial deberá ser ajardinado en al menos un 50% de su longitud.

3. Para el resto de determinaciones serán de aplicación las condiciones generales de la edificación.

CAPÍTULO 7

Ordenanzas particulares para la Zona TER. Usos terciarios

Artículo 9.43. Ámbito de aplicación.

Estas ordenanzas particulares serán de aplicación a aquellos solares que estando clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable Ordenado, queden dentro del ámbito grafiado en los planos de ordenación correspondientes bajo el epígrafe «TER. Usos terciarios».

Artículo 9.44. Condiciones de parcela.

Se considerarán edificables, por razones de superficie y fachada, todas las parcelas cuya superficie sea mayor o igual de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados y su fachada de al menos diez (10) metros.

Artículo 9.45. Condiciones de situación de la edificación.

1. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior o línea de retranqueo señalada en los planos de ordenación completa OU-2, y en su defecto la existente.

2. Se admitirán los retranqueos que se fijen en el instrumento de desarrollo de cada unidad de actuación (sector, unidad de ejecución o área de reforma interior), sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces o de paso a la parcela colindante.

3. También podrán determinarse condiciones específicas de situación (separación a linderos y retranqueos) para actuaciones unitarias que supongan una afección de suelo superior a mil doscientos (1200) metros cuadrados o a una longitud de fachada superior a cincuenta (50) metros, previa redacción y aprobación de un Estudio de Detalle.

4. Los ámbitos delimitados como Libre de Edificación (LE) en los planos de Ordenación Completa OU-2, no podrán ser ocupados por edificación aun cuando en una parcela se sitúe dentro del fondo edificable permitido.

Artículo 9.46. Condiciones de uso.

Uso característico:	Terciario en todas sus clases y categorías, excepto en la categoría de Gran Superficie Minorista.
Usos complementarios:	Garaje Categoría 1.ª Complementario a otro uso.
Usos compatibles:	Talleres y pequeñas industrias; dotacionales en todas sus categorías
Usos alternativos:	Talleres y pequeñas industrias; Garaje Categoría 2.ª Edificio exclusivo.
Usos prohibidos:	Residencial en todas sus clases y categorías.

Artículo 9.47. Condiciones de ocupación y volumen.

1. Las mismas que para la zona residencial donde se ubican, admitiéndose superar el fondo máximo edificable en los mismos casos, y con las mismas condiciones, que los indicados en el artículo 9.29.

2. Se permitirá la ocupación del 100% de la planta baja para el uso característico de esta zona, sin que ese exceso compute a efectos de edificabilidad.

00306862

Artículo 9.48. Condiciones de imagen urbana.
Las mismas que para la zona residencial donde se ubican.

CAPÍTULO 8

Ordenanzas particulares para la Zona IND. Usos industriales

Artículo 9.49. Ámbito de aplicación.

1. Estas ordenanzas particulares serán de aplicación a aquellos solares que estando clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable Ordenado, queden dentro del ámbito grafiado en los planos de ordenación correspondientes bajo el epígrafe «IND. Usos industriales».

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones de que se establecen en los siguientes apartados, se distinguen cinco (5) zonas, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados los planos de ordenación correspondientes bajo la denominación de «Ind-1, 2, 3, 4 o 5».

Artículo 9.50. Condiciones de parcela.

1. Se considerarán edificables, por razones de superficie y fachada, todas las parcelas existentes, en esta zona a fecha de aprobación inicial de este Plan, siempre que no estén incluidas en unidades de actuación.

2. Se autoriza la agregación y regularización de parcelas sin ninguna limitación.

3. La segregación de una parcela en varias será autorizada por el Ayuntamiento previa solicitud siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

a. Sub-zona IND-1:

- Longitud mínima de fachada: 6,00 m.
- Fondo mínimo de parcela: 15,00 m.
- Superficie mínima de parcela: 120 m².

b. Sub-zona IND-2:

- Superficie mínima de parcela: 200 m².

c. Sub-zona IND-3:

- Longitud mínima de fachada: 10,00 m.
- Superficie mínima de parcela: 500 m².

d. Sub-zona IND-4:

- Longitud mínima de fachada: 12,00 m.
- Superficie mínima de parcela: 500 m².

e. Sub-zona IND-5:

- Longitud mínima de fachada: 20,00 m.
- Superficie mínima de parcela: 500 m².

Artículo 9.51. Condiciones de situación de la edificación.

1. La edificación se dispondrá guardando las siguientes separaciones a linderos:

a. Sub-zona IND-1 e IND-2:

- No se establecen condiciones específicas.

b. Sub-zona IND-3:

- Lindero de fachada a vial: 5,00 m como distancia fija.

c. Sub-zona IND-4:

- Lindero de fachada a vial: mínimo de 5,00 m.
- Lindero fondo de parcela: mínimo de 3,00 m si se abren huecos a él.

- Linderos laterales: siempre que el ancho de parcela sea mayor que 13 m, se permitirá una separación con ancho mínimo de 3,00 m, teniendo que guardar esta franja libre de toda edificación o almacenaje.

d. Sub-zona IND-5:

- Linderos de fachada a vial: mínimo de 5,00 m, salvo alineación marcada en planos, que es de 12 m.

- Linderos laterales: siempre que el ancho de parcela sea mayor que 13 m, se permitirá una separación con ancho mínimo de 3,00 m, teniendo que guardar esta franja libre de toda edificación o almacenaje.

Artículo 9.52. Condiciones de uso (OE).

Uso característico:	Producción y almacenaje	
Usos complementarios:	Garaje	Categoría 1.ª. Local complementario otro uso
Usos alternativos:	Hotelero	
	Comercial	Categoría 2.ª Edificio exclusivo
	Relación y Espectáculos	Categoría 1.ª Hostelería Categoría 2.ª Espectáculos
	Administrativo	Categoría 3.ª Edificio exclusivo
	Garaje	Categoría 2.ª Edificio exclusivo
	Talleres y pequeñas industrias	
Usos compatibles:	Dotacional	Todas sus categorías
	Comercial	Categoría 1.ª Local comercial
	Relación y Espectáculos	Categoría 1.ª Hostelería Categoría 2.ª Espectáculos
	Administrativo	Categoría 2.ª Locales de oficinas
	Residencial	Para el grado IND-5, sin que sobrepase en un 20% de la edificabilidad de la parcela
Usos prohibidos:	Residencial en todas sus clases y categorías con la excepción del IND-5	

Artículo 9.53. Condiciones de ocupación y volumen.

1. Ocupación máxima:

Según condiciones de situación de la edificación.

2. Altura de la edificación.

Se permiten dos (2) plantas sobre rasante. La altura máxima de la edificación será:

- IND-1: Según las condiciones generales de edificación, Título VIII, Capítulo 2.
- IND-2: No se fija altura máxima, debiendo la misma justificarse por el propietario en razón de la naturaleza de la actividad industrial.

Por encima de la altura máxima permitida solo se admiten elementos de acceso a cubierta e instalaciones propias de la edificación.

• IND-3:

- cubrera (limatesa): 9,50 m

- laterales (limahoya): 7,50 m

Las dos plantas deben quedar englobadas bajo la cubierta.

• IND-4: altura máxima 10,00 m, pudiéndose alcanzar los 15 m cuando por razones técnicas o funcionales la construcción así lo requiera.

Para el uso residencial, en parcelas con fachada a calle Heladero Julián Colomina, la altura máxima se fija en siete (7,00 m) metros en los cinco (5,00) primeros metros de la edificación

• IND-5: altura máxima 10,00 m, pudiéndose alcanzar los 15 m cuando por razones técnicas o funcionales la construcción así lo requiera.

3. Edificabilidad máxima.

- IND-1: 1 m²t/m²s.
- IND-2: 1,2 m²t/m²s.
- IND-3: 0,95 m²t/m²s.
- IND-4: 1,12 m²t/m²s.
- IND-5: 0,38 m²t/m²s.

Artículo 9.54. Condiciones de imagen urbana.**1. Elementos y Cuerpos Salientes:**

a. Elementos salientes: Se autorizan los elementos salientes en planta baja, según Artículo 8.41.3.

- Las rejas voladas y molduras se consentirán hasta un vuelo máximo de 30 cm, siempre que sobresalgan a una altura no inferior de dos metros (2 m) de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura dichos salientes no podrán superar los 10 cm.

- En planta alta, el vuelo máximo de los elementos salientes será, en relación a la alineación de la calle, el siguiente:

- Calles de menos de 12 m 0,50 m máximo
- Calles de menos de 15 m 0,80 m máximo
- Calles de menos de 20 m 1,00 m máximo
- Calles de más de 20 m 1,25 m máximo

b. Cuerpos salientes y marquesinas.

- Se permiten todo tipo de cuerpos salientes definidos en el artículo 8.42 y marquesinas, con las limitaciones de vuelo máximo similares a los elementos salientes.

- Se retirarán de la edificación colindante al menos una vez y media el vuelo.

- No podrán tener una longitud total acumulada superior a la mitad de la fachada.

2. Cubiertas:

a. IND-4: Se resolverán a dos aguas con línea de cumbrera perpendicular a línea de fachada. En parcelas en esquina se admitirán soluciones distintas a justificar en proyecto.

En las parcelas de calle Heladero Julián Colomina, la cumbrera discurrirá paralela a la línea de fachada en la parte recayente a la zona verde. En los cinco (5,00 m) primeros metros de estas parcelas hacia la zona verde, no se permitirá ningún tipo de construcción por encima del último forjado salvo el propio faldón cuya cumbrera se encontrará por debajo de 2,75 m de altura desde la parte alta del forjado.

3. Situación de los aparcamientos:

a. IND-4: se reservará una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela por cada 150 m² construidos, no permitiéndose ubicar el aparcamiento en la parte recayente a la zona verde en las parcelas de calle Heladero Julián Colomina.

4. Para el resto de determinaciones serán de aplicación las condiciones generales de la edificación.

TÍTULO X**NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE****CAPÍTULO 1****Condiciones generales****Artículo 10.1. Definición, delimitación y criterios de ordenación (OE).**

1. Constituyen los suelos urbanizables aquéllos que como tales han quedado delimitados en los planos de ordenación estructural y completa de clasificación del suelo, incluyendo las categorías de ordenado, sectorizado y no sectorizado, en relación al artículo 47 de la LOUA.

00306862

2. El Plan, en previsión del crecimiento urbano, para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo y, conforme al modelo previsto en torno al núcleo principal, establece el suelo necesario para el uso residencial e industrial.

3. La ordenación de los suelos que den frente a ríos, arroyos y embalses, establecerán, en su caso, y de forma preferente los sistemas de espacios libres entre los mismos y el espacio edificado y procurarán potenciar el valor paisajístico de los espacios de agua.

4. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo ordenarán las nuevas extensiones urbanas de acuerdo con los siguientes criterios:

a. Destinar los suelos con mejores condiciones de accesibilidad y posición para la ubicación de equipamientos y dotaciones y en general para los usos de interés económico y social.

b. Mantener la coherencia y continuidad del sistema viario, de las infraestructuras energéticas e hidráulicas y de los espacios libres con los suelos urbanos del municipio.

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

Ident. Sector	Denominación Sector	Uso Global
PI-SUB-O-R2.2B	La Mohedana	Residencial
PI-SUB-O_PP-I3	Ampliación Polígono PP-I3	Industrial
SUB-S-R3	Camino del Medio	Residencial
SUB-S-R4	Camino Siete Mangas I	Residencial
SUB-S-R5	Camino Siete Mangas II	Residencial
SUB-S-R6	Camino de la Gardiposa I	Residencial
SUB-S-R7	Camino de la Gardiposa II	Residencial
SUB-S-R8	Puerta Alta	Residencial
SUB-S-R9	Av. Juan Carlos I 2	Residencial
SUB-S-R10	Camino de los Depósitos	Residencial
SUB-S-R11	Av. Juan Carlos I 1	Residencial
SUB-S-R12	Camino del Pozuelo	Residencial
SUB-S-I1	Área de Oportunidad	Industrial
SUB-S-T1	Terciario T1	Terciario

Artículo 10.2. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. Su desarrollo se hará, por unidades de ejecución coincidentes con los sectores delimitados, según artículo 4.7, mediante los correspondientes planes parciales, salvo los sistemas generales adscritos, que se desarrollarán mediante planes especiales conforme al Título II de estas normas. Los planes parciales no podrán modificar las determinaciones de carácter estructural establecidas por el PGOU.

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

3. Los planes parciales tendrán por objeto el establecimiento de la ordenación detallada y precisa para la ejecución integrada de cada sector delimitado en el suelo urbanizable por este Plan General.

4. Los planes parciales se redactarán por el Ayuntamiento o, en su caso, por los particulares, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.3 de la LOUA. El ámbito para

la redacción de los planes parciales será el de los sectores completos definidos en el PGOU.

5. La tramitación de los planes parciales se ajustará a las determinaciones establecidas en el art. 32 de la LOUA.

Como contenido documental, el plan parcial tendrá como mínimo los documentos establecidos en el art. 19.1 de la LOUA y los previstos en los artículos 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento o, en su caso, del vigente.

Artículo 10.3. Sectores con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

1. En los sectores con Planes Parciales aprobados definitivamente correspondientes a instrumentos de planeamiento general anteriores, que no hayan iniciado su ejecución o que se encuentren en ejecución a la entrada en vigor del Plan General y cuya ordenación se respeta, serán de aplicación las determinaciones establecidas en el propio instrumento de desarrollo aprobado en todo aquello que no se oponga a las determinaciones de carácter general contenidas en estas Normas Urbanísticas

2. Se incorporan al Plan General con el prefijo PI- (Planeamiento Incorporado) previamente a la denominación como Suelo Urbanizable Ordenado (SUB-O-).

Artículo 10.4. Determinaciones de ordenación de carácter estructural del Plan (OE).

Las determinaciones estructurales que el plan establece para cada sector, quedan resumidas en las correspondientes Fichas Urbanísticas, que con carácter normativo y vinculante se anexan a estas Normas, y en los planos de ordenación estructural. Se establecen las siguientes determinaciones:

- a. Uso global.
- b. Edificabilidad global del sector, respecto de la superficie computable (no computan suelos públicos en el interior del sector, si los hubiera).
- c. En su caso, el nivel de densidad admisible de viviendas por sector (en su caso), respecto de la superficie bruta del sector.
- d. Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública¹⁷⁶.
- e. Sistemas Generales adscritos y/o incluidos en el sector y otras cargas exteriores.
- f. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio correspondiente, con desglose de Aprovechamientos Objetivo, Subjetivo, de Cesión y de Exceso.

Artículo 10.5. Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado del Plan.

Las determinaciones pormenorizadas que el Plan establece para cada sector, quedan resumidas en las correspondientes Fichas Urbanísticas, que con carácter normativo y vinculante se anexan a estas Normas, y en los planos de ordenación completa. Se establecen las siguientes determinaciones:

1. Ordenación Pormenorizada Preceptiva: Con carácter vinculante para los instrumentos de desarrollo y ejecución.

a. Los objetivos, criterios y directrices de ordenación, incluyendo en su caso condiciones particulares de ordenación y desarrollo impuestas por el Plan referidas a múltiples aspectos:

- Sobre usos y tipologías.
- Sobre ubicación de espacios libres, equipamientos, infraestructuras y cesiones de aprovechamiento.
- Sobre integración de edificaciones existentes.

¹⁷⁶ LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno).

- Sobre viario general de trazado vinculante, que podrá adaptarse por razones justificadas derivadas de la topografía u otros condicionantes, siempre que se mantengan las continuidades planteadas con las vías existentes o previstas en su entorno.

b. Las previsiones de programación y gestión para el desarrollo de cada sector.

- El sistema de actuación establecido para la unidad de ejecución en función de iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que sólo podrá ser realizada por los agentes públicos o privados legitimados para ello por la legislación urbanística.

- El grado de prioridad programado, lo que supone la sujeción a los plazos de ejecución previstos en el artículo 4.2. de estas normas.

- La figura de planeamiento de desarrollo prevista para el sector.

c. Condiciones por Legislación Sectorial, derivadas de la situación del sector respecto de elementos afectados por dicha legislación.

2. Ordenación Pormenorizada Potestativa (en su caso): Revisable por los instrumentos de desarrollo.

- Con carácter orientativo: el trazado viario interior y la situación de espacios libres y equipamientos públicos.

- Número de viviendas y densidad global.

Artículo 10.6. Régimen urbanístico de la propiedad.

1. Las facultades del derecho de propiedad en suelo urbanizable se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidas en la LOUA y las presentes Normas.

2. La aprobación de la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable determina el régimen urbanístico aplicable conforme a la legislación vigente¹⁷⁷.

CAPÍTULO 2

Áreas de reparto en suelo urbanizable

Artículo 10.7. Áreas de reparto y aprovechamientos medios.

1. El Plan delimita, conforme a la legislación urbanística¹⁷⁸, seis áreas de reparto en suelo urbanizable sectorizado y dos en suelo urbanizable ordenado, incluyendo, en su caso, los sistemas generales adscritos para su gestión.

A los efectos de determinación de aprovechamientos medios, se establece para cada sector un coeficiente global de ponderación, obtenido a partir de los coeficientes de uso, tipología y localización del mismo, conforme a los cuadros y cálculos del aprovechamiento medio expresados y justificados en la memoria general del PGOU.

Suelo Urbanizable Ordenado

Ident. Sector	Denominación Sector	Área de Reparto	Uso Global	Aprovechamiento Medio
SUB-O-R2.2B	La Mohedana	AR-1.9	Residencial	0,4720
PI-SUB-O-PP-I3	Ampliación Polígono PP-I3	AR-1.6	Industrial	0,3612

¹⁷⁷ LOUA, art. 54.

¹⁷⁸ LOUA, art. 58.

Suelo Urbanizable Sectorizado

Ident. Sector	Denominación Sector	Área de Reparto	Uso Global	Aprovechamiento Medio
SUB-O-R2.2B	La Mohedana	AR-1.9	Residencial	0,4720
PI-SUB-O_PP-I3	Ampliación Poligono PP-I3	AR-1.6	Industrial	0,3612
Ident. Sector	Denominación Sector	Área de Reparto	Uso Global	Aprovechamiento Medio
SUB-S-R3	Camino del Medio	AR-1.2	Residencial	0,4929
SUB-S-R4	Camino Siete Mangas I	AR-1.5	Residencial	0,4671
SUB-S-R5	Camino Siete Mangas II		Residencial	
SUB-S-R6	Camino de la Gardiposa I	AR-1.3	Residencial	0,3163
SUB-S-R7	Camino de la Gardiposa II		Residencial	
SUB-S-R8	Puerta Alta		Residencial	
SUB-S-R9	Av. Juan Carlos I 2	AR-1.4	Residencial	0,4568
SUB-S-R10	Camino de los Depósitos	AR-1.4	Residencial	0,4568
SUB-S-R11	Av. Juan Carlos I 1	AR-1.2	Residencial	0,4929
SUB-S-R12	Camino del Pozuelo	AR-1.4	Residencial	0,4568

Ident. Sector	Denominación Sector	Área de Reparto	Uso Global	Aprovechamiento Medio
SUB-S-I1	Área de Oportunidad I	AR-1.7	Industrial	0,3939
SUB-S-T1	Terciario T1	AR-1.8	Terciario	0,5713

2. La relación de áreas de reparto y sistemas generales adscritos es la siguiente:

Área de Reparto	Denominación SSGG	Identificación	Superficie SSGG	Uso
AR-1.2	D.R.A.P. El Pago Fte. del Olivo	SG.IS-2	2.300 m ²	Infraestructuras
AR-1.5	Ampliación polideportivo	SG.EQ-9	4.202 m ²	Equipamiento

3. Las fichas de planeamiento y gestión recogen, para cada sector, los coeficientes de ponderación por tipologías, el aprovechamiento objetivo, el subjetivo, el medio y los excesos o defectos de aprovechamiento, en su caso.

CAPÍTULO 3

Sector en suelo urbanizable ordenado

Artículo 10.8. Régimen y desarrollo del suelo urbanizable ordenado.

1. Se establecen dos sectores de suelo urbanizable ordenado, provenientes de los desarrollos de planeamiento PP-R2 Plan Parcial Texto Refundido 3 (A.D. 14/02/00) y Delimitación de Unidades de ejecución (A.D. 27/12/01) y del PP-I3 (A.D. 04/03/10), ambos recogidos como suelo urbanizable ordenado en la Adaptación Parcial a la LOUA del planeamiento vigente (A.D. 27/1/11).

Ident. Sector	Denominación Sector	Uso Global	Nivel de Densidad	Edificabilidad Global
SUB-O-R2.2B	La Mohedana	Residencial	MEDIA de 30 a 50 viv/Ha	0,504
PI-SUB-O_PP-I3	Ampliación Poligono PP-I3	Industrial		0,500

2. El suelo urbanizable ordenado se desarrollará mediante los oportunos proyectos de urbanización y/o estudios de detalle en su caso, conforme a las unidades de ejecución delimitadas en el Plan.

3. Estos sectores cuentan con ordenación detallada:

a. En el caso del SUB-O-R2.2B esta ordenación viene dada por el propio PGOU, quedando recogida en los planos de ordenación detallada referidos a tal sector y en las

ordenanzas específicas que le serán de aplicación una vez adquieran la condición de suelo urbano. Estas ordenanzas se recogen en el Capítulo 6 del Título IX del PGOU bajo el título de Ordenanzas particulares para el sector SUB-O-R2.2B «La Mohedana».

b. En el caso del PI-SUB-O-PP-I3, al tratarse de un sector con planeamiento de desarrollo aprobado (Plan Parcial I3), su ordenación detallada queda definida en dicho plan parcial, al cual queda remitida.

CAPÍTULO 4

Sectores en suelo urbanizable sectorizado

Artículo 10.9. Definición y delimitación.

El Plan delimita los siguientes sectores de suelo urbanizable sectorizado:

Ident. Sector	Denominación Sector	Uso Global
SUB-S-R3	Camino del Medio	Residencial
SUB-S-R4	Camino Siete Mangas I	Residencial
SUB-S-R5	Camino Siete Mangas II	Residencial
SUB-S-R6	Camino de la Gardiposa I	Residencial
SUB-S-R7	Camino de la Gardiposa II	Residencial
SUB-S-R8	Puerta Alta	Residencial
SUB-S-R9	Av. Juan Carlos I 2	Residencial
SUB-S-R10	Camino de los Depósitos	Residencial
SUB-S-R11	Av. Juan Carlos I 1	Residencial
SUB-S-R12	Camino del Pozuelo	Residencial
SUB-S-I1	Área de Oportunidad I	Industrial
SUB-S-T1	Terciario T1	Terciario

Artículo 10.10. Usos, nivel de densidad y edificabilidades globales

1. El Plan General establece en los planos de ordenación estructural para los sectores de suelo urbanizable ordenado y sectorizado la asignación de usos globales, considerando éstos como el uso característico de 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.

2. Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbanizable en el Título VII de las normas de este PGOU.

3. El Plan General establece, según lo exigido en la vigente legislación urbanística, para el suelo urbanizable ordenado y sectorizado, la asignación de edificabilidades y niveles de densidad globales, en su caso, conforme al siguiente detalle:

Ident. Sector	Denominación Sector	Uso Global	Nivel de Densidad	Edificabilidad Global
SUB-S-R3	Camino del Medio	Residencial	MEDIA de 30 a 50 viv/Ha	0,650
SUB-S-R4	Camino Siete Mangas I	Residencial	MED-BAJA de 15 a 30 viv/Ha	0,465
SUB-S-R5	Camino Siete Mangas II	Residencial	MED-BAJA de 15 a 30 viv/Ha	0,435
SUB-S-R6	Camino de la Gardiposa I	Residencial	BAJA de 5 a 15 viv/Ha	0,275
SUB-S-R7	Camino de la Gardiposa II	Residencial	BAJA de 5 a 15 viv/Ha	0,275
SUB-S-R8	Puerta Alta	Residencial	BAJA de 5 a 15 viv/Ha	0,278
SUB-S-R9	Av. Juan Carlos I 2	Residencial	MEDIA de 30 a 50 viv/Ha	0,485
SUB-S-R10	Camino de los Depósitos	Residencial	MED-BAJA de 15 a 30 viv/Ha	0,440
SUB-S-R11	Av. Juan Carlos I 1	Residencial	MEDIA de 30 a 50 viv/Ha	0,600
SUB-S-R12	Camino del Pozuelo	Residencial	MED-BAJA de 15 a 30 viv/Ha	0,410
SUB-S-I1	Área de Oportunidad I	Industrial		0,550
SUB-S-T1	Terciario T1	Terciario		0,550

4. El plazo para la formulación del planeamiento de desarrollo, cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y el plazo de edificación será el establecido en el artículo 4.2 de estas normas, con arreglo al grado de prioridad establecido en las correspondientes Fichas Urbanísticas.

CAPÍTULO 5

Desarrollo y determinaciones del suelo urbanizable no sectorizado

Artículo 10.11. Definición y delimitación (OE).

1. La definición y régimen de esta clase de suelo son los que se recogen en el Título II de estas Normas.

2. Los ámbitos incluidos en esta categoría de suelo urbanizable quedan delimitados y descritos en los correspondientes planos de ordenación y en la memoria de ordenación.

Artículo 10.12. Desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. El desarrollo del suelo clasificado como urbanizable no sectorizado se realizará mediante el correspondiente Plan de Sectorización, siempre que se cumplan las condiciones para su sectorización que se recogen en este artículo y las que se determinen con carácter específico para cada zona, en su caso.

2. No se podrá proceder a la sectorización si se da alguna de las siguientes situaciones:

- Existen en conjunto del municipio suelos programados (áreas y sectores) sin desarrollar que supongan al menos el treinta (30) por ciento del total de las viviendas previstas por el plan.

- Existen en el núcleo donde se encuentre la zona a sectorizar suelos programados (áreas y sectores) sin desarrollar que supongan al menos el treinta (30) por ciento de las viviendas previstas por el plan en ese núcleo de población.

Artículo 10.13. Determinaciones del Plan en Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado, el Plan únicamente determina los usos prohibidos o incompatibles, así como, con carácter orientativo el trazado viario, con sus continuidades con las vías existentes o previstas y la disposición de los sistemas generales.

El Plan delimita los siguientes ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado:

Denominación: SUB-NS_1 Fuente del Olivo Superficie: 194.8628 m²

Ubicación: Delimitación según planos de ordenación

Usos prohibidos: Industrial

Desarrollo: Plan de Sectorización, que se someterá a Evaluación Ambiental de Planeamiento.

Contendrá un estudio paisajístico, donde se analice la incidencia paisajística del sector, concretamente de los volúmenes, tipologías y alturas pretendidos en la ordenación, sobre la imagen tanto a nivel urbano como en el territorio circundante, estableciendo medidas correctoras para favorecer su integración en el entorno, incorporando tratamientos de borde, pantallas vegetales, etc. Se acompañará de un estudio de estabilidad o erosionabilidad de suelos. Asimismo, en su diseño se deberá garantizar la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que atraviese las zonas a ordenar, debiendo considerarse sobre todo lo referente a la recogida de aguas pluviales, incorporando medidas que garanticen la rápida evacuación de las aguas de escorrentía y eviten el encharcamiento de las zonas bajas durante la época de lluvia.

00306862

Condiciones particulares de Sectorización:

No se admitirán sectores de menos de 6 hectáreas.

Disposición de SS.GG.:

El Plan de Sectorización incluirá en su ordenación y desarrollo el Sistema General Viario que garantizará la continuidad viaria del sistema general V1 que discurre por los sectores colindantes.

Los SG de Espacios Libres se localizarán preferentemente en las zonas de mayor cota del ámbito, de manera que tengan la mayor presencia paisajística en el territorio, minimizando el impacto de la urbanización.

Denominación:

SUB-NS_2 Área de Oportunidad II Superficie: 436.861 m².

Ubicación:

Delimitación según planos de ordenación

Usos prohibidos:

Residencial

Desarrollo:

Plan de Sectorización, que se someterá a Evaluación Ambiental de Planeamiento.

El Plan de Sectorización deberá realizar un estudio de inundabilidad que delimite el DPH y zona de servidumbre de los arroyos Ventogil e Innominado, que deberá ser clasificado como Suelo No Urbanizable por Legislación Específica, así como las Zonas Inundables, que podrán considerarse Sistemas Generales de Espacios Libres. Su diseño se deberá garantizar la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que atraviese las zonas a ordenar, debiendo considerarse sobre todo lo referente a la recogida de aguas de escorrentía desde la autovía, incorporando medidas que garanticen la rápida evacuación de las aguas y eviten el encharcamiento de las zonas bajas durante la época de lluvia.

Condiciones particulares de Sectorización:

El Plan de Sectorización deberá realizarse para la totalidad del ámbito SUB-NS-2, más los sistemas generales que se adscriban de cara a su obtención.

Disposición de SS.GG.:

Se considerará la conveniencia de localizar los espacios libres en continuidad con las zonas inundables de los arroyos, favoreciendo la integración paisajística de los mismos.

TÍTULO XI

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Delimitación y categorías. Tipos y régimen jurídico

Artículo 11.1. Delimitación (OE).

El suelo no urbanizable es el grafiado con esa denominación, en cualquiera de sus categorías, en los planos de ordenación OT- para la totalidad del municipio. Está constituido por todos los terrenos pertenecientes a esta clase en función de los criterios establecidos en la legislación vigente¹⁷⁹.

Artículo 11.2. Normas complementarias y concurrentes.

No serán de aplicación las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba (PEPMF.C), debido a que la Disposición derogatoria única del Decreto 3/2012, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio Sur de Córdoba, deja sin efecto las determinaciones del PEPMF.C en el ámbito que ordena (en el que se incluye el municipio de Fernán Núñez). Asimismo, tampoco serán de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en suelo no urbanizable de la Provincia de Córdoba, al contener el presente Plan una regulación detallada y completa que hace innecesaria la aplicación con carácter complementario de dicha normativa.

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

No podrán otorgarse licencias urbanísticas para actuaciones que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos¹⁸⁰.

Artículo 11.3. Categorías y subcategorías del SNU (OE).

1. De acuerdo con los criterios de la legislación urbanística, el Plan distingue las categorías de Suelo No Urbanizable que se relacionan en el presente artículo, a los efectos de determinar el régimen urbanístico de aplicación. Su delimitación se recoge en el plano territorial de ordenación completa.

2. Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica:

Comprende las distintas áreas del territorio que en función de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, o de riesgos naturales, o en función de su sujeción a la protección del dominio público, son incompatibles con su transformación, conforme a lo establecido en las legislaciones sectoriales que le sean de aplicación. Se han definido las siguientes subcategorías:

- a. SNUP-LE_ Dominio Público Hidráulico
- b. SNUP-LE_ Vías pecuarias.

¹⁷⁹ LOUA, art. 46.1, y TRLSRU (RDL 7/2015), arts. 20 y 21.

¹⁸⁰ Decreto 60/2010 RDU, arts. 5.2 y 12.3.

3. Suelo No Urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística:

Incluye aquellos suelos que han sido objeto en el Plan de Ordenación del Territorio Sur de Córdoba de determinaciones que implican su clasificación como especialmente protegidos. Se definen las siguientes subcategorías:

- a. SNUP-PT_ Zonas Cautelares ante el Riesgo de Inundación.
- b. SNUP-PT_ Hitos Paisajísticos.

4. Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado:

Incluye aquellos suelos que constituyen el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural, cuyas características merecen ser preservadas.

SNU-HRD_ Huertas del Duque.

5. Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural:

Los suelos que integran esta clase tienen en común que, sin poseer valores sobresalientes que los hagan merecedores de ser incluidos entre los suelos no urbanizables sujetos a especial protección, se considera necesaria, no obstante, la preservación de su carácter rural por razón de su valor principalmente agrícola.

SNU-NR_ Campiñas Agrícolas

Artículo 11.4. Régimen del Suelo No Urbanizable y Actuaciones de Interés Público.

1. A efectos de régimen del suelo no urbanizable y de la materialización de los diferentes actos urbanísticos, se estará a lo establecido en el art. 52 de la LOUA.

2. Para las Actuaciones de Interés Público se estará a lo regulado en la normativa de aplicación¹⁸¹.

Los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, 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 10% de la inversión necesaria para materializar dichos actos, con el objeto de cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos en infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

El Ayuntamiento establecerá mediante la correspondiente ordenanza la cuantía de la prestación compensatoria, conforme a lo indicado en el art. 52.5 de la LOUA con relación al tipo de actividad y condiciones de implantación.

Artículo 11.5. Requisitos exigibles para la admisión a trámite de proyectos de actuación o plan especial de actuaciones de interés público

La admisión a trámite del Proyecto de Actuación o Plan Especial se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles a las Actuaciones de Interés Público¹⁸². Para la estimación de la concurrencia o no de cada uno de los requisitos exigibles se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Se valorará que concurre el requisito de utilidad pública o interés social cuando concurra alguno de los siguientes supuestos u otros de naturaleza análoga:
 - a. Venga determinada por la normativa sectorial que proceda.
 - b. Se trate de un equipamiento necesario para el municipio.
 - c. Carácter estratégico de la actividad que se pretenda desarrollar.
 - d. Genere efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.

¹⁸¹ LOUA, arts. 42 y 43.

¹⁸² LOUA, arts. 42.1.

2. La necesidad o procedencia de implantación en suelo no urbanizable se valorará en base a los siguientes aspectos y criterios:

Se estimará concurre la necesidad de implantación en suelo no urbanizable en los siguientes supuestos:

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

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

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

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

Se estimará la no procedencia de la implantación en suelo no urbanizable cuando la actuación pueda producir evidentes e importantes efectos negativos sobre el medio ambiente o la ordenación urbanística, por concurrir situaciones análogas a las siguientes:

a. El emplazamiento elegido sea inmediato a suelos urbanos o urbanizables aunque éstos no se hayan desarrollado.

b. El emplazamiento elegido pueda coartar y/o malograr desarrollos urbanísticos estratégicos fundamentales para el municipio.

c. Se trate de una actuación discordante con el modelo de ordenación territorial en el documento de planeamiento, y/o que genere graves agravios comparativos.

d. Afecte negativamente al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.

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

f. La actuación conlleve la implantación de alguna edificación que induzca a la formación de nuevos asentamientos, en base a lo establecido en el artículo 11.9 de estas normas

3. La compatibilidad con el régimen urbanístico. Para que el uso sea autorizable en suelo no urbanizable deberá cumplir las disposiciones de las presentes normas que le sean de aplicación, así como las normas de aplicación directa¹⁸³.

Artículo 11.6. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones¹⁸⁴.

1. Se considera parcelación urbanística en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. En terrenos con este régimen están prohibidas las parcelaciones urbanísticas, siendo nulas de pleno derecho.

2. Cualquier otro acto de parcelación distinto del anterior, precisará de licencia urbanística o, en el caso de segregaciones cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, de declaración municipal de innecesariedad de licencia¹⁸⁵.

¹⁸³ LOUA, art. 57.

¹⁸⁴ LOUA, arts. 66 y 169.1.a). RDU, arts. 7.a) y 8.a).

¹⁸⁵ LOUA, art. 52.1.

No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin aportación de la preceptiva licencia o de la declaración de innecesariedad de ésta, que los notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

3. No se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelación urbanística.

4. Se consideran actos reveladores de posible parcelación urbanística en suelo no urbanizable, y por tanto causa de denegación tanto de licencia urbanística de segregación o parcelación como de declaración de innecesariedad:

a. Los actos, en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

b. La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas con dicha clasificación urbanística, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. Igual régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales.

c. Las segregaciones con ausencia de cláusulas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.

d. Cuando la segregación se apoye en una publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él, o en establecimientos con actividad en el mercado inmobiliario, o en anuncios insertos en medios de comunicación, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano de competente para otorgar la aprobación definitiva del Plan Especial o la autorización de la administración competente en materia agrícola.

e. Cuando las segregaciones lleven aparejadas o vengán precedidas o seguidas de inversiones para la transformación de los terrenos que no vengán suscritas por ingeniero agrónomo y debidamente autorizadas por la administración competente en materia agrícola o no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en comparación con otras similares y en función del clima y calidad de suelo en la zona geográfica.

5. Las licencias de parcelación y las declaraciones de innecesariedad que se otorguen y expidan lo harán bajo la condición de la presentación en el Ayuntamiento, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la referida escritura determinará la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. Este plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

6. Los Notarios y Registradores de la Propiedad, para autorizar e inscribir respectivamente las escrituras públicas de estos actos o negocios jurídicos, exigirán el previo otorgamiento del acto municipal correspondiente, debiendo los primeros testimoniarlo en las correspondientes escrituras públicas.

Artículo 11.7. Agrupaciones de edificaciones irregulares en SNU.

1. Identificación: Este plan identifica aquellos conjuntos de edificaciones próximas entre sí que, aun contando con densidad suficiente para requerir infraestructuras y servicios comunes, no ha considerado procedente, por razones de coherencia con el

planeamiento de ordenación territorial o con el propio modelo territorial propuesto, su incorporación a la ordenación urbanística municipal con la clasificación de suelo urbano ni urbanizable ni SNU del Hábitat Rural Diseminado.

Sus características y delimitación quedan recogidas y justificadas en el documento «Inventario de asentamientos urbanísticos y agrupaciones de edificaciones irregulares» incluido en este Plan, así como en los Planos de Información territorial.

Para cada uno de los ámbitos delimitados por el plan, se establece la necesidad de redacción de Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial, de iniciativa y competencia municipal, todos ellos en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural_Campiñas Agrícolas:

- a. PE-SNU_1: «El Vivero Este».
- b. PE-SNU_2: «Realengo-Carretera de la Rambla».
- c. PE-SNU_3: «La Coronela».
- d. PE-SNU_4: «Zona Norte».
- e. PE-SNU_5: «Calle Goya».
- f. PE-SNU_6: «Ctra. de San Sebastián».
- g. PE-SNU_7: «Fuente del Olivo».

Estos planes especiales se redactarán atendiendo a la legislación urbanística vigente al momento de su formulación, tanto en lo referente a facultades de delimitación, objetivos y determinaciones de ordenación, usos regulados, situación jurídica de las edificaciones existentes, reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, como a derechos y deberes de los propietarios y competencias para la formulación, aprobación, gestión y ejecución de sus determinaciones.

2. Estos ámbitos serán susceptibles de incorporarse a la ordenación urbanística municipal, como suelo urbano o urbanizable, en los procesos normales de revisión, modificación o innovación del Plan General, en tanto que resulten coherentes con el nuevo modelo territorial y urbanístico que se proponga.

CAPÍTULO 2

Condiciones generales para construcciones, edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable

Artículo 11.8. Ámbito.

Las determinaciones contenidas en este capítulo son de aplicación en todas las edificaciones e instalaciones en el suelo no urbanizable del municipio de Fernán Núñez.

Artículo 11.9. Núcleo de población y formación de nuevos asentamientos (OE).

1. Se entiende por núcleo de población el conjunto de edificaciones que pueda generar necesidades de infraestructura y servicios urbanos comunes, y 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.

2. A dichos efectos se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos:

a. Los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones cuya tipología, morfología o estructura de implantación resulte manifiestamente en pugna con la estructura rural del suelo y sean susceptibles de generar demanda de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

b. La realización de accesos señalizados exclusivos y vías rodadas interiores no señaladas en planos catastrales con anchura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, asfaltadas o compactadas, con o sin encintado de aceras.

c. La instalación de servicios de agua o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con captación o transformación comunes, o con saneamiento individual o unificado, que no estén aprobados por las administraciones competentes

d. La implantación de edificaciones o instalaciones a menos de doscientos (200) metros del suelo urbano o urbanizable o de ámbitos de Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

e. La implantación de una edificación a menos de cien (100) metros de otra existente o cuando existan al menos tres (3) edificaciones en un radio de doscientos (200) metros alrededor de la que se pretende implantar.

f. Asimismo, se considerará que induce a la formación de nuevos asentamientos el incumplimiento de las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este título, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11.10, párrafo final, y en el artículo 11.11, párrafo final.

Artículo 11.10. Condiciones generales de implantación en el Suelo No Urbanizable.

1. Los actos de construcción, edificación e instalación que se realicen en terrenos sujetos al régimen propio del suelo no urbanizable deberán observar, en cualquier caso, las siguientes reglas:

a) Ser adecuados y proporcionados al uso que se vinculen.
b) Tener el carácter de aislados
c) No tener más de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes ordenanzas.

d) Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.

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

f) Asegurar la preservación de la naturaleza del suelo no urbanizable en el que se implante.

g) No inducir a la formación de nuevos asentamientos.

h) Adoptar las medidas necesarias para corregir, en su caso, su incidencia urbanística, territorial y ambiental.

i) Garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras públicos correspondientes.

j) Compatibilidad con el régimen particular definido en cada uno de los tipos de suelo no urbanizable definidos en el Plan para la implantación de las edificaciones e instalaciones.

k) Cumplir la legislación específica o normativa sectorial aplicable en razón de su uso o actividad, emplazamiento y bienes afectados.

2. La coexistencia en una misma parcela de varios tipos de edificaciones o instalaciones de las reguladas en el artículo 11.15 de estas normas, tanto por implantación simultánea como sucesiva, deberá respetar las condiciones de implantación exigidas con carácter general en el punto anterior para cada uno de los tipos por separado, así como las específicas exigidas a cada tipo en cuanto a distancias a elementos exteriores a la parcela (núcleos de población, suelo urbano o urbanizable, otras edificaciones, etc.), mientras que para las condiciones de ocupación, superficie máxima y distancias entre edificaciones dentro de la parcela se considerará en su conjunto como si se tratase de un solo tipo, con las limitaciones que resulten más restrictivas en cada uno de los tipos considerados.

3. Además de estas condiciones generales de implantación y dependiendo del tipo de edificación o instalación en que se encuadre la obra, se cumplirán las condiciones particulares que para cada uno de estos tipos se señalen en su artículo correspondiente. Dependiendo del tipo de edificación o instalación y de las condiciones de la parcela,

00306862

podrá eximirse de las Condiciones Particulares de Implantación (distancias mínimas a núcleos urbanos, ejes de carreteras y otras edificaciones), siempre que quede justificado y asegurado, en todo caso, el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Artículo 11.11. Condiciones de la edificación en el Suelo No Urbanizable.

Salvo que se establezcan otras condiciones específicas en la regulación de los tipos y usos de la edificación, las condiciones generales para cualquier tipo de edificación serán las siguientes:

1. Condiciones estéticas y paisajísticas de carácter general: Las edificaciones, infraestructuras e instalaciones deberán considerar el contexto paisajístico en el que se integran contribuyendo al mantenimiento o mejora de la calidad del paisaje y de sus elementos característicos fundamentales constitutivos. Para conseguir este objetivo general, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Las edificaciones serán dignas en su construcción y materiales, prohibiéndose aquellos que tengan carácter provisional.

b. Se plantarán árboles, preferentemente de especies, autóctonas, que protejan las propiedades colindantes y preserven el carácter rural del entorno.

c. Las actuaciones que puedan generar impacto visual negativo, adoptarán, siempre que sea posible, medidas de ocultación o camuflaje para minimizar sus efectos. En este sentido, se procurará que las actuaciones sean proporcionadas a la dimensión y escala del paisaje impidiendo o fraccionando aquellas que por su volumen constituyen una presencia desproporcionada en el mismo.

d. Las edificaciones que por su singularidad y calidad formal, presenten características de monumentalización y pasen a constituir un elemento principal del paisaje deberán incorporar un estudio de integración paisajística que formará parte del proyecto de actuación.

e. Se procurará evitar la localización de las edificaciones e instalaciones en lugares con alta exposición visual, tales como las partes centrales de los fondos de valle y los puntos focales respecto de carreteras y miradores, así como en las zonas de cumbres para que sus siluetas en la línea del horizonte no alteren los perfiles naturales panorámicos del relieve.

f. Las edificaciones no tendrán las paredes medianeras al descubierto debiendo presentar sus paramentos exteriores y cubiertas acabadas. Para su mayor integración paisajística los colores serán blancos. En caso de optar por otra gama cromática el proyecto de actuación, o de obra en el caso de la edificación agrícola deberá justificar expresamente que esta gama cromática favorece su integración en el entorno paisajístico en el que se inserta.

g. No se podrán realizar edificaciones o instalaciones de cualquier tipo en espacios degradados hasta tanto no se haya efectuado su restauración ambiental y paisajística.

h. Los aljibes, depósitos, albercas o balsas deberán estar, integrados en el paisaje. Para ello, la altura de los mismos no podrá rebasar los tres (3) metros de altura en el punto más desfavorable, en su caso. Además, se adoptarán gamas cromáticas que procuren la mayor integración visual de la actuación, así como otras medidas de camuflaje u ocultación, tratamiento de taludes, etc., dispuestas en este artículo.

i. Se adaptarán a las condiciones topográficas y ambientales, para lo cual se tomarán las siguientes medidas:

- Se minimizará la realización de desmontes y terraplenes efectuando los movimientos de tierra estrictamente necesarios y adecuados a las características del suelo.

- En los terrenos con pendiente igual o superior al quince (15) por ciento las plataformas no tendrán una superficie mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados para las viviendas agrarias ni de mil (1.000) metros cuadrados para las restantes edificaciones.

Las edificaciones se construirán con su eje más largo paralelo a las curvas de nivel y no ocuparán un frente de fachada superior a treinta (30) metros.

- Los taludes en desmote y terraplén y las plataformas constructivas deberán ejecutarse aplicando técnicas de construcción sismorresistente y deberán disponer de medidas de control del drenaje.

- En todo caso de que se realicen terraplenes de un metro y medio (1,5) de altura, éstos se resolverán con taludes que no superen la proporción uno a tres (1:3) o con muros de contención de altura inferior a dos metros y medio (2,5).

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

- En aquellos taludes en que sea necesaria la construcción de muros de contención, éstos presentarán la menor altura posible, serán realizados en piedra, encachados en piedra o con elementos prefabricados que favorezcan el recubrimiento por la vegetación en coherencia con el paisaje de su entorno. Se evitará el acabado de hormigón visto o las escolleras, salvo cuando queden ocultos por la edificación o vegetación. Los taludes no rocosos deberán ser cubiertos de vegetación con especies características autóctonas.

- La consolidación y tratamiento de los taludes perimetrales a las explanaciones destinadas a la edificación constituirán las actuaciones prioritarias para la integración topográfica de las implantaciones urbanísticas. Con carácter general los taludes en desmote serán apantallados por la edificación e instalaciones anexas. Los terraplenes de las explanadas se concretarán en diferentes acabados estéticos que se obtendrán de la combinación diferencial entre los siguientes tratamientos:

- Muros y/o estructuras de contención y estabilización de taludes
- Cubiertas herbáceas y arbustivas que garanticen el control de las escorrentías y la erosión en los suelos inclinados.
- Arboleda mediterránea dispersa o en pequeños grupos con el doble objetivo de apoyar las funciones de protección de los taludes y favorecer la integración de la edificación.

2. Cerramiento de fincas:

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

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

3. Vertidos:

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

b. Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante. En caso de que la edificación o instalación tuviera fosa séptica, se garantizará mediante los estudios necesarios, que no existe riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

c. Todas las edificaciones e instalaciones aisladas en las que se generen aguas residuales deberán contar con instalaciones de depuración acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos. Se prohíbe expresamente la construcción de pozos negros o zanjas filtrantes.

d. Para cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red de alcantarillado, se exigirán la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos

a que vaya a ser destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

4. Condiciones generales de situación y volumen de las edificaciones:

a. La separación mínima a linderos públicos y privados de las edificaciones serán las que se regulen específicamente en cada tipo de edificación, y en su defecto diez (10) metros.

b. La altura máxima será de dos plantas, con una altura de siete (7) metros salvo en los casos particulares indicados en cada tipo de edificación.

c. La superficie edificable (techo máximo edificable) será como máximo la que resulte de la aplicación de los parámetros de ocupación del suelo y de altura de la edificación.

d. Además de estas condiciones generales, se cumplirán las condiciones particulares que para cada tipo de edificación o instalación figura en su artículo correspondiente.

e. Dependiendo del tipo de edificación o instalación y de las condiciones de la parcela, podrá eximirse justificadamente del cumplimiento de las condiciones particulares de edificación en cuanto a separación mínima a linderos y ocupación máxima, siempre que quede justificado y asegurado, en todo caso, el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Artículo 11.12. Actuaciones en edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable.

1. Las obras que resulten autorizables en las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, bien porque así se deduzca de la aplicación del régimen legal de fuera de ordenación, de su situación como asimilado a dicho régimen o por tratarse de construcciones legales, cumplirán las siguientes condiciones:

a. Cuando se trate de edificaciones tradicionales se mantendrá la tipología y composición, los materiales y características constructivas, alturas y volúmenes de la edificación, y las características de las cubiertas, con las necesarias adecuaciones o adaptaciones a las necesidades del nuevo uso.

b. Cuando las obras que resulten autorizables sean de ampliación, la edificación o edificaciones que resultaran tendrán como límites superficiales los establecidos en las condiciones particulares del Capítulo 3 del presente título, según el uso a que se destinen. Cuando la ampliación prevista lo sea sobre una edificación tradicional, se optará por integrar el volumen ampliado en el esquema tipológico y compositivo del edificio original, manteniendo sus alturas y materiales, o por diferenciarlo claramente de éste en cuerpo edificatorio o edificio independiente.

2. No será exigible la tramitación previa de Plan Especial ni Proyecto de Actuación, para aquellas obras en edificaciones existentes que, resultando autorizables y cuyo uso resulte compatible con la categoría de suelo no urbanizable de que se trate, se encuentren en los siguientes casos:

a. Que se cumplan todos los requisitos siguientes:

- Que no impliquen ampliación de la parcela existente.

- Que no supongan cambio del uso principal de la edificación o instalación, ni establecimiento de nueva actividad.

b. Que, manteniendo ese uso, se trate de viviendas existentes en SNU del Hábitat Rural Diseminado.

Artículo 11.13. Elementos singulares protegidos en Suelo No Urbanizable.

1. El Plan protege, mediante su identificación en la planimetría de ordenación e inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, aquellos elementos singulares naturales o contruidos que son acreedores de protección, conservación, recuperación, puesta en valor, difusión y conocimiento, por contar con valores patrimoniales (arquitectónicos, naturales, arqueológicos, etnológicos o industriales).

2. A continuación se relacionan los elementos singulares identificados en el municipio de Fernán Núñez, con indicación (P), en su caso, de aquellos incluidos en el Anexo 3

del POTSURCO («Recursos culturales de interés territorial»), los cuales, por este motivo, tienen carácter supramunicipal y por tanto pertenecen a la ordenación estructural. Asimismo, pertenecen a la ordenación estructural aquellos elementos catalogados con protección integral (A).

a) Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz:

- A-4 Cerro de la Atalaya (P) (BIC).
- A-5 Torre de Abencáez (P) (BIC).
- E-21 Escudo en Caserío del Coto (BIC).

b) Edificaciones de interés territorial (POTSURCO): yacimientos arqueológicos emergentes de interés histórico acreditado investigados científicamente, o no emergentes pero que están declarados BIC o que están incluidos como edificación de interés territorial en el anexo correspondiente del POTSURCO.

- Y-01 Casilla del Primito (P).
- Y-02 El Majuelo (P).
- Y-03 Huertas del Duque (P).
- Y-04 Los Molinos (P).
- Y-05 Valdeconejos (P).

c) Elementos de Interés Etnológico o Arquitectónico:

- A-10 Caserío del Coto.
- A-11 Casería de la Viña.
- E-2 Fuente del Pozuelo.
- E-3 Fuente de la Estacada.
- E-7 Acueducto.
- E-10 Antiguas canteras.
- E-11 Pocito de Santa Marina.
- E-23 Cruz de los Desamparados.

3. El régimen de protección e intervención en estos elementos es el establecido en las correspondientes fichas del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Artículo 11.14. Condiciones para las actuaciones en zonas de riesgo delimitadas en el POTSURCO

Las actuaciones o proyectos de transformación de usos del suelo en zonas de riesgo alto o muy alto de erosión que se grafían en el Plano de Ordenación Completa OT.02, a partir de la delimitación establecida por el POTSURCO, deberán definir y/o justificar las medidas a adoptar durante la fase de ejecución de obras previstas¹⁸⁷.

CAPÍTULO 3

Normas particulares para cada tipo de edificación

Artículo 11.15. Usos y edificaciones en Suelo No Urbanizable.

El PGOU regula las condiciones que han de cumplir las edificaciones e instalaciones «tipo», que se consideran necesarias para el desarrollo de los usos y actividades enumerado y de otros usos singulares susceptibles de ser acogidos en el Suelo No Urbanizable. Además estos tipos de edificaciones e instalaciones estarán sujetos a las limitaciones que se deriven de la adscripción a las distintas categorías de suelo no urbanizable, de los terrenos donde se pretendan ubicar. En el Suelo No Urbanizable, podrán desarrollarse usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos y análogos, con

¹⁸⁷ Decreto 3/2012, POTSURCO, art. 75.2 y 3.

las limitaciones que se establecen en la normativa de aplicación¹⁸⁸ y en las presentes normas.

1. A los efectos de la determinación de régimen de usos en las distintas categorías y subcategorías del Suelo No Urbanizable, los usos pueden ser:

a. Usos permitidos: Son usos permitidos aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en este tipo de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo y relacionados con el mantenimiento del medio rural.

b. Usos autorizables: Son autorizables aquellos usos o actividades en las que concurren los requisitos de interés público y su implantación es compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo. caso.

c. Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida por estas normas.

2. Las edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable se clasifican en los tipos que a continuación se relacionan, a cada uno de los cuales le son de aplicación, además de estas Normas Generales, las determinaciones específicas recogidas en sus artículos respectivos:

- a. Edificación agrícola.
- b. Vivienda vinculada a fines agrarios.
- c. Instalación agropecuaria.
- d. Instalaciones naturalísticas o recreativas.
- e. Establecimientos turísticos.
- f. Edificación pública.
- g. Industria.
- h. Instalaciones de energías renovables.
- i. Instalación extractiva.
- j. Vertedero.
- k. Infraestructuras territoriales.
- l. Edificación vinculada a las grandes infraestructuras.

Artículo 11.16. Edificación agrícola.

1. Definición.

Edificaciones e instalaciones destinadas a explotaciones de uso primario como agrícola, forestal y ganadero, vinculadas necesariamente a dicha explotación, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, ganadería, montes, etc. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

2. Usos.

Explotación agrícola vinculada a la finca sobre la que se asienta, que podrá albergar:

- a. Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias
- b. Pequeñas cuadras o establos, zahúrdas, porquerizas y gallineros.
- c. Invernaderos doméstico o de escasa entidad, según se definen en artículo 5.3.2.a.
- d. Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores.

3. Implantación.

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

- a. Parcela mínima: A efectos de la posibilidad de edificar, dependiendo del tipo de cultivo, se establecen como superficies mínimas de parcela las definidas como unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma Andaluza por la Dirección General de Desarrollo Rural. Para Fernán Núñez son:

¹⁸⁸ LOUA, art. 50.

- Regadío: dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
- Secano: veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.

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

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca. Se entenderá por «parcela histórica» aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad al 8 febrero de 1993 (fecha de entrada en vigor de las NN.SS. De Planeamiento Municipal y Complementarias en SNU de la Provincia de Córdoba, que introdujeron dicho concepto).

Para la efectividad en la aplicación del concepto de «parcela histórica» deberá quedar acreditada dicha condición por la concurrencia de alguno de los siguientes requisitos:

- Posesión de inscripción registral de la propiedad o en su defecto escritura pública.
- Inclusión de la parcela en la documentación del catastro de rústica
- Existencia de elementos físicos que limiten los linderos de la parcela, de modo que pueda deducirse la condición de histórica.

b. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: quinientos (500) metros.

c. Distancia mínima de la edificación a carreteras: Conforme a lo que disponga la legislación de carreteras, excepto a la N-331 en el tramo de acceso al núcleo urbano desde la A-45, donde por su incidencia visual como vía principal acceso, será de cien (100) metros al eje de la misma, medidos en proyección horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera.

4. Condiciones de situación, ocupación y volumen.

a. Separación mínima a linderos: diez (10) metros.

b. Ocupación máxima: La nueva edificación, o el conjunto de las mismas existentes en la parcela, no ocuparan en planta más del uno (1) por ciento de la superficie de la misma, ni más de doscientos (200) metros cuadrados en secano y del cero con cinco (0,5) por ciento en regadío. Para el cálculo de estos límites se excluirá la superficie de edificación agrícola destinada, en su caso, a invernadero.

c. Altura máxima: Una planta, no permitiéndose semisótanos o sótano, ni entreplantas, con una altura máxima a cumbreras de cinco (5) metros.

5. Condiciones estéticas y paisajísticas

a. La cubierta será inclinada y de teja o chapa mate color verde o rojo. Pendiente máxima del treinta y cinco (35) por ciento.

b. Los paramentos exteriores se enfoscarán y encalaran en color blanco o claro tradicional en la zona, prohibiéndose los revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo, así como los recercados en huecos, permitiéndose únicamente zócalos en todo el perímetro con piedra o revestimiento a la tirolesa.

6. Tramitación: la edificación agrícola estará exclusivamente sujeta a licencia municipal.

Artículo 11.17. Vivienda vinculada al medio rural.

1. Definición.

Se entiende como tal la edificación de carácter residencial, de uso permanente, temporal o estacionario, cuya necesidad ha de quedar justificada por su vinculación directa a una explotación agrícola, forestal o ganadera.

2. Usos.

a. Vivienda aislada de tipo unifamiliar.

b. Alojamientos para temporeros.

3. Implantación.

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

- a. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: dos mil (2.000) metros.
 - b. Distancia mínima a otras viviendas: doscientos (200) metros. No obstante, podrá situarse a menos de doscientos (200) metros de otra única vivienda siempre que no exista una tercera vivienda a menos de trescientos (300) metros de cualquiera de ellas.
 - c. Ninguna edificación secundaria podrá disponerse a más de treinta (30) metros de la edificación principal.
 - d. Separación mínima a linderos: diez (10) metros.
 - e. Parcela mínima: veinticinco mil (25.000) metros cuadrados
- Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.
- f. Ocupación máxima: la superficie total ocupada por la edificación principal y las secundarias, si las hubiera, no será superior al uno (1) por ciento de la superficie de la parcela.

4. Condiciones de altura.

- a. Altura máxima: dos (2) plantas y siete (7) metros.

5. Otras condiciones.

Además de cumplir con las condiciones generales recogidas en el capítulo anterior, la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:

- a. Las cubiertas serán inclinadas y de teja cerámica, en al menos el 90% de su superficie.
- b. La forma, volumetría, tipología y las características constructivas y compositivas de la edificación guardará relación con las edificaciones rurales tradicionales de la zona donde se enclave, evitándose esquemas compositivos tipo chalet, propios de zonas urbanas. Además, todas las fachadas y cerramientos que no sean de piedra natural, se revocarán y pintarán con predominio del blanco y colores claros.

6. Tramitación.

a. La implantación de estas edificaciones en cualquier categoría del suelo no urbanizable distinta de la del Hábitat Rural Diseminado, requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación vigente para las actuaciones de interés público¹⁸⁹.

b. Para la autorización de la implantación de estas edificaciones en cualquier categoría del suelo no urbanizable, el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, la documentación registral, catastral, tributaria, agraria, etc. necesaria para acreditar la naturaleza jurídica de los terrenos, la actividad que se desarrolla sobre ellos, la vinculación de la vivienda a la actividad agrícola, forestal o ganadera y la justificación de su necesidad.

La justificación de la vinculación a explotación y la necesidad de implantación en SNU solo será posible cuando se trate de un edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, temporal o estacionario, que esté situado en una explotación de superficie suficiente y no menor de veinticinco mil (25.000) metros cuadrados sobre finca registral existente, y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal, incluyendo también aquellas instalaciones mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, como garajes, almacenes, bodegas, etc. siempre que formen una unidad funcional integrada.

Artículo 11.18. Instalación agropecuaria.

1. Definición.

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

¹⁸⁹ LOUA, arts. 42 y 43.

2. Usos.

Aquellos en los que la cría de ganado constituye la principal actividad de la finca:

a. Granjas avícolas y cunículas; vaquerizas y establos de ganado porcino, ovino, caprino, etc.

b. Instalaciones destinadas a la apicultura.

c. Cebaderos e instalaciones ligadas a explotación cinegética.

No incluye las actividades de transformación de productos primarios.

3. Implantación

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

a. Distancia mínima a núcleos urbanos: mil quinientos (1.500) metros.

b. Distancia mínima a otras edificaciones: doscientos cincuenta (250) metros.

c. Parcela mínima: veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.

4. Condiciones de situación, ocupación y volumen.

Además de cumplir con las condiciones generales recogidas en el capítulo anterior, la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:

a. Separación mínima a linderos: veinte (20) metros.

b. Ocupación máxima: diez (10) por ciento.

c. Altura máxima: Dos (2) plantas, con la mínima altura que, justificadamente, necesite la instalación.

5. Otras condiciones.

Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Aquellas actividades potencialmente contaminadoras de las aguas subterráneas o superficiales deberán someter las aguas residuales que generen a un tratamiento depurador adecuado previamente a su vertido a cualquier cauce público.

6. Tramitación

En general la implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público¹⁹⁰.

Artículo 11.19. Instalaciones naturalísticas o recreativas**1. Definición**

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

2. Usos

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

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

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

d. Instalación de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas al aire libre, que suelen requerir pequeñas superficies de terreno (menos de 2 ha) y que

¹⁹⁰ LOUA, arts. 42 y 43

llevan aparejadas menos de tres edificaciones de servicio o restauración de escasa envergadura. No incluye servicio de alojamiento.

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

e. Complejos de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas que suelen requerir una importante superficie de terreno (2 ha o más), contienen más de tres edificaciones de servicio, comerciales o de restauración de cierta envergadura, y que pueden llevar aparejados alojamientos no residenciales.

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

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

3. Implantación.

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

a. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones: no integradas en el mismo complejo: doscientos cincuenta (250) metros.

b. Parcela mínima:

- Adecuaciones naturalísticas: No se establece.

- Adecuaciones recreativas: No se establece.

- Parque rural: veinte (20) hectáreas.

- Instalación de ocio: una (1) hectárea.

- Complejos de ocio: dos (2) hectáreas

4. Condiciones de situación, ocupación y volumen de las edificaciones

Además de cumplir con las condiciones generales recogidas en el capítulo anterior, la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:

a. Separación mínima a linderos: diez (10) metros

b. Altura máxima:

- Adecuaciones naturalísticas: una (1) planta.

- Adecuaciones recreativas: una (1) planta.

- Parque rural: dos (2) plantas.

- Instalación de ocio: dos (2) plantas.

- Complejos de ocio: dos (2) plantas.

c. Ocupación máxima: las edificaciones ocuparán en planta, como máximo, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:

- Adecuaciones naturalísticas: uno (1) por ciento.

- Adecuaciones recreativas: uno (1) por ciento.

- Parque rural: dos (2) por ciento.

- Instalación de ocio: cinco (5) por ciento.

- Complejos de ocio: cinco (5) por ciento.

5. Otras condiciones.

- En caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 11.11.

- Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

6. Tramitación.

La implantación de los usos contemplados en el presente artículo se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público¹⁹¹, a excepción de las adecuaciones naturalísticas que sólo requerirán, en su caso, licencia municipal, salvo que se trate de una obra promovida por el Ayuntamiento.

Artículo 11.20. Establecimientos turísticos.

1. Definición.

Conjunto de bienes muebles e inmuebles en suelo no urbanizable que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico o de aprovisionamiento en carretera. Dentro de este grupo se distinguen dos clases o tipos: Establecimientos para Alojamiento Turístico en el Medio Rural y Establecimientos Específicos de Restauración.

2. Usos.

a. Establecimientos para Alojamiento Turístico en el Medio Rural.

- 1.ª categoría: Campamentos de Turismo o Campings.

- 2.ª categoría: Establecimientos Hoteleros y Apartamentos Turísticos Rurales, Villas Turísticas y Balnearios.

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

- 3.ª categoría: Otros Establecimientos Turísticos Colectivos de Alojamiento Rural: albergue, aula de la naturaleza, granja escuela.

- 4.ª categoría: Establecimientos Turísticos No Colectivos de Alojamiento Rural en edificaciones ya existentes: casa rural, agro-turismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.

b. Establecimientos Específicos de Restauración: aquellos que, reuniendo los requisitos reglamentados, son destinados por su titular, mediante oferta al público, a proporcionar comidas y bebidas consumibles en sus propias dependencias.

Incluye cafeterías, restaurantes y bares que, por sus especiales características, se establezcan fuera de los núcleos urbanos.

3. Implantación, situación y ocupación de las edificaciones

Además de cumplir las condiciones generales recogidas en el capítulo anterior, los establecimientos que se pretendan implantar o legalizar cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a. Distancia mínima a núcleos urbanos: quinientos (500) metros, excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.

b. Distancia mínima de las edificaciones de la instalación a otras edificaciones no integradas en el mismo establecimiento: doscientos (200) metros.

c. Distancia mínima entre edificaciones del mismo establecimiento: Para apartamentos turísticos en la modalidad de «complejos», la distancia entre edificios de alojamiento será al menos de ciento setenta y cinco (175) metros.

d. Parcela mínima¹⁹²:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, a excepción de los incluidos en la cuarta categoría del apartado 2.a de este artículo) y de los apartamentos turísticos rurales en la modalidad de «complejos»: tres (3) hectáreas.

¹⁹¹ LOUA, arts. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.

¹⁹² Decreto 47/2004, de establecimientos hoteleros, art. 37.2.a). Decreto 194/2010, de establecimientos de apartamentos turísticos, art. 18.2.a).

- Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural (cuarta categoría del apartado 2.a) del presente artículo:

- En zonas de cultivos de regadío: tres (3) hectáreas.
- En zonas de cultivos de secano: tres hectáreas y media (3,5).
- En dehesas y terrenos forestales: diez (10) hectáreas.

- Apartamentos turísticos rurales en la modalidad de «complejos»: La resultante de multiplicar la establecida en el apartado párrafo anterior por cada uno de los edificios de alojamiento de los que disponga el complejo turístico rural. La edificación de usos comunes puede integrarse en edificio destinado a alojamiento.

- Establecimientos específicos de restauración: dos (2) hectáreas

e. Separación mínima a linderos: diez (10) metros

f. Ocupación máxima: cinco (5) por ciento.

Para los apartamentos turísticos en la modalidad de «complejos», será la establecida anteriormente aplicada del siguiente modo pero se condiciona que el resto de parcela vinculada a la edificación no supere el 1%.

4. Altura máxima: dos (2) plantas y siete (7) metros. Se exceptúa el límite máximo de dos plantas en el caso del edificio de servicios comunes de apartamentos turísticos, que podrá contar con remates de torreones o solanas sobre la segunda planta, siempre que no sean habitables, estén abiertas en un 50% de su perímetro, y aseguren que no se genera impacto negativo.

5. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11.12 de estas normas para edificaciones existentes en suelo no urbanizable, en las adecuaciones de cortijos, haciendas y otras edificaciones singulares para establecimientos hoteleros, casas rurales, apartamentos turísticos rurales o establecimientos específicos de restauración, el incremento de la superficie construida estará condicionada a que la adaptación funcional permita mantener las características tipológicas y formales de las edificaciones, limitándose en cualquier caso a un (30) por ciento sobre la superficie construida existente. En estos casos (con o sin ampliación), será admisible la parcela y situación de la edificación existente aunque no se cumplan las condiciones de implantación, situación y ocupación indicadas en el punto 3. anterior, no pudiendo la ampliación prevista en su caso, acentuar el incumplimiento de ninguno de los parámetros regulados en dicho punto.

6. Otras condiciones.

a. En caso de que la edificación pretenda situarse en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11, debiéndose tener en cuenta, para valorar la viabilidad de la propuesta, las medidas adoptadas para su integración.

En los apartamentos turísticos, para cada edificación, se dispondrá un área de integración paisajística con un mínimo igual a la superficie ocupada por cada una de ellas. El máximo del conjunto de la instalación será el de la ocupación máxima resultante en la parcela. Su tratamiento será con tratamiento blando y arbolado, a razón de un pie arbóreo por unidad de alojamiento, pudiendo albergar actividades recreativas compatibles en la zona del SNU. Esta condición podrá ser eximida en terrenos forestales, a adeshados, o cuando la parcela ya disponga de estos recursos de modo natural, cuando sea valorado que cubren con igual eficacia el objetivo de integración de la edificación anteriormente previsto.

b. Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

En la modalidad de apartamentos turísticos «complejos», el acceso a los distintos inmuebles que lo integren, se debe realizar a través de los caminos existentes, estando expresamente prohibida la apertura de nuevos caminos. Los servicios de agua, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales para los distintos inmuebles que lo componen,

00306862

serán autónomos e independientes, salvo que existan razones técnicas que aconsejen otra solución.

7. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público¹⁹³.

No obstante, los usos comprendidos en la cuarta (4.ª) categoría deberán cumplir los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

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

b. El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial. Las exigencias contenidas en la presente regulación urbanística para los apartamentos turísticos, lo serán sin perjuicio del cumplimiento del resto de condiciones establecidas por la legislación sectorial para el uso, que no sean contradictorias con el régimen del suelo no urbanizable.

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

8. Cese de actividad: En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales¹⁹⁴.

Artículo 11.21. Edificación pública.

1. Definición.

Edificación de titularidad o uso público, que conforme a sus características propias de usos o interés público, hayan de emplazarse en el medio rural.

2. Usos.

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

b. Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.

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

d. Centros docentes, de formación sindical, profesional, casa de ejercicios, noviciados y seminarios.

e. Centros sanitarios y hospitalarios.

f. Cementerios

g. Otros equipamientos.

3. Implantación.

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

- Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: quinientos (500) metros

- Distancia mínima a otras edificaciones: cien (100) metros.

- Parcela mínima: no se establece.

4. Condiciones de situación, ocupación y volumen.

Además de cumplir con las condiciones generales recogidas en el capítulo anterior, la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:

a. Separación mínima a linderos: diez (10) metros

b. Altura máxima: dos (2) plantas y siete (7) metros. Excepcionalmente el órgano competente podrá autorizar tres (3) plantas y once (11) metros en razón de las necesidades específicas, valorando que no produzca impacto negativo.

¹⁹³ LOUA, arts. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.

¹⁹⁴ Decreto 3/2012, POTSURCO, art. 47.4.

c. Ocupación máxima: treinta y cinco (35) por ciento de la superficie de la parcela.

5. Otras condiciones.

a. En caso de que la edificación pretenda situarse en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11, debiendo valorarse la viabilidad de la propuesta y en base a las medidas adoptadas para su integración.

b. Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas por la legislación sectorial. En cualquier caso se requerirá instalación de agua potable, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior, fosa séptica, acceso rodado y aparcamientos en función de su actividad sin que ello pueda suponer en ningún caso la urbanización de la finca vinculada a la actuación. Dependiendo del volumen de ocupación real, el Ayuntamiento podrá exigir la instalación de una depuradora, que será obligatoria, en todo caso, en centros con capacidad para más de 100 individuos.

6. Tramitación.

La implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público¹⁹⁵, salvo la ejecución de dotaciones o equipamientos públicos previstos en el planeamiento, que solo requieren licencias municipales.

Artículo 11.22. Industria.

1. Definición.

Edificaciones o instalaciones destinadas a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos vinculados al medio rural, incluidas las instalaciones de envasado, almacenamiento y distribución, así como industrias peligrosas o que por su naturaleza y/o dimensiones son incompatibles o no tienen cabida en suelo urbano.

2. Usos.

a. Grandes industrias: industrias y almacenes de carácter aislado, que por su naturaleza o actividad necesitan de una gran superficie de implantación. Tendrán ésta consideración aquellas industrias con superficie en planta edificada superior a los diez mil (10.000) metros cuadrados o aquellas que vinculen una superficie transformada superior a quince mil (15.000) metros cuadrados.

b. Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos rurales primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...) en las que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras, lagares, bodegas, secaderos, industrias de transformación de productos hortofrutícolas en ámbitos con agricultura de regadío, etc. Excluye naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución, es decir, no vinculadas a la explotación agraria en la que se ubican.

c. Industrias energéticas convencionales: aquellas destinadas a la producción de energía eléctrica a partir de combustibles fósiles. Incluye las centrales térmicas convencionales o de ciclo combinado (gas natural y otro combustible fósil) y las plantas de cogeneración eléctrica/térmica o mecánica/térmica con consumo de combustibles fósiles.

d. Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales, técnicas o de seguridad (como, por ejemplo, industrias potencialmente contaminantes, peligrosas o con altas cargas de fuego).

e. Otras industrias: aquellas no incluidas en ninguno de los otros tipos y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el

¹⁹⁵ LOUA, arts. 42 y 43.

existente no esté a las distancias requeridas por la legislación sectorial o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

f. Invernaderos comerciales: Destinados a plantas ornamentales o de otro tipo, que eliminen el suelo transpirable.

3. Implantación.

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

a. Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: quinientos (500) metros, salvo para las industrias calificadas como peligrosas que será de dos mil (2.000) metros e industrias energéticas que será de cuatro mil (4.000) metros.

b. Distancia mínima a otras edificaciones: doscientos cincuenta (250) metros.

c. Parcela mínima: diez mil (10.000) metros cuadrados, salvo para la gran industria y la industria energética, que será de treinta mil (30.000) metros cuadrados.

4. Condiciones de situación, ocupación y volumen

Además de cumplir con las condiciones generales recogidas en el capítulo anterior, la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:

a. Separación mínima a linderos: dos (2) veces su altura con un mínimo de diez (10) metros.

b. Ocupación máxima: treinta (30) por ciento en general, permitiéndose hasta el cuarenta (40) por ciento en el caso de Gran Industria y hasta el cincuenta (50) por ciento en el caso de Invernaderos comerciales.

c. Altura máxima: Dos plantas, con la mínima altura que, justificadamente necesite la instalación. En caso de superar los siete (7) metros de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

5. Otras condiciones.

Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Se requerirá instalación de agua, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior, depuración y acceso rodado. Aquellas actividades potencialmente contaminadoras de las aguas subterráneas o superficiales deberán someter las aguas residuales que generen a un tratamiento depurador adecuado previamente a su vertido a cualquier red o cauce público.

6. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público¹⁹⁶.

Artículo 11.23. Instalaciones de energías renovables.

1. Definición.

Instalaciones que producen energía para usos térmicos o eléctricos a partir de fuentes energéticas primarias de carácter renovable.

No se incluyen las instalaciones solares ligadas a edificaciones o construcciones legalmente establecidas, siempre que su uso sea complementario de la actividad principal, al considerarse que no concurre el requisito de incidencia en la ordenación urbanística inherente a las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable. Estas instalaciones se tramitarán mediante licencia de reforma o ampliación de la edificación existente.

2. Usos.

a. Instalación de biomasa para usos eléctricos o térmicos: aquella en la que el aprovechamiento de la biomasa se utiliza para producir energía eléctrica como uso final

¹⁹⁶ LOUA, arts. 42 y 43.

o para la producción de energía térmica destinada, entre otros usos, a producir agua caliente, aire caliente y vapor.

b. Instalación solar fotovoltaica: aquella que mediante el efecto fotovoltaico aprovecha la energía solar para producir directamente electricidad.

c. Instalación solar térmica: aquella en la que el aprovechamiento de la energía solar se basa en el efecto fototérmico y se usa para producir vapor destinado a la generación de electricidad y/o calor.

d. Instalación eólica: aquella que aprovecha la energía del viento, fundamentalmente, para la producción de electricidad.

e. Instalación hidráulica: aquella que aprovecha la energía contenida en una masa de agua, sea debida a su altura o a su movimiento, para producir energía eléctrica.

3. Implantación.

Con el objetivo de evitar que esta clase de instalaciones se adosen a núcleos urbanos, coarten futuros desarrollos del núcleo urbano, y/o puedan producir molestias sobre la población, se establecen las siguientes condiciones particulares de implantación:

a. Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos:

- Instalaciones de biomasa: cuatro mil (4.000) metros.
- Instalaciones solares y eólicas: mil (1.000) metros.

b. Distancia mínima a otras edificaciones:

- Instalaciones de biomasa: mil (1.000) metros.
- Instalaciones solares térmicas: quinientos (500) metros.
- Instalación solar fotovoltaica, eólica o hidráulica: doscientos (200) metros.

c. Parcela mínima:

- Instalaciones de biomasa: treinta mil (30.000) metros cuadrados
- Instalaciones solares, eólicas o hidráulicas: diez mil (10.000) metros cuadrados

4. Condiciones de situación, ocupación y volumen

a. Separación mínima a linderos: Doce (12) metros para edificaciones o instalaciones en general y cincuenta (50) metros para aerogeneradores.

b. Ocupación máxima: Cuarenta (40) por ciento en instalaciones de biomasa. En instalaciones solares, eólica o hidráulica no se establece.

5. Otras condiciones

a. En caso de que la edificación pretenda situarse en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica y su integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11.

b. Los parques solares, las instalaciones de energía termosolar, las instalaciones fotovoltaicas con una superficie de instalación sobre el suelo superior a 2000 m² y las instalaciones de biomasa para usos eléctricos incorporarán un estudio paisajístico que determine sus efectos, incluyendo, como mínimo, las vistas desde los núcleos urbanos y zonas de concentración de población más próximos y desde los puntos más cercanos de las carreteras¹⁹⁷.

c. Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas por la legislación sectorial. Las infraestructuras asociadas o necesarias para el funcionamiento de la instalación deberán ser autorizadas simultáneamente a las de la instalación principal.

6. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento urbanístico específico establecido en la legislación sectorial¹⁹⁸.

¹⁹⁷ Decreto 3/2012, POTSURCO, art. 90.7

¹⁹⁸ Ley 2/2007, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, art. 12; Decreto 50/2008, por el que se regulan los procedimientos administrativos referidos a las instalaciones de energía solar fotovoltaica emplazadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 11.

Artículo 11.24. Instalación extractiva.**1. Definición.**

Instalación destinada a la explotación directa o indirecta de los recursos litológicos del subsuelo o superficie, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia. Se engloba dentro de la actividad minera.

2. Usos.

- a. Minas a cielo abierto.
- b. Minas subterráneas.
- c. Canteras.
- d. Graveras.

3. Implantación.

a. Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo de industria.

Además de cumplir la legislación sectorial que le sea de aplicación y la normativa de protección, 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.

b. Estas actividades no podrán ubicarse en lugares donde no se acredite con los estudios específicos pertinentes la no afección a núcleos de población por emisiones a la atmósfera (polvo, ruidos, vibraciones, etc.) generadas por la actividad.

4. Condiciones de situación, ocupación y volumen de las edificaciones

a. Altura máxima: En caso de que la instalación cuente con edificación, en caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

b. Separación mínima a linderos: Diez (10) metros. La arista de explanación de taludes o terraplenes de la explotación deberá mantener esta misma separación.

5. Otras condiciones.

a. Infraestructuras y dotaciones: no se establecen requerimientos específicos. No obstante, los caminos de acceso a la explotación no podrán ser asfaltados, de manera que cuando cese la explotación sigan manteniendo su carácter rural.

b. Cese de la actividad: De acuerdo con la legislación sectorial vigente¹⁹⁹, el titular de la actividad deberá elaborar un Plan de Restauración. 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, en cumplimiento del Plan de Restauración.

6. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público²⁰⁰.

Artículo 11.25. Vertedero.**1. Definición.**

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

¹⁹⁹ Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras.

²⁰⁰ LOUA, arts. 42 y 43.

2. Usos.

- a. Vertederos de Residuos Peligrosos.
- b. Vertederos de Residuos No Peligrosos.
- c. Vertederos de Residuos Inertes.
- d. Estercoleros.
- e. Centros de descontaminación de vehículos al final de su vida útil (antiguos desguaces y cementerios de vehículos) y vertederos de chatarras.
- f. Balsas de alpechín.
- g. Plantas de tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos, Reciclaje de Escombros, Plantas de Transferencia, etc.
- h. Puntos limpios.

3. Implantación.

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

- a. Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos: dos mil (2.000) metros.
- b. Distancia mínima de la edificación a eje de carreteras: quinientos (500) metros.
- c. Distancia mínima a otras edificaciones: mil (1.000) metros.

En el caso de vertederos de residuos inertes y puntos limpios se podrán atenuar estas condiciones de implantación, siempre que no tengan efectos nocivos sobre la imagen urbana y, viceversa, no sean visibles desde el núcleo urbano, o cuando tengan como objetivo modificaciones concretas e intencionadas de la topografía o aprovechamiento de cavidades preexistentes (canteras) o antiguas zonas de vertido.

d. Se situarán en lugares 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.

e. Dentro del estricto cumplimiento de la normativa de protección, se asegurará la viabilidad ambiental de la actuación, y en especial se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos²⁰¹ y vías pecuarias.

4. Condiciones de situación, ocupación y volumen de las edificaciones

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

- a. Separación a los linderos: diez (10) metros.
- b. Altura máxima: una (1) planta.

5. Otras condiciones.

a. En caso de que la edificación pretenda situarse en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11, debiendo valorarse la viabilidad de la propuesta y en base a las medidas adoptadas para su integración.

b. La parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en el artículo 11.11 y en la planificación territorial vigente²⁰². 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.

c. Deberán tener las infraestructuras y dotaciones establecidas en la legislación sectorial de aplicación. En caso de que se pretenda implantar un Vertedero de Residuos Urbanos se requerirá instalación de agua, energía eléctrica y acceso rodado asfaltado.

²⁰¹ Decreto 3/2012, POTSURCO, art. 93.2.

²⁰² Decreto 3/2012, POTSURCO, art. 93.6.

d. En caso de generar vertidos, serán objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.6.

e. La implantación, ampliación o modificación de este tipo de instalaciones deberá cumplir con la legislación sectorial vigente²⁰³.

6. Tramitación

La implantación de estos usos se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público²⁰⁴.

Artículo 11.26. Infraestructuras territoriales.

1. Definición.

Se consideran como tales las 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 utilidad pública o interés social.

2. Usos.

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

a. De superficie:

- Carreteras
- Vías férreas
- Caminos
- Canales

b. Aéreas:

- Líneas de alta tensión
- Líneas telefónicas

c. Subterráneas:

- Redes de agua
- Emisarios
- Gasoductos
- Otras conducciones

3. Condiciones de implantación.

Dada la singularidad espacial de los usos de infraestructuras, no se establecen condiciones específicas de implantación, salvo lo indicado en los apartados siguientes.

4. Condiciones específicas para las infraestructuras lineales de superficie (carreteras, vías férreas y canales).

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.

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

²⁰³ R.D. 1481/2001, de 27 de diciembre. Ley 7/2007, de 9 de julio, de GICA.

²⁰⁴ LOUA, arts. 42 y 43.

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

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

5. Condiciones específicas para las infraestructuras subterráneas

Los nuevos trazados de conducciones de la red primaria de transporte de gas y de productos líquidos derivados del petróleo deberán situarse a una distancia medida sobre el propio terreno no inferior a quinientos (500) metros de suelos urbanos y urbanizables sectorizados, excepto si se ejecuta para dar servicio a una actividad que requiera acometer directamente a la red de transporte, o se justifique por la administración competente la inviabilidad de otro trazado alternativo.

Todas las infraestructuras harán reposición del terreno vegetal en las zonas afectadas y contarán con la debida señalización.

6. Tramitación.

a. La implantación de infraestructuras y servicios para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística, así como aquellas declaradas de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán consideración de Actuaciones de Interés Público y su ejecución, realización o desarrollo no estará sometido a licencia urbanística²⁰⁵.

b. La ejecución de infraestructuras o servicios públicos incluidos en documentos de planificación sectorial, territorial o urbanísticos vigentes, o con autorización sectorial que comporte efectos y facultades públicas de expropiación de terrenos para su ejecución conforme al trazado incluido en proyecto autorizado, o, como consecuencia del mantenimiento o mejora de las infraestructuras existentes que den servicio a edificaciones y usos conformes con el planeamiento y la legislación urbanística vigente, estarán sometidos a licencia municipal, salvo en los casos dispensados de ello, por la legislación urbanística²⁰⁶. Las actuaciones de mantenimiento o mejora de instalaciones existentes, no podrán habilitar el servicio a nuevos usuarios.

c. Las infraestructuras que pretenden prestar servicio a más de una construcción, edificación o instalación, o tienen carácter territorial, no incluidas en los supuestos anteriores, se considerarán actuaciones de interés público siempre que concurren los requisitos establecidos legalmente²⁰⁷. Su ejecución requerirá la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de actuación o plan especial. Su viabilidad urbanística vendrá condicionada, en su caso, por la de las construcciones, instalaciones o edificaciones a las que den servicio.

d. Las infraestructuras de dotación de servicios a una única explotación o instalación existente, podrán autorizarse mediante preceptiva licencia urbanística, siempre que la edificación o instalación a la que se da servicio resulte conforme con el planeamiento urbanístico de aplicación en función de su uso y de la categoría de suelo en la que se enclava²⁰⁸.

²⁰⁵ LOUA, arts. 42.2 y 170.2.a; disposición adicional tercera de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.

²⁰⁶ LOUA, art. 52.1.B.e, en relación con los artículos 169.1.c y 170.

²⁰⁷ LOUA, art. 42.

²⁰⁸ Por tratarse de una edificación autorizada urbanísticamente conforme a la legislación urbanística aplicable, o cuyo régimen jurídico habilita la dotación del referido servicio, conforme a lo previsto en el Decreto-ley 3/2019, o en los casos del art. 52.1.B, todos ellos, en relación con los arts. 169.1.c, y 170 de la LOUA.

Artículo 11.27. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

1. Definición.

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

2. Usos.

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

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

c) Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.

d) Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.

e) Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.

f) Edificaciones vinculadas a oleoductos, gasoductos, depósitos de combustible y refinerías de petróleo.

g) Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.

h) Aeropuertos y helipuertos.

i) Edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV.

3. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación. Solamente se cumplirán las condiciones generales. No obstante, el órgano competente estudiará especial y detalladamente los casos en que se pretenda implantar este tipo de edificaciones en las proximidades de núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, vías pecuarias, yacimientos arqueológicos, grandes masas forestales o edificaciones habitadas.

En la construcción de infraestructuras de telecomunicaciones se preverá la posibilidad de utilización compartida, procurando el aprovechamiento del dominio público y la minimización de su impacto visual²⁰⁹.

4. Condiciones de situación, ocupación y volumen.

- Situación, ocupación y altura máxima: No se limita. En caso de superar las dos (2) plantas o siete (7) m. de altura, tal necesidad deberá justificarse detalladamente en el Proyecto de Actuación o Plan Especial, según proceda o en la solicitud de licencia de obras caso de no ser necesaria la tramitación de aquellos.

- En caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visible, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística. En los lugares permitidos, las instalaciones de telecomunicaciones utilizarán materiales constructivos y colores y, en su caso, sistemas de camuflaje, que limiten su impacto visual²¹⁰.

5. Tramitación.

a. La implantación de usos directamente vinculados y/o al servicio de infraestructuras para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística, así como aquellas declaradas de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán la consideración de actuaciones de interés público, y su ejecución no estará sujeta a licencia urbanística²¹¹.

²⁰⁹ Decreto 3/2012, POTSURCO, art. 91.6.

²¹⁰ Decreto 3/2012, POTSURCO, art. 91.5. Código de buenas prácticas adoptado por acuerdo entre la FEMP y los operadores de telefonía móvil.

²¹¹ LOUA, arts. 42.2 y 170.2.a; disposición adicional tercera de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.

b. La ejecución y el mantenimiento de usos directamente vinculados y/o al servicio de infraestructuras o servicios públicos, incluidos en documentos de planificación sectorial, territorial o urbanísticos vigentes, o con autorización sectorial que comporte efectos y facultades públicas de expropiación de terrenos para su ejecución conforme al trazado incluido en proyecto autorizado, o, como consecuencia del mantenimiento o mejora de las infraestructuras existentes que den servicio a edificaciones y usos conformes con el planeamiento y la legislación urbanística vigente, estarán sometidos a licencia municipal, salvo en los casos dispensados de ello, por la legislación sectorial o urbanística²¹².

c. Las actuaciones relacionadas en el presente artículo no incluidas en los supuestos anteriores, que tengan la consideración de actuaciones de interés público requerirán para su implantación la aprobación de plan especial o proyecto de actuación²¹³ y su ejecución, realización o desarrollo, requerirá el otorgamiento de las preceptivas licencias urbanísticas, salvo en los supuestos excepcionados en la Ley.

CAPÍTULO 4

Condiciones particulares para los suelos de especial protección por legislación específica. SNUP-LE_

Artículo 11.28. SNUP-LE_ Dominio Público Hidráulico (OE).

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente²¹⁴, el dominio público hidráulico (DPH) y sus zonas de servidumbre. La zona de servidumbre está constituida por una franja longitudinal de cinco (5) metros de anchura medidos horizontalmente a partir del DPH a cada margen del cauce. Esta categoría de suelo aparece grafiada en el plano de ordenación completa OT-2.

2. No se incluye en el ámbito de esta categoría de suelo la zona de policía, banda de cien (100) metros de anchura medidos horizontalmente desde el cauce, sin perjuicio de que en esta zona será preceptiva la autorización del órgano competente en materia de aguas.

3. Los objetivos de protección del dominio público hidráulico y los fines de la zona de servidumbre se recogen, respectivamente, en la normativa sectorial de aplicación²¹⁵.

4. Los usos permitidos o autorizables estarán sujetos a lo previsto en la normativa sectorial²¹⁶. En todo caso, estos usos también estarán sujetos a la preceptiva autorización del órgano competente en materia de aguas.

Artículo 11.29. SNUP-LE_ Vías Pecuarias (OE).

1. Las Vías Pecuarias del T.M. de Fernán Núñez son elementos de articulación territorial que gozan de protección por la legislación sectorial²¹⁷, cuyas determinaciones le son de aplicación, por lo que se clasifican en este PGOU como SNUP-LE_ Vías Pecuarias.

Se han incluido en esta categoría de suelo no urbanizable las vías pecuarias del término municipal, conforme a clasificación vigente aprobada por Orden Ministerial de

²¹² LOUA, art. 52.1.B.e, en relación con los artículos 169.1.c y 170. Ley 9/2014, de 9 de mayo (LGT), art. 34.6. Ley 2/2012, de 26 de diciembre, disposición adicional 3.ª Ley 38/1999, de 5 de noviembre, disposición adicional 8.ª.

²¹³ LOUA, art. 42.

²¹⁴ Artículo 46.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

²¹⁵ Ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía. R.D.L. 1/2001, Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986, Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

²¹⁶ R.D. 849/1986, Reglamento del Dominio Público Hidráulico, art. 7.3.

²¹⁷ Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Decreto 155/1998 de 21 de julio, Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Ley 17/1999, de 28 de diciembre, Medidas fiscales y administrativas.

fecha 7 de julio de 1950 (BOE 22-7-1950), según quedan recogidas en los planos de ordenación territorial OT-1 y OT-2.

2. Dado que la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada en su totalidad, los planos territoriales de ordenación OT-1 y OT-2 recogen el trazado exacto de aquellas que si lo están, y el trazado aproximado (orientativo) de las clasificadas aún no deslindadas²¹⁸. En ambos casos dichos trazados quedan clasificados como SNUP-LE_Vías Pecuarias considerándose transitorios los trazados de los tramos no deslindados, hasta que se establezcan como definitivos tras la aprobación de los correspondientes deslindes.

Las vías pecuarias existentes en el término municipal, su situación administrativa, anchura legal y longitud aproximada son las siguientes:

- VP-1. Vereda de Córdoba:
- Ancho legal 20.89 m.
 - Deslinde y modificación de trazado por cruce con A-45.
 - Deslindada en todo su trazado por el TM. Resolución 16-08-2011 (BOJA 08-09-2011), Expte. VP@3441/2009. Ancho deslindado 20 m.
 - Sin lugares asociados
 - Uso actual: Agropoecuario, de acceso a parcelas agrícolas
- VP-2. Vereda de Algorfillas:
- Ancho legal 20.89m. Ancho necesario 3 m.
 - Deslindada parcialmente. Resolución 12-01-2012 (BOJA 30-01-2012), Expte. VP@3162/2009. Ancho deslindado 3 m.
 - Sin lugares asociados.
 - Uso actual: Agropoecuario, de acceso rodado a parcelas agrícolas.
- VP-3. Vereda de La Rambla a Fernán Núñez:
- Ancho legal 20.89 m.
 - Desafectada parcialmente. Resolución 15-06-1999 (BOJA 15-07-1999), Expte.
 - No deslindada.
 - Sin lugares asociados.
 - Uso actual: Carretera CO-3206 a La Rambla.
- VP-4. Colada del Pozuelo:
- Ancho legal 20.00 m.
 - No deslindada
 - Tiene asociado el lugar: Abrevadero del Pozuelo
 - Uso actual: Viario urbano / Ctra. CO-3301 a San Sebastián de los Ballesteros.
- VP-5. Colada de Puerta Alta:
- Ancho legal 15.00 m.
 - No deslindada.
 - Sin lugares asociados.
 - Uso actual: Agropoecuario, de acceso rodado a parcelas agrícolas.
3. En esta clase de suelo, cuyo uso característico y tradicional es el tránsito ganadero, sólo se considerarán autorizables aquellos otros usos 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.
4. 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.

²¹⁸ La escala de los planos de ordenación del suelo no urbanizable (1:15.000) no permite la representación del dominio público pecuario con total exactitud, ni tan si quiera en las vías deslindadas.

5. Se establece el siguiente régimen de usos y actividades, dentro de los regulados en Capítulo 3.

a) Permitidos o autorizables:

- Instalaciones naturalísticas y recreativas: Únicamente las adecuaciones naturalísticas y las adecuaciones recreativas.

- Infraestructuras territoriales.

b) Prohibidos: El resto.

5. Cualquier nueva construcción admisible previa autorización en suelo no urbanizable adyacente al dominio público deslindado de vías pecuarias y abrevaderos, deberá separarse del límite de estas, un mínimo de diez (10) metros.

CAPÍTULO 5

Condiciones particulares para los suelos no urbanizables de especial protección por planificación territorial o urbanística. SNUP-PT_

Artículo 11.30. SNUP-PT_Zonas Cautelares ante el Riesgo de Inundación (OE).

1. El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) identifica en el plano denominado Riesgos naturales y tecnológicos determinadas zonas cautelares ante el riesgo de inundación, e induce a su clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (art. 78.2). En el término municipal de Fernán Núñez estas zonas se sitúan en el entorno de los cauces del arroyo Ventogil y de su afluente el arroyo de las Algorfillas. El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano territorial de clasificación del suelo OT-1.

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

3. Se establece el siguiente régimen de usos y actividades, dentro de los regulados en el Capítulo 3:

a) Permitidos o autorizables:

- Edificación agrícola. Solo casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores.

- Instalaciones naturalísticas y recreativas: Únicamente las adecuaciones naturalísticas.

- Infraestructuras territoriales: Se permiten las subterráneas y aquellas aéreas y de superficie cuyos trazados crucen del cauce, es decir que no discurren paralelos al mismo.

b) Prohibidos: El resto.

Artículo 11.31. SNUP-PT_Hitos Paisajísticos (OE).

1. El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) integra dentro del sistema de protección territorial los hitos paisajísticos y divisorias visuales (art. 61.1.d POTSURCO), los cuales identifica en el plano denominado Ordenación de usos y protección de recursos, e induce a su delimitación (art.65.1) y clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (art. 61.2). De acuerdo con lo indicado se integran en esta categoría de suelo los 3 hitos paisajísticos identificados en el POTSURCO, con la delimitación que recogen los planos de ordenación territorial OT-1 y OT-2. Estos son:

- Cerro de la Atalaya.

- Cerro de la Montesina.

- Cerro Jurado.

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

3. Se establece el siguiente régimen de usos y actividades, dentro de los regulados en el Capítulo 3:

a) Permitidos o autorizables:

- Edificación agrícola. Deberá justificarse la imposibilidad de su implantación en otro lugar de la explotación fuera de ámbito delimitado como SNUP-PT.

- Instalaciones naturalísticas y recreativas: Solamente las adecuaciones naturalísticas y las adecuaciones recreativas.

- Infraestructuras territoriales: Solamente las infraestructuras de superficie y las subterráneas.

b) Prohibidos: El resto.

CAPÍTULO 6

Normas particulares para el suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado. SNU_HRD_Huertas del Duque

Artículo 11.32. Identificación (OE).

De acuerdo con la legislación vigente²¹⁹ y el modelo urbano-territorial de este plan, se incluyen los ámbitos grafiados en los planos de Ordenación Territorial por ser soporte de procesos históricos de ocupación de suelo rural con asentamientos más o menos dispersos de edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas, en su origen, al medio rural, que no presentan estructura urbana reconocible, se encuentran desvinculadas de los núcleos urbanos y mantienen una cierta relación funcional entre ellas, y cuyas características procede preservar.

En el término municipal de Fernán Núñez, existe un único ámbito conocido como «Huertas del Duque» que cumple con estas premisas, por lo que se ha delimitado como Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

Dicho ámbito queda a su vez dividido en dos zonas coincidentes con la estructura histórica de los terrenos:

- Zona 1: Zona de Asientos. Tierras de secano situadas por encima de la acequia de riego que albergan las históricas casas de los hortelanos, agrupadas en dos por cada asiento, posteriormente ampliadas con naves auxiliares, ganaderas o de aperos.

- Zona 2: Zona de Tablas. Tierras de regadío situadas por debajo de la acequia de riego, dedicadas al cultivo de hortalizas, cereales, frutales y olivar.

Artículo 11.33. Régimen de usos (OE).

1. Se establece el siguiente régimen de usos y actividades, dentro de los regulados en el Capítulo 3 de este título:

a. Permitidos o autorizables.

Zona 1 (Zona de asientos):

- Edificación agrícola

- Edificación agropecuaria.

- Vivienda del Hábitat Rural Diseminado.

²¹⁹ Artículo 46.1.g de la LOUA.

- Establecimientos turísticos y de servicios, excepto los de alojamiento turístico en medio rural de 1.^a y 2.^a categoría, solo mediante la transformación o adaptación en edificaciones preexistentes.

- Edificación pública. Solamente equipamiento social mediante transformación o adaptación en edificaciones preexistentes.

Zona 2 (Zona de tablas):

- Ninguno.

b. Prohibidos:

Zona 1 (Zona de asientos):

- El resto de los regulados en el capítulo anterior.

Zona 2 (Zona de tablas):

- Todos.

Artículo 11.34. Estructura del parcelario y situación de las edificaciones (OE).

1. Dado que una de las principales características a preservar en este asentamiento rural es precisamente la estructura parcelaria y su vinculación con la disposición de las edificaciones, no se admiten segregaciones ni agregaciones de parcelas, salvo las que tuvieran por objeto la restitución de la estructura parcelaria original²²⁰ que hubiera sido alterada.

2. No podrá autorizarse implantación alguna de edificación en la zona 2 o zona de «tablas».

Artículo 11.35. Condiciones específicas del uso Vivienda del HRD (OE).

1. Se define la vivienda en el Hábitat Rural Diseminado como el conjunto de vivienda familiar y edificaciones auxiliares para uso agropecuario, que pueden estar adosadas a la vivienda o no, y que históricamente han constituido, agrupadas dos a dos, la unidad edificatoria de cada asiento.

2. Condiciones particulares de implantación de la edificación. Serán de obligado cumplimiento, con la excepción indicada en el artículo 11.36., las siguientes condiciones:

Núm. de viviendas del HRD por asiento original: dos (2) viviendas, esté constituido el asiento por una o dos parcelas catastrales.

Separación mínima a linderos laterales entre asientos: siete (7) metros.

Separación mínima a lindero con el camino y la zanja de riego: tres (3) metros.

Ocupación máxima total usos: Quince (15) por ciento.

Edificabilidad máxima residencial: Doscientos (200) metros cuadrados por vivienda.

3. Condiciones particulares de la edificación. Además de cumplir con las condiciones generales recogidas en el Capítulo 2 de este título, la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:

a. Altura máxima: dos plantas y siete (7) metros.

b. Composición: la composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, prohibiéndose por tanto esquemas compositivos propios de zonas urbanas.

c. Materiales: se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y se encalarán o pintarán de blanco.

d. Cubiertas: las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.

e. Cerramiento de parcela: es lo más deseable, para una mayor integración de la edificación en el entorno, evitar el cerramiento de la parcela; caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en el artículo 11.11.

²²⁰ Se considera como original la estructura parcelaria recogida en el plano del Polígono 3 de 1943 incluido en la Testamentaría del Duque.

f. Condiciones estéticas: Cubiertas inclinadas de teja curva rojiza con una pendiente de entre el treinta (30) y el cuarenta (40) por ciento. Fachadas en color claro de composición simple, con una superficie de huecos inferior al quince (15) por ciento del plano de la fachada. Se prohíbe la utilización de elementos impropios de la arquitectura del medio rural, como balaustres, columnatas, etc.

4. Infraestructuras. El acceso a infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, electricidad, etc, deberá realizarse de forma autosuficiente. No obstante el Ayuntamiento, podrá promover planes de mejora de las infraestructuras existentes a través de planes especiales o mediante proyectos de obras ordinarias, para lo cual podrá proceder a la repercusión de los gastos mediante la emisión de Contribuciones Especiales en suelo no urbanizable.

5. Tramitación: La implantación de Vivienda del HRD estará sujeta a licencia municipal, no siendo necesaria la tramitación de Proyecto de Actuación ni Plan Especial.

Para el resto de usos permitidos o autorizables se estará a lo dispuesto en estas normas para dichos usos.

Artículo 11.36. Edificaciones existentes en el SNU-HRD (OE).

1. A los efectos de aplicación de este artículo se considera edificaciones existentes, a aquellas cuya terminación es posible acreditar que tuvo lugar antes de la aprobación inicial del Plan.

2. Las edificaciones existentes en la zona 1 de SNU-Hábitat Rural Diseminado_Huertas del Duque quedan eximidas del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación recogidas en el punto 2 del Artículo 11.35. así como del cumplimiento, por aplicación supletoria, de las exigencias establecidas en los puntos 3. Implantación y 6. Tramitación del artículo 11.17.

CAPÍTULO 7

Normas particulares para los suelos no urbanizables de carácter natural o rural

Artículo 11.37. SNU_NR_Campiñas Agrícolas.

1. El Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural está constituido en Fernán Núñez por aquellos suelos cuya ausencia de valores ambientales intrínsecos de importancia y buena accesibilidad en general, le confieren una mayor capacidad de acogida de edificaciones e instalaciones que hubieran de ubicarse en el Suelo No Urbanizable respecto a otras zonas del territorio municipal. Se incluyen en esta categoría los suelos así grafiados en los planos territoriales de Clasificación del Suelo OT-1 y OT-2, por considerarse necesaria la preservación de su carácter rural por su destino fundamentalmente agrícola.

2. Se establece el siguiente régimen de usos y actividades, dentro de los regulados en el Capítulo 3:

a. Permitidos:

- Edificación agrícola

- Instalaciones naturalísticas y recreativas: Únicamente las adecuaciones naturalísticas.

b. Autorizables:

- El resto.

CAPÍTULO 8

Zonas de cautela o protección cautelar

Artículo 11.38. Zonas de cautela en la autovía A-45.

1. Por el término municipal de Fernán Núñez discurre la A-45, Autovía Córdoba-Málaga, que tiene la consideración de viario de gran capacidad por su condición de autovía y por formar parte de la red nacional de vías de alta capacidad.

2. Sobre la A-45 se encuentra el nudo de conexión con la carretera N-331. Este nudo tiene la consideración nudo estratégico por el POTSURCO²²¹.

3. De acuerdo con las directrices marcadas por el POTSURCO²²² para nudos estratégicos y viarios de alta capacidad se establecen las siguientes zonas de cautela, que quedan grafiadas en el plano de Ordenación Territorial completa del OT-2:

a. Para la A-45: Dos bandas laterales de doscientos (200) metros de anchura a ambos lados de la carretera, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima.

b. Para el nudo de conexión A-45/N-331: El espacio comprendido en el círculo de mil (1.000) metros de diámetro, con centro en el punto de intersección de los ejes teóricos de ambas vías confluyentes.

4. Sin perjuicio de las limitaciones que la legislación sectorial vigente²²³ establece para actos edificatorios en las zonas de protección que define para las carreteras, cuando en las zonas de cautela definidas en el punto anterior se pretenda llevar a cabo una actividad edificatoria cuya finalidad sea distinta del servicio directo a la carretera o un desarrollo urbanístico, se deberá aportar un estudio de tráfico con las previsiones de contenido y de informe sectorial indicadas en el artículo 23.3 del POTSURCO.

Para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable previstos en el PGOU, dicho estudio de tráfico se deberá incorporar en el documento que establezca la ordenación pormenorizada del sector a desarrollar.

²²¹ Decreto 3/2012, POTSURCO, art. 23.1.

²²² Decreto 3/2012, POTSURCO, art. 23.2 y 3.

²²³ Ley 37/2015 de Carreteras (estatal). R.D. 1812/1994, Reglamento General de Carreteras. Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía.

ACTUACIÓN AISLADA EN SU. CONSOLIDADO

CARRETERA DE LA ESTACIÓN

AA-1

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Actuación para mejorar la accesibilidad al colector general de aguas que discurre enterrado entre esta zona verde y el nuevo viario en R1, garantizando las labores de acceso y mantenimiento de la infraestructura hidráulica; creación de un cordón ambiental de separación entre el tejido industrial y la zona residencial en el Vivero.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS

SUP. SUELO	1.374 m ² s	USOS	ESPACIO LIBRE
------------	------------------------	------	---------------

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN EXPROPIACIÓN	PROGRAMACIÓN GRADO I	INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN PROYECTO DE URBANIZACIÓN
--------------------------------------	-------------------------	--

PLANO DE SITUACIÓN



00306862

ACTUACIÓN AISLADA EN SU. CONSOLIDADO CAMINO DE LA PISCINA AA-2

DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN
Actuación aislada de obtención de suelo para ampliar una pequeña zona dotacional que sirve de aparcamiento público para la zona deportiva de la piscina municipal. De este modo se le asigna un uso viable a dicho suelo, que había quedado sin posibilidad práctica de desarrollo.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS	
SUP. SUELO	735 m ² s
USOS	EQUIPAMIENTO

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
EXPROPIACIÓN	GRADO 1	PROYECTO DE URBANIZACIÓN

PLANO DE SITUACIÓN



00306862

ACTUACIÓN AISLADA EN SU. CONSOLIDADO

AVENIDA J. CARLOS 1

AA-3

DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN
Actuación aislada para la ejecución de una glorieta en la antigua carretera N-331 a la entrada del núcleo urbano con dos objetivos fundamentales: el primero, reducir de manera efectiva la velocidad de los vehículos que vienen hacia el pueblo, especialmente los que llegan desde la autovía, y el segundo, facilitar el tráfico de vehículos agrarios hacia la zona de las huertas y demás parajes rurales.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS:

SUP. SUELO	1.117 m ² s	USOS	VIARIO PÚBLICO
------------	------------------------	------	----------------

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN EXPROPIACIÓN	PROGRAMACIÓN GRADO 2	INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN PROYECTO DE URBANIZACIÓN
--------------------------------------	-------------------------	--

PLANO DE SITUACIÓN



00306862

ACTUACIÓN AISLADA EN SU. CONSOLIDADO **EL HIGUERAL** **AA-4**

DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Actuación aislada de obtención de suelo para ampliar la sección de la calle Severo Ochoa, de entrada al barrio del Higueral, en su encuentro con la calle San Sebastián.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS

SUP. SUELO	263 m ² s	USOS	EQUIPAMIENTO
-------------------	----------------------	-------------	---------------------

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN EXPROPIACIÓN	PROGRAMACIÓN GRADO I	INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN PROYECTO DE URBANIZACIÓN
---	--------------------------------	---

PLANO DE SITUACIÓN



00306862

ACTUACIÓN AISLADA EN SU. CONSOLIDADO ARROYO HONDO AA-5

DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN			
Ordenación proveniente de las NI-55 anteriores, la actuación persigue suavizar el trazado de Ronda de las Erillas y ampliar la zona verde local.			
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
PARÁMETROS			
SUP. SUELO	2.061 m ² s	USOS	VIARIO Y ESPACIO LIBRE
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN	
EXPROPIACIÓN	GRADO 2	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	



00306862

ACTUACIÓN AISLADA EN SU. CONSOLIDADO **AMPLIACIÓN FERIAI SG.EL-8** **AA-6**

DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

El objetivo de esta actuación es la ampliación del sistema general verde Parque Fenal, para responder a la demanda de usos múltiples sobre este espacio.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS

SUP.SUELO	4.843 m ² s	USOS	ESPACIO LIBRE- SISTEMA GENERAL
------------------	------------------------	-------------	--------------------------------

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
EXPROPIACIÓN	GRADO 1	PROYECTO DE URBANIZACIÓN

PLANO DE SITUACIÓN



00306862

ACTUACIÓN DE MEJORA EN SU. CONSOLIDADO

AV. JUAN CARLOS I

AM-1

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO
Actuación de mejora en un ámbito ligado a la avenida Juan Carlos I que ha quedado fuera del área de actuación de su remodelación. Su urbanización deberá mantener el criterio de vía de servicio y carril bici y contemplará la posible conexión con el viario interior del sector de suelo urbanizable SUB-S.R9.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS

SUP.SUELO	650 m ²	USOS	VIARIO
-----------	--------------------	------	--------

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN GRADO 1	INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN PROYECTO DE URBANIZACIÓN
----------------------	-------------------------	--

PLANO DE SITUACIÓN



00306862

ARI-2
Rotonda de las Erillas

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN

ARI-2
Rotonda de las Erillas

ÁREA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

OBJETIVOS
1. El objeto de esta ordenación es la reforma interior del suelo urbano no consolidado en el sector de Rotonda de las Erillas, para mejorar su estructura urbanística y garantizar el desarrollo urbano sostenible del mismo.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARAMETROS	INDICADORES	VALORES MÁXIMOS	VELOCIDAD
INDICADOR 1	INDICADOR 2	INDICADOR 3	INDICADOR 4

ORDENACIÓN POR ZONIFICACIÓN PRECEPTIVA

SISTEMAS GENERALES APLICADOS AL SECTOR

OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR

ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

APROVECHAMIENTO 1	APROVECHAMIENTO 2	APROVECHAMIENTO 3	APROVECHAMIENTO 4
-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

PROGRAMACIÓN

DESARROLLO

CONSEJOS PARTICULARES DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO

CONSEJOS POR LEGISLACIÓN REGIONAL

ORDENACIÓN POR ZONIFICACIÓN POTESTATIVA

INDICADOR	VALOR MÁXIMO	VALOR REAL	VALOR MÍNIMO
INDICADOR 1
INDICADOR 2
INDICADOR 3
INDICADOR 4



ARI-4
San Marcos-Muñoz Pérez

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN

ARI-4
San Marcos-Muñoz Pérez

AREA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

OBJETIVOS
El presente plan de reforma interior de suelo urbano no consolidado tiene por objeto la reorganización del espacio urbano, la mejora de las condiciones de habitabilidad y la recuperación del patrimonio urbano, así como la mejora de las condiciones de seguridad y de accesibilidad de los edificios del barrio.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARAMETROS	INDICADOR	UNIDAD	VALOR	UNIDAD	VALOR
INDICADOR	INDICADOR	UNIDAD	VALOR	UNIDAD	VALOR

ORDENACIÓN FORMENORADA PRESCRIPTIVA

SISTEMAS GENERALES APLICABLES

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

OTRAS CARGAS EXTERNAS AL SECTOR

AREA DE REPARO Y APRIONCHAMIENTOS

APPROXIMADO (A) / **APPROXIMADO (B)** / **EXCESO DE APPROXIMADO (A)** / **EXCESO DE APPROXIMADO (B)**

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO

CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN

ORDENACIÓN FORMENORADA POTESTATIVA

INDICADOR	UNIDAD	VALOR	UNIDAD	VALOR
INDICADOR	UNIDAD	VALOR	UNIDAD	VALOR

CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN



PI-ARI-6

PLANO DE SITUACIÓN / CONSOLIDACIÓN

PI-ARI-6

CONDALETONES

ORGANIZACIÓN DE TIPOS URBANOS

TIPO URBANO	INDICADOR	FORMA URBANA	FORMA URBANA	INDICADOR
U-1	1.1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1

ORGANIZACIÓN PORBARRIO URBANA

SISTEMAS URBANOS ASOCIADOS AL SECTOR

OTRAS CARGAS EXTERNAS AL SECTOR

ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

TIPO URBANO	INDICADOR	FORMA URBANA	FORMA URBANA	INDICADOR
U-1	1.1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1

SISTEMA DE ACTIVACIÓN

PROGRAMACIÓN

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

CONDICIONES PARTICULARES DE ORGANIZACIÓN Y DESARROLLO

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

ORGANIZACIÓN PORBARRIO URBANA

TIPO URBANO	INDICADOR	FORMA URBANA	FORMA URBANA	INDICADOR
U-1	1.1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1

CONDICIONES PARTICULARES DE ORGANIZACIÓN Y DESARROLLO

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL



ARI-11 El Chabecto

ARI-11 El Chabecto

ARI-11 El Chabecto

ARI-11 El Chabecto




AREA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

OBJETIVOS: Definición de un programa de reforma interior para mejorar la calidad del medio urbano y promover el desarrollo urbano sostenible. El presente Plan de Actuación Urbanística tiene como finalidad la mejora de las condiciones urbanísticas, físicas y ambientales del suelo urbano consolidado, así como la mejora de las condiciones físicas y ambientales del suelo urbano no consolidado.

PARAMETROS		VALORES		UNIDADES	
SUPERFICIE	1.000 m ²	1.000 m ²	1.000 m ²	100%	100%
INDICADOR	1.000 m ²	1.000 m ²	1.000 m ²	100%	100%

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO

En el ámbito del presente Plan de Actuación Urbanística se establece y define el programa de actuaciones de reforma interior que se desarrollarán en el suelo urbano no consolidado.

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO		VALORES		UNIDADES	
INDICADOR	1.000 m ²	1.000 m ²	1.000 m ²	100%	100%

CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA		VALORES		UNIDADES	
INDICADOR	1.000 m ²	1.000 m ²	1.000 m ²	100%	100%



RESUMEN de APROVECHAMIENTOS POR ÁREAS DE REPARTO

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				AR-1.1
Superficies computables de Sectores:	133 161 m2s			
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	00 m2s	Sup. constr. máxima:	52 905 m2 techo	
Superficie Sistemas Generales Incluidos:	00 m2s			
Superficie Total del Área de Reparto:	133 161 m2s	Edificabilidad global :	0,3973 m2t/m2s	

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

	Suelo		Techo	Aprovechamientos			
	Sector	Sector+SS.GG. Adscritos	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S	S*	E	AO	AS	AC	AE
	(m2 suelo)	(m2 suelo)	(m2techo)	(u.a.)	0.9xAMxS (u.a.)	0.1xAMxS* (u.a.)	AO-AS-AC (u.a.)
SUNC-R1	64 950	64 950	26 800	26 147	23 937	2 660	-449
	0		0		0		0
SUNC-R2	68 211	68 211	26 105	28 382	25 139	2 793	449
	0		0		0		0
TOTAL		133 161 m2s	52 905 m2t	54 529 u.a.	49 076 u.a.	5 453 u.a.	0 u.a.

APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO $AM = AO/S^* = 0,4095 \text{ ua/m}^2$

S Superficie computable del sector en m2

S* Suma de las superficies computables de los sectores y de los SS.GG. adscritos

E Edificabilidad máxima del Sector en m2 de techo

AO Aprovechamiento Objetivo en unidades de aprovechamiento (u.a.)

AS Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)

AC Cesión de Aprovechamiento (u.a.).

AE Exceso de Aprovechamiento (u.a.), que, si es positivo, corresponderá a los sistemas generales adscritos y/o a compensar a sectores del mismo área de reparto cuyo exceso sea negativo.

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO

PI-SUB-O PP-13

Ámbito de gestión

AMPLIACIÓN POLIGONO PP-13

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN





PI-SUB-O PP-13

Ámbito de gestión

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO, PLANEAMIENTO INCORPORADO

OBJETIVOS

Ordenación estructural del sector de planeamiento incorporado con modificaciones puntuales de usos, implantación de las nuevas estructuras generadas por el Plan de Ordenación Municipal, gestión del suelo urbanizable del sector y promoción de la rehabilitación de edificios existentes, todo ello en el marco de la ordenación urbanística del sector y de la ordenación urbanística del municipio.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARAMÉTRICO	VALOR	UNIDAD	CONDICIONES	USO PROTEGIDO
USO	U-1	U-1	U-1	U-1
SISTEMAS GENERALES APLICADOS AL SECTOR	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
COTAS CARDEAS	100,00% 500,00 7 2,44 m			

ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO

ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE APROVECHAMIENTO
100,00% 500,00 7 2,44 m	100,00% 500,00 7 2,44 m

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

PREVENCIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	PROGRAMACIÓN	INSTUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN
PREVENCIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	PREVENCIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	PREVENCIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO

1. El Plan de Ordenación Municipal incorpora el sector de planeamiento incorporado con modificaciones puntuales de usos, implantación de las nuevas estructuras generadas por el Plan de Ordenación Municipal, gestión del suelo urbanizable del sector y promoción de la rehabilitación de edificios existentes, todo ello en el marco de la ordenación urbanística del sector y de la ordenación urbanística del municipio.

2. Las acciones de rehabilitación de edificios existentes en el sector de planeamiento incorporado, se realizarán de acuerdo con el Plan de Rehabilitación Urbana del municipio de Sevilla.

3. La gestión de la actividad de construcción de obras de rehabilitación de edificios existentes en el sector de planeamiento incorporado, se realizará de acuerdo con el Plan de Rehabilitación Urbana del municipio de Sevilla.

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

1. El Plan de Ordenación Municipal incorpora el sector de planeamiento incorporado con modificaciones puntuales de usos, implantación de las nuevas estructuras generadas por el Plan de Ordenación Municipal, gestión del suelo urbanizable del sector y promoción de la rehabilitación de edificios existentes, todo ello en el marco de la ordenación urbanística del sector y de la ordenación urbanística del municipio.

2. Las acciones de rehabilitación de edificios existentes en el sector de planeamiento incorporado, se realizarán de acuerdo con el Plan de Rehabilitación Urbana del municipio de Sevilla.

3. La gestión de la actividad de construcción de obras de rehabilitación de edificios existentes en el sector de planeamiento incorporado, se realizará de acuerdo con el Plan de Rehabilitación Urbana del municipio de Sevilla.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

ZONAS DE DUEÑO	USO	CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO	USO PROTEGIDO
USO	U-1	U-1	U-1
SISTEMAS GENERALES APLICADOS AL SECTOR	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR		
COTAS CARDEAS	100,00% 500,00 7 2,44 m		

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO

1. El Plan de Ordenación Municipal incorpora el sector de planeamiento incorporado con modificaciones puntuales de usos, implantación de las nuevas estructuras generadas por el Plan de Ordenación Municipal, gestión del suelo urbanizable del sector y promoción de la rehabilitación de edificios existentes, todo ello en el marco de la ordenación urbanística del sector y de la ordenación urbanística del municipio.

2. Las acciones de rehabilitación de edificios existentes en el sector de planeamiento incorporado, se realizarán de acuerdo con el Plan de Rehabilitación Urbana del municipio de Sevilla.

3. La gestión de la actividad de construcción de obras de rehabilitación de edificios existentes en el sector de planeamiento incorporado, se realizará de acuerdo con el Plan de Rehabilitación Urbana del municipio de Sevilla.



RESUMEN de APROVECHAMIENTOS POR ÁREAS DE REPARTO

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				AR-1.2	
Superficie Sectores:	85 748 m2s				
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	2 300 m2s	Sup. constr. máxima:	54 333 m2 techo		
100,00%	SG.IS-2	2 300 m2s			
Superficie Sistemas Generales Incluidos:	9 329 m2s				
Superficie Otras Actuaciones:	00 m2s				
Superficie Total del Área de Reparto:	88 048 m2s	Edificabilidad global :	0,6171 m2t/m2s		

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

	Suelo		Techo	Aprovechamientos			
	Sector		EDIFICABILIDAD MÁXIMA	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S	S*	E	AO	AS	AC	AE
	(m2 suelo)	(m2 suelo)	(m2techo)	(u.a.)	0,9xAMxS (u.a.)	0,1xAMxS (u.a.)	AO-AS-AC (u.a.)
SUB-S-R3	57 688	57 688	37 497	29 166	25 592	2 844	730
SUB-S-R11	28 060	28 060	16 836	14 235	12 448	1 383	404
SG.IS-2		2 300		0	1 020	113	-1 134
TOTAL		88 048 m2s	54 333 m2t	43 401 u.a.	39 061 u.a.	4 340 u.a.	0 u.a.

APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO	AM = AO/S* =	0,4929 ua/m2
--	---------------------	---------------------

S Superficie computable del sector en m2

S* Suma de las superficies de los sectores y de los SG.GG. adscritos al área de reparto

E Edificabilidad máxima del Sector en m2 de techo

AO Aprovechamiento Objetivo en unidades de aprovechamiento (u.a.)

AS Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)

AC Cesión de Aprovechamiento (u.a.)

AE Exceso de Aprovechamiento (u.a.), que, si es positivo, corresponderá a los sistemas generales adscritos y/o a compensar a sectores del mismo área de reparto cuyo exceso sea negativo.

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SUB-S-R3 Camino del Medio

OBJETIVOS
 1. Desarrollar el sector de acuerdo con el Plan Urbanístico Municipal y el Plan Urbanístico Provincial, promoviendo el desarrollo urbano y la mejora de las condiciones de vida de la población.
 2. Garantizar la sostenibilidad del sector, promoviendo el uso eficiente de los recursos y la protección del medio ambiente.
 3. Promover la participación ciudadana en el desarrollo del sector, fomentando la transparencia y la colaboración entre los actores implicados.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

USO DESTINADO	USO DESTINADO	USO DESTINADO	USO DESTINADO
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO

- El Plan Urbanístico Municipal y el Plan Urbanístico Provincial son los instrumentos de ordenación y desarrollo del sector.
- El desarrollo del sector deberá ajustarse a las condiciones de ordenación y desarrollo establecidas en el Plan Urbanístico Municipal y el Plan Urbanístico Provincial.
- El desarrollo del sector deberá respetar las condiciones de ordenación y desarrollo establecidas en el Plan Urbanístico Municipal y el Plan Urbanístico Provincial.
- El desarrollo del sector deberá respetar las condiciones de ordenación y desarrollo establecidas en el Plan Urbanístico Municipal y el Plan Urbanístico Provincial.

CONDICIONES POR USABILIDAD SECTORIAL

El desarrollo del sector deberá ajustarse a las condiciones de ordenación y desarrollo establecidas en el Plan Urbanístico Municipal y el Plan Urbanístico Provincial.

ORDENACIÓN POR INICIATIVA

El desarrollo del sector deberá ajustarse a las condiciones de ordenación y desarrollo establecidas en el Plan Urbanístico Municipal y el Plan Urbanístico Provincial.



RESUMEN de APROVECHAMIENTOS POR ÁREAS DE REPARTO

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		AR-1.5	
Superficie Sectores:	103 963 m2s		
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	4 202 m2s	Sup. constr. máxima:	46 991 m2 techo
100,00% SG.EQ-9	4 202 m2s		
Superficie Sistemas Generales Incluidos:	9 343 m2s		
Superficie Total del Área de Reparto:	108 165 m2s	Edificabilidad global :	0,4344 m2t/m2s

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

	Suelo		Techo	Aprovechamientos			
	Sector	Sector+SS.GG. Adscritos	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S	S *	E	AO	AS	AC	AE
	(m2 suelo)	(m2 suelo)	(m2techo)	(u.a.)	0,9xAMxS (u.a.)	0,1xAMxS (u.a.)	AO-AS-AC (u.a.)
SUB-S-R4	58 887	58 887	27 382	29 287	24 757	2 751	1 780
SUB-S-R5	45 076	45 076	19 608	21 240	18 951	2 106	183
SG.EQ-9		4 202		0	1 767	196	-1 963
TOTAL		108 165 m2s	46 991 m2t	50 527 u.a.	45 474 u.a.	5 053 u.a.	0 u.a.

APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO	AM = AO/S* =	0,4671 ua/m2
--	---------------------	---------------------

- S Superficie computable del sector en m2
- S* Suma de las superficies de los sectores y de los SS.GG. adscritos al área de reparto
- E Edificabilidad máxima del Sector en m2 de techo
- AO Aprovechamiento Objetivo en unidades de aprovechamiento (u.a.)
- AS Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)
- AC Cesión de Aprovechamiento (u.a.)
- AE Exceso de Aprovechamiento (u.a.), que, si es positivo, corresponderá a los sistemas generales adscritos y/o a compensar a sectores del mismo área de reparto cuyo exceso sea negativo.

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

OTRA FINES:

CONDENACION ESTRUCTURAL

PARAMETROS:

USO:

OTRAS CARACTER:

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS:

APROVECHO AMATIVO (M²):

CONDENACION POR INHIBICION PRECEPTIVA:

PROGRAMACION:

CONDENACION PARTICIPATIVA DE CONDENACION Y DESARROLLO:

CONDENACION POR INHIBICION POTESTATIVA:

SUB-S-RS

Camino Siete Marzugas II

PLANO DE SITUACION Y CONDENACION




SUB-S-RS

Camino Siete Marzugas II

CONDENACION PARTICIPATIVA DE CONDENACION Y DESARROLLO:

CONDENACION POR INHIBICION POTESTATIVA:

RESUMEN de APROVECHAMIENTOS POR ÁREAS DE REPARTO

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		AR-1.3	
Superficie Sectores:	134.108 m2s		
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	00 m2s	Sup. constr. máxima:	36.955 m2 techo
Superficie Sistemas Generales Incluidos:	00 m2s		
Superficie Total del Área de Reparto:	134.108 m2s	Edificabilidad global :	0,2756 m2t/m2s

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

	Suelo		Techo	Aprovechamientos			
	Sector	Sector+SS.GG. Adscritos	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S	S*	E	AO	AS	AC	AE
	(m2 suelo)	(m2 suelo)	(m2techo)	(u.a.)	0,9xAMxS (u.a.)	0,1xAMxS* (u.a.)	AO-AS-AC (u.a.)
SUB-S-R6	51.976	51.976	14.293	16.440	14.796	1.644	0
SS.GG. Adscritos	0 m2s				0		0
SUB-S-R7	56.908	56.908	15.650	18.000	16.200	1.800	0
SS.GG. Adscritos	0 m2s				0		0
SUB-S-R8	25.224	25.224	7.012	7.979	7.181	798	0
SS.GG. Adscritos	0 m2s				0		0
TOTAL		134.108 m2s	36.955 m2t	42.419 u.a.	38.177 u.a.	4.242 u.a.	0 u.a.

APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO	AM = AO/S* =	0,3163 ua/m2
--	---------------------	---------------------

- S Superficie computable del sector en m2
- S* Suma de las superficies de los sectores y de los SS.GG. a ellos adscritos
- E Edificabilidad máxima del Sector en m2 de techo
- AO Aprovechamiento Objetivo en unidades de aprovechamiento (u.a.)
- AS Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)
- AC Cesión de Aprovechamiento (u.a.). Para el cálculo de la cesión de aprovechamiento AC a realizar en cada sector, se ha considerado una superficie S* suma de la superficie del sector más la correspondiente a los SS.GG. a él adscritos, de forma que la cesión obtenida, contiene ya la cesión de aprovechamiento correspondiente a los propietarios del suelo destinado a SS.GG.
- AE Exceso de Aprovechamiento (u.a.), que, si es positivo, corresponderá a los sistemas generales adscritos y/o a compensar a sectores del mismo área de reparto cuyo exceso sea negativo.

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

OBJETIVOS
Normar el desarrollo urbano del sector de actuación, definiendo la estructura, el ordenamiento y el uso del suelo, de modo que se garantice el cumplimiento de los objetivos y condiciones establecidas en el artículo 17.2 de la Ley 1/2007, de 27 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Política de la Vivienda y del Suelo.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

DESARROLLO	USO URBANO	TIPO URBANO	USO DE SUELO	USO DE SUELO
U.S.1	U.S.1	U.S.1	U.S.1	U.S.1

SISTEMAS GENERALES DE ALCANTARILLADO AL SECTOR

OTRAS CARGAS

ÁREA DE REPARTO Y APOYOS

APORTE OBJETIVO (AO) 100%
APORTE SUBJETIVO (AS) 0%
CEBOS DE APOYO (CA) 0%
EXCESO DE APOYO (EA) 0%

ORDENACIÓN POR MENORIZADA PRESCRIPTIVA

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTIVACIÓN

PROGRAMACIÓN

DESEMBOLLO

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO

1. Este plan regula el desarrollo urbano del sector de actuación, definiendo la estructura, el ordenamiento y el uso del suelo, de modo que se garantice el cumplimiento de los objetivos y condiciones establecidas en el artículo 17.2 de la Ley 1/2007, de 27 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Política de la Vivienda y del Suelo.

2. El plan se aplicará en el ámbito del sector de actuación, con el fin de garantizar el cumplimiento de los objetivos y condiciones establecidas en el artículo 17.2 de la Ley 1/2007, de 27 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Política de la Vivienda y del Suelo.

3. El plan se aplicará en el ámbito del sector de actuación, con el fin de garantizar el cumplimiento de los objetivos y condiciones establecidas en el artículo 17.2 de la Ley 1/2007, de 27 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Política de la Vivienda y del Suelo.

4. Cuando se produzcan modificaciones de este plan, se aplicará el artículo 17.2 de la Ley 1/2007, de 27 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Política de la Vivienda y del Suelo.

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



RESUMEN de APROVECHAMIENTOS POR ÁREAS DE REPARTO

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		AR-1.4	
Superficie Sectores:	131 440 m2s		
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	00 m2s	Sup. constr. máxima:	59 581 m2 techo
Superficie Sistemas Generales Incluidos:	4 002 m2s		
Superficie Total del Área de Reparto:	131 440 m2s	Edificabilidad global :	0,4533 m2t/m2s

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

	Suelo		Techo	Aprovechamientos			
	Sector	Sector+SS.GG. Adscritos	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S	S*	E	AO	AS	AC	AE
	(m2 suelo)	(m2 suelo)	(m2techo)	(u.a.)	0,9xAMxS (u.a.)	0,1xAMxS (u.a.)	AO-AS-AC (u.a.)
SUB-S-R9	51 447	51 447	24 952	24 185	21 150 0	2 350	685 0
SUB-S-R10	61 045	61 045	26 860	27 709	25 096 0	2 788	-175 0
SUB-S-R12	18 948	18 948	7 769	8 147	7 790 0	866	-509 0
TOTAL		131 440 m2s	59 581 m2t	60 040 u.a.	54 036 u.a.	6 004 u.a.	0 u.a.

APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO	AM = AO/S* =	0,4568 ua/m2
--	---------------------	---------------------

S Superficie computable del sector en m2

S* Suma de las superficies de los sectores y de los SS.GG. adscritos al área de reparto

E Edificabilidad máxima del Sector en m2 de techo

AO Aprovechamiento Objetivo en unidades de aprovechamiento (u.a.)

AS Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)

AC Cesión de Aprovechamiento (u.a.).

AE Exceso de Aprovechamiento (u.a.), que, si es positivo, corresponderá a los sistemas generales adscritos y/o a compensar a sectores del mismo área de reparto cuyo exceso sea negativo.

SUB-S-R10
Camino de los Depósitos

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN

SUB-S-R10
Aer de la Espora

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
OBJETIVOS	
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
PARÁMETROS	REAL DE INICIADO
SUP. SUELO: 40.000 m ² SUP. CONSTR. PERMISIDA: 34.000 m ² SUP. CONSTR. REALIZADA: 20.000 m ² SUP. CONSTR. EN OBRA: 14.000 m ²	SUP. SUELO: 20.000 m ² SUP. CONSTR. PERMISIDA: 18.000 m ² SUP. CONSTR. REALIZADA: 10.000 m ² SUP. CONSTR. EN OBRA: 8.000 m ²
SISTEMAS GENERALES ADOPTADOS	
OTRAS CARGAS	
AREA DE IMPARTO Y APROYO CHAMBIENTOS IMPARTO: 10.000 m ² APROYO: 10.000 m ² APROYO: 10.000 m ² APROYO: 10.000 m ²	
ORDENACIÓN POR ENFORZADA PRECEPTIVA SISTEMA DE ACTIVACIÓN: 0,50/0,25 PROGRAMACIÓN: 0,50/0,25 DEBARRILLO: 0,50/0,25	
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO 1. No se permite la construcción de edificios de más de tres plantas. 2. El Plan Particular de Ordenación Urbana de esta zona se someterá a la aprobación del Ayuntamiento de Sevilla. 3. Se considerará como zona de protección de la zona de protección del sector, según lo establecido en el artículo 17.2 de la Ley 1/2001, de 26 de junio, de la Ley de Urbanismo de Andalucía. 4. Cuando se realice una actuación de urbanización en esta zona, se deberá cumplir con las condiciones de urbanización establecidas en el artículo 17.2 de la Ley 1/2001, de 26 de junio, de la Ley de Urbanismo de Andalucía.	
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL	
ORDENACIÓN POR ENFORZADA POTESTATIVA	17.2 de la Ley 1/2001
DESARROLLO	17.2 de la Ley 1/2001



SUB-S-R12

Puerta Alta

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



SUB-S-R12

Puerta Alta



OBJETIVOS
 Desarrollar la actividad de gestión de suelo, una política de ordenación urbanística, un plan de recuperación de áreas residuales de barrio histórico de Caerteras de la Utopía y fomentar la actividad de gestión de suelo urbano en el ámbito de planificación.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

USO GLOBAL				
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
1.000 m ² /ha				

SISTEMAS GENERALES APLICADOS EN EL SECTOR

OTRAS CARGAS	OTRAS CARGAS	OTRAS CARGAS	OTRAS CARGAS

ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

APROYTO OBJETIVO (AO)	APROYTO OBJETIVO (AO)	APROYTO OBJETIVO (AO)	APROYTO OBJETIVO (AO)
1.120 m ²	1.120 m ²	1.120 m ²	1.120 m ²

ORDENACIÓN PORZONIFICADA PRESCRIPTIVA

PROGRAMACIÓN	PROGRAMACIÓN	PROGRAMACIÓN	PROGRAMACIÓN
DESARROLLO	DESARROLLO	DESARROLLO	DESARROLLO

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO

- Se establece un sistema de gestión de suelo urbano en el ámbito de planificación.
- Se establece un sistema de gestión de suelo urbano en el ámbito de planificación.
- Se establece un sistema de gestión de suelo urbano en el ámbito de planificación.

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

ORDENACIÓN PORZONIFICADA POTESTATIVA	ORDENACIÓN PORZONIFICADA POTESTATIVA	ORDENACIÓN PORZONIFICADA POTESTATIVA
30,4 m ² /ha	30,4 m ² /ha	30,4 m ² /ha



SUB-S-11
Tercario T1

PLANO DE SITUACIÓN / DENSIFICACION



SUB-S-11
Tercario T1



SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

CONCEPTOS
 Parcela de vivienda unifamiliar con parcela anexionada de zona industrial y parcela de explotación agrícola de la finca parcelada en su totalidad.

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO URBANO	USO GLOBAL	USO LOCAL	USO PARTICIPATIVO
21.246 m ² U.S.	181.500 U.S.	0,15 m ² U.S.	12.809 m ² U.S.

SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS
 SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

OTRAS CARGAS
 Cargas urbanísticas derivadas de las ordenaciones.

AREA DE REPARTO Y APROXIM CAMBIOS
 Área de reparto: 48,13 m² U.S. (Superficie del área de reparto)
 APROXIMATIVO (A1)
 17.759 m² U.S.
 APROXIMATIVO (A2)
 11.865 m² U.S.
 CEBADO DE APROXIMATIVO (A3)
 1.174 m² U.S.
 RECEBO DE APROXIMATIVO (A4)
 20 m² U.S.

ORDENACION POTENCIALIZADA PRECEPTIVA
 SISTEMAS DE PROGRAMACION Y GESTION
 PROGRAMACION
 DESARROLLO
 DESARROLLO
 REALIZACION DE DENSIFICACION

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION Y DESARROLLO
 1) Una particularización de un terreno de suelo urbanizable, que se otorga a los interesados, solo podrá producirse en los casos de parcelación de fincas ya existentes en el suelo urbanizable, siempre que se produzca el otorgamiento de un terreno de suelo urbanizable para la explotación agrícola o ganadería.
 2) La explotación de un terreno de suelo urbanizable que se otorga a los interesados, solo podrá producirse en los casos de parcelación de fincas ya existentes en el suelo urbanizable, siempre que se produzca el otorgamiento de un terreno de suelo urbanizable para la explotación agrícola o ganadería.
 3) La explotación de un terreno de suelo urbanizable que se otorga a los interesados, solo podrá producirse en los casos de parcelación de fincas ya existentes en el suelo urbanizable, siempre que se produzca el otorgamiento de un terreno de suelo urbanizable para la explotación agrícola o ganadería.

CONDICIONES POR LEGISLACION SECTORIAL
 El otorgamiento de un terreno de suelo urbanizable que se otorga a los interesados, solo podrá producirse en los casos de parcelación de fincas ya existentes en el suelo urbanizable, siempre que se produzca el otorgamiento de un terreno de suelo urbanizable para la explotación agrícola o ganadería.

ORDENACION POTENCIALIZADA POTESTATIVA



FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

ZONA EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO		Fuente del Olivo	SUB-NS-1
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO			
Ámbito de suelo que queda englobado en el anillo interior al sistema general viario propuesto por el Plan.			
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
PARÁMETROS			
SUP. SUELO	194.628 m ² s	USOS GLOB. INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL
CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN			
<ol style="list-style-type: none"> Se deberán cumplir las condiciones que con carácter general se recogen en el artículo 10.12. de las Normas Urbanísticas. La evaluación ambiental del Plan de Sectorización generará las medidas correctoras para el sector. La superficie mínima para la formulación de un Plan de Sectorización será de 6 Ha. 			
CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE SISTEMAS GENERALES			
<ol style="list-style-type: none"> El Plan de Sectorización incluirá en su ordenación y desarrollo el Sistema General Viario que garantizará la continuidad viaria del sistema general VI que discurre por los sectores colindantes. El Plan de Sectorización determinará el resto de Sistemas Generales que debe desarrollar, y si serán adscritos ó incluidos en el sector. Habrá de garantizarse al menos el estándar previsto en este Plan para los espacios libres. Los SO de Espacios Libres se localizarán preferentemente en las zonas de mayor cota del ámbito, de manera que tengan la mayor presencia parasajística en el territorio, minimizando el impacto de la urbanización. 			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
NORMATIVA DE APLICACIÓN HASTA SU SECTORIZACIÓN			
<ol style="list-style-type: none"> Mientras no se proceda a la Sectorización de estos suelos, les será de aplicación la normativa correspondiente al Suelo No Urbanizable Rural, con las siguientes limitaciones: No se admitirá la implantación de los usos de: Instalación Agropecuaria, Vertedero de RCD's, Industria Aislada ni Infraestructuras Territoriales. 			
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL			
La figura de planeamiento que desarrolle el ámbito deberá analizar la conexión de las redes de evacuación de pluviales que se diseñen para este sector con el colector general de la carretera nacional, para garantizar que no se generen o agraven posibles problemas de inundación en el entorno de la infraestructura viaria N-331, actual Avenida Juan Carlos I, en el momento de su ejecución y puesta en servicio.			
PLANO DE SITUACIÓN			
			

00306862

ZONA EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO		Área de Oportunidad II	SUB-NS-2
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO			
Ámbito de suelo que recoge un desarrollo más a largo plazo del Área de Oportunidad Productiva recogida en el POTSURCO.			
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
PARÁMETROS			
SUP. SUELO	436.861 m ² s	USOS GLOB. INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL
CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN			
<ol style="list-style-type: none"> Se deberán cumplir las condiciones que con carácter general se recogen en el artículo 10.12. de las Normas Urbanísticas. La evaluación ambiental del Plan de Sectorización concretará las medidas correctoras para el sector. El Plan de Sectorización deberá realizarse para la totalidad del ámbito SUB-NS-2, más los sistemas generales que se adscriben de cara a su obtención. La delimitación del sector excluirá en todo caso el dominio público de la vía pecuaria Vereda de Córdoba. El Camino de la Victoria mantendrá su trazado y funcionalidad. 			
CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE SISTEMAS GENERALES			
<ol style="list-style-type: none"> Los espacios libres del Sistema General de Espacios Libres se situarán preferentemente en los suelos inundables o a continuación de los mismos. El Plan de Sectorización determinará el resto de Sistemas Generales que debe desarrollar, y si serán adscritos o incluidos en el sector. Habrá de garantizarse al menos el estándar previsto en este Plan para los espacios libres. 			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
NORMATIVA DE APLICACIÓN HASTA SU SECTORIZACIÓN			
<ol style="list-style-type: none"> Mientras no se proceda a la Sectorización de estos suelos, les será de aplicación la normativa correspondiente al Suelo No Urbanizable Rural, con las siguientes limitaciones: No se admitirá la implantación de los usos de: Instalación Agropecuaria, Vertedero de RCD's, Industria Asilada ni Infraestructuras Territoriales. 			
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL			
<ol style="list-style-type: none"> El ámbito incluye el Dominio Público Hidráulico del Arroyo Ventogil y cauce innominado. El Plan de Sectorización deberá realizar un estudio de inundabilidad que delimite en ambos casos el DPH y su zona de servidumbre, que deberá ser clasificado como Suelo No Urbanizable por Legislación Específica, así como las Zonas Inundables, que podrán considerarse Sistemas Generales de Espacios Libres. Se estudiará la ordenación viaria del ámbito para que afecte lo menos posible a los cauces. Una vez definido el ámbito y verificado por la Administración Hidráulica Estatal la zona inundable de este suelo deberá cumplir las limitaciones de uso para zonas inundables establecidas por el artículo 14 del D 189/2002, por el que se aprueba el Plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces (PCA). Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la A-45 y exteriormente por una línea paralela a ella a una distancia de 100 m, medidos en horizontal y perpendicularmente. Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de Carreteras: las actuaciones relativas a conexiones viarias o modificaciones que afecte a carreteras estatales o sus vías de servicio deberá ser previamente autorizada por la DPGP de Carreteras. No se permitirán accesos desde la autovía, ramales y glorieta del enlace 16. 			
PLANO DE SITUACIÓN			

Córdoba, 27 de agosto de 2024.- La Delegada, María del Carmen Granados García.

00306862