

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Anuncio de 4 de abril 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 de Córdoba, de la subsanación de deficiencias de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de El Viso y de su Normativa Urbanística.

Expet: P-5/23.

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. 229, de 29 de noviembre de 2023, el Acuerdo, de fecha 20 de noviembre de 2023, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de Aprobación Definitiva a reserva de la simple Subsanación de Deficiencias de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de El Viso relativa a Diversas Determinaciones.

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 19 de marzo de 2024 y con el número de registro 9.996, 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.

De conformidad con lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace pública la Toma de Conocimiento de la Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Córdoba, de 11 de marzo de 2024, de la Subsanación de Deficiencias de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de El Viso relativa a Diversas Determinaciones 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 20 de noviembre 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

00299729

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, 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 11 de marzo de 2024, considera que:

1. Que la CTOTU en sesión de 20 de noviembre de 2023, acordó la aprobación parcial a reserva de la simple subsanación de deficiencias, señaladas en el Fundamento Jurídico séptimo de la correspondiente resolución, denegando su aprobación respecto a la deficiencia señalada en el apartado 8 del mismo Fundamento Jurídico Séptimo conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.c de la LOUA, debiéndose una vez subsanadas y aprobadas las deficiencias por la Corporación Municipal, ser comunicadas a la Delegación Territorial para su toma de conocimiento. Dicha innovación tiene por objeto:

- Solventar errores cartográficos detectados e incorporar elementos de infraestructuras ejecutados en el periodo transcurrido desde la aprobación definitiva hasta la fecha de formulación del presente expediente.

- Solventar la dificultad de implantación de determinados usos en municipio.

- Oportunidad de aumentar el suelo destinado a equipamiento del municipio y suelo dotacional.

2. Con fecha 14 de febrero de 2024, tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento del El Viso, comunicando la aprobación por el Pleno en sesión de 13 de febrero 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 por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba de 20 de noviembre de 2023, en relación con el artículo 33.2.b, en relación con el art. 33.2.b de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y con la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Finalmente, con fecha 27 de febrero de 2024, se remiten por el Ayuntamiento los informes técnicos y jurídicos previos a la aprobación por el pleno de la subsanación de deficiencias.

3. La tramitación del presente cumplimiento de resolución y documento refundido del Plan General de Ordenación Urbanística, cumplimenta lo exigido en la resolución de la CTOTU señalada, en cuanto a procedimiento, siendo éste el señalado por la CTOTU de Córdoba en sesión de 20 de noviembre de 2023, para subsanar las deficiencias que motivaron el acuerdo de aprobación definitiva a reserva de la simple subsanación de deficiencias de la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística.

Correspondiendo su toma de conocimiento a la Delegada Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de conformidad con la citada resolución.

4. En lo que se refiere a las determinaciones, cabe entender subsanadas las deficiencias señaladas en el antes referido acuerdo de la CTOTU de Córdoba, pudiendo procederse a la inscripción del instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento y a la publicación de las Normas Urbanísticas, reiterándose las consideraciones y valoraciones contenidas en el mismo.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. Que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en la resolución de la CTOTU de 20 de noviembre de 2023 y cumplimentada la comunicación a esta Delegación Territorial exigida en la misma, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.b de la LOUA, según el informe del Servicio de Urbanismo de la presente Delegación Territorial de 11 de marzo de 2021.

00299729

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 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.

Córdoba, 4 de abril de 2024.- La Delegada, María del Carmen Granados García.

NORMATIVA URBANÍSTICA

ÍNDICE

PLANEAMIENTO MODIFICADO

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y VIGENCIA DEL PLAN

Artículo 1. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial

Artículo 2. Vigencia del Plan General

Artículo 3. Régimen de Innovación del Plan

Artículo 4. Revisión del Plan

Artículo 5. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística

Artículo 6. Contenido documental del Plan

Artículo 7. Interpretación del Plan General

CAPÍTULO 2. PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL

Artículo 8. Publicidad del Plan General

CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS

Artículo 9. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos

Artículo 10. Identificación de la ordenación estructural

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 11. La clasificación del Suelo (OE)

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

Artículo 13. La ordenación del suelo

CAPÍTULO 2. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 14. Derechos y deberes básicos de los propietarios

Artículo 15. La gestión. Áreas de reparto

Artículo 16. Expedientes de Alineaciones

Artículo 17. Régimen de fuera de ordenación (OE)

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS

Artículo 18. Sistemas generales y sistemas locales

Artículo 19. Clases de sistemas

- Artículo 20. Obtención del suelo para sistemas generales (OE)
- Artículo 21. Obtención del suelo para sistemas locales
- Artículo 22. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales (OE)
- Artículo 23. Titularidad del suelo

CAPÍTULO 4. DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS

- Artículo 24. Sistema de comunicaciones e infraestructuras (OE)
- Artículo 25. Sistema de espacios libres
- Artículo 26. Sistema de equipamiento comunitario

TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**CAPÍTULO 1. DESARROLLO DEL PGOU. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**

- Artículo 27. Disposiciones generales. Orden de prioridades
- Artículo 28. Instrumentos de ordenación
- Artículo 29. Sistemas de actuación

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

- Artículo 30. Proyectos Técnicos
- Artículo 31. Proyectos de urbanización
- Artículo 32. Proyectos de obras ordinarias de urbanización
- Artículo 33. Proyectos de edificación o demolición
- Artículo 34. Otras actuaciones urbanísticas
- Artículo 35. Proyectos de instalaciones y actividades

TÍTULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN**CAPÍTULO 1. LICENCIAS**

- Artículo 36. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia
- Artículo 37. Plazos de las licencias
- Artículo 38. Tipos de licencias
- Artículo 39. Licencias de segregación y agregación
- Artículo 40. Licencia de demolición
- Artículo 41. Licencia de movimiento de tierras
- Artículo 42. Licencia de obras de nueva planta, ampliación, modificación o reforma
- Artículo 43. Licencia de obras menores
- Artículo 44. Licencia de actividad
- Artículo 45. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a evaluación de impacto ambiental o informe ambiental
- Artículo 46. Licencia de actividad en actuaciones con ejecución de obras
- Artículo 47. Licencia de ocupación y primera utilización

CAPÍTULO 2. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

- Artículo 48. Deber de conservación
- Artículo 49. Situación legal de ruina urbanística

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

- Artículo 50. Protección de la legalidad urbanística
- Artículo 51. Infracciones urbanísticas

CAPÍTULO 4. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

- Artículo 52. Protección de la imagen urbana
- Artículo 53. Protección de servidumbres de infraestructuras
- Artículo 54. Protección del medio físico
- Artículo 55. Protección del suelo y el paisaje
- Artículo 56. Protección del patrimonio cultural y arqueológico
- Artículo 57. Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos

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

- Artículo 58. Ámbito de aplicación
- Artículo 59. Relación de usos globales y pormenorizados
- Artículo 60. Clases de usos pormenorizados
- Artículo 61. Uso global residencial
- Artículo 62. Uso global industrial
- Artículo 63. Uso global terciario
- Artículo 64. Uso dotacional
- Artículo 65. Uso garaje y aparcamiento

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

- Artículo 66. Definiciones
- Artículo 67. Condiciones particulares

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO

- Artículo 68. Reserva de plazas de garaje
- Artículo 69. Excepciones a la reserva de plazas de garaje
- Artículo 70. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento

TÍTULO VI . CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**CAPÍTULO 1. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN**

- Artículo 71. Definiciones
- Artículo 72. Ocupación de parcela
- Artículo 73. Profundidad máxima edificable
- Artículo 74. Superficie de techo edificable
- Artículo 75. Edificabilidad
- Artículo 76. Densidad de viviendas
- Artículo 77. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora
- Artículo 78. Criterios de medición de la altura
- Artículo 79. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima
- Artículo 80. Planta baja
- Artículo 81. Planta sótano
- Artículo 82. Plantas altas
- Artículo 83. Patios
- Artículo 84. Salientes no ocupables
- Artículo 85. Salientes ocupables
- Artículo 86. Armonización de las edificaciones
- Artículo 87. Vallas y medianerías
- Artículo 88. Cerramientos provisionales

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

- Artículo 89. Condiciones generales
- Artículo 90. Red de abastecimiento de agua
- Artículo 91. Red de saneamiento
- Artículo 92. Red de suministro de energía eléctrica
- Artículo 93. Red de alumbrado público
- Artículo 94. Red viaria
- Artículo 95. Áreas libres

TÍTULO VII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES**

- Artículo 96. Zonas del suelo urbano consolidado
- Artículo 97. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado
- Artículo 98. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en Suelo Urbano

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE ELEMENTOS CATALOGADOS

- Artículo 99. Aplicación
- Artículo 100. Clases de obra
- Artículo 101. Niveles de intervención sobre los edificios catalogados
- Artículo 102. Grados de protección en edificaciones catalogadas
- Artículo 103. Grados de protección en espacios catalogados
- Artículo 104. Documentación técnica de los proyectos de edificación con nivel de protección
- Artículo 105. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas.

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DEL CASCO

- Artículo 106. Delimitación
- Artículo 107. Parcela mínima edificable
- Artículo 108. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
- Artículo 109. Condiciones de ocupación y edificabilidad
- Artículo 110. Altura máxima edificable
- Artículo 111. Condiciones de imagen urbana
- Artículo 112. Regulación de usos

CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

- Artículo 113. Definición y delimitación
- Artículo 114. Parcela mínima edificable
- Artículo 115. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
- Artículo 116. Condiciones de ocupación y edificabilidad
- Artículo 117. Altura máxima edificable
- Artículo 118. Condiciones de imagen urbana
- Artículo 119. Regulación de usos (OE)

CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL AISLADA

- Artículo 120. Definición y delimitación
- Artículo 121. Parcela mínima edificable
- Artículo 122. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
- Artículo 123. Condiciones de ocupación y edificabilidad
- Artículo 124. Altura máxima edificable
- Artículo 125. Condiciones de imagen urbana
- Artículo 126. Regulación de usos (OE)

CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL

- Artículo 127. Definición y delimitación
- Artículo 128. Parcela mínima edificable
- Artículo 129. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
- Artículo 130. Condiciones de ocupación y edificabilidad
- Artículo 131. Altura máxima edificable
- Artículo 132. Condiciones de imagen urbana
- Artículo 133. Regulación de usos (OE)

CAPÍTULO 7. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL 2

- Artículo 134. Definición y delimitación
- Artículo 135. Parcela mínima edificable
- Artículo 136. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
- Artículo 137. Condiciones de ocupación y edificabilidad
- Artículo 138. Altura máxima edificable
- Artículo 139. Condiciones de imagen urbana
- Artículo 140. Regulación de usos (OE)

CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA TERCIARIO. ESTACIÓN DE SERVICIO

- Artículo 141. Definición y delimitación
- Artículo 142. Parcela mínima edificable
- Artículo 143. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
- Artículo 144. Condiciones de ocupación y edificación
- Artículo 145. Altura máxima edificable
- Artículo 146. Condiciones de imagen urbana

TÍTULO VIII . NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES**

- Artículo 147. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado
- Artículo 148. Unidades de ejecución y sistemas de actuación
- Artículo 149. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

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

TÍTULO IX. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE**CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES**

- Artículo 151. Definición y delimitación. (OE)
- Artículo 152. Desarrollo del suelo urbanizable.
- Artículo 153. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

- Artículo 154. Áreas de reparto y Aprovechamientos medios (OE)

TÍTULO X. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE**CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES**

- Artículo 155. Ámbito
- Artículo 156. Categoría (OE)
- Artículo 157. Normativa complementaria y normativas concurrentes
- Artículo 158. Actuaciones de interés público en suelo no urbanizable
- Artículo 159. Régimen urbanístico
- Artículo 160. Garantía y prestación compensatoria
- Artículo 161. Régimen de parcelaciones, divisiones, segregaciones
- Artículo 162. Formación de nuevos asentamientos (OE)
- Artículo 163. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones
- Artículo 164. Condiciones generales de implantación
- Artículo 165. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación
- ~~Artículo 166. Condiciones para la reforma, rehabilitación, o ampliación de las edificaciones existentes~~
- Artículo 167. Cierres de Finca
- Artículo 168. Vertidos

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

- Artículo 169. Edificación Agrícola
- Artículo 170. Vivienda vinculada a fines agrarios
- Artículo 171. Explotación Ganadera Intensiva
- Artículo 172. Instalaciones naturalistas o recreativas
- Artículo 173. Establecimientos turísticos
- Artículo 174. Edificación Pública

- Artículo 175. Industria
- Artículo 176. Instalaciones de energías renovables
- Artículo 177. Instalación Extractiva
- Artículo 178. Centro de Gestión de Residuos
- Artículo 179. Infraestructuras Territoriales
- Artículo 180. Edificación vinculada a grandes infraestructuras

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

- Artículo 181. Suelo no urbanizable de especial protección de Vías Pecuarias (OE)
- Artículo 182. Suelo no urbanizable de especial protección: Dominio Público Hidráulico (OE)
- Artículo 183. Suelo no urbanizable de especial protección histórico cultural (OE)
- ~~Artículo 184. Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras territoriales (OE)~~
- Artículo 185. Suelo no urbanizable de especial protección Zonas de Especial Conservación ZEC «Sierra de Santa Eufemia» (OE)
- Artículo 186. Suelo no urbanizable de especial protección Zonas de Especial Conservación ZEC «Río Guadamatilla y Arroyo de Tamujar» y ZEC «Río Zújar» (OE)

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

- ~~Artículo 187. Suelo no urbanizable de especial protección Complejo Serrano Sierra de Santa Eufemia (OE)~~
- Artículo 188. Suelo no urbanizable de especial protección Complejo Ribereño Río Zújar-Guadamatilla (OE)
- Artículo 189. Suelo no urbanizable de especial protección: Dehesa Singular (OE)
- Artículo 190. Suelo no urbanizable de especial protección ecológico-paisajístico Sierra de El Viso (OE)
- Artículo 191. Suelo no urbanizable de especial protección Recursos Culturales (OE)

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

- Artículo 192. Suelo no urbanizable de carácter natural Dehesa
- ~~Artículo 193. Suelo no urbanizable de carácter natural Orillas del Zújar~~
- Artículo 194. Suelo no urbanizable de carácter natural Valle Serrano
- Artículo 195. Suelo no urbanizable de carácter rural: Cultivos Cerealísticos
- Artículo 196. Suelo no urbanizable de carácter rural: Ruedo de El Viso

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES

- Artículo 197. Sistemas Generales Territoriales (OE)
- Artículo 198. Sistema General de Infraestructuras territoriales (OE)

CAPÍTULO 7. ZONA DE CAUTELA

- Artículo 199. Zona de Cautela de la carretera N-502. Variante de El Viso

ARTÍCULOS 109/118/150

PLANEAMIENTO MODIFICADO

CAPÍTULO 21

Normas particulares de la zona del casco

Artículo 106. Delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O4, caracterizada por edificaciones en línea de fachada, con ocupación completa del frente de parcela y adosada directamente a las edificaciones colindantes.

Artículo 107. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable: La parcela histórica.
- Agregación de parcelas: Se permite.
- Segregación de parcelas: Se permite siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 100 m² y un frente mínimo de parcela de 6 metros apoyado en vía pública.

Artículo 108. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.
Alineadas a vial.

Artículo 109. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

1. Condiciones de ocupación: 80% con carácter general.

Se permite una ocupación del 100% en los siguientes casos:

- Solares con una o varias esquinas cuyas viviendas puedan recibir luces de espacios públicos en todas sus dependencias, excluidos baños y aseos.
- Locales comerciales o similares, cuando éste sea de usos exclusivo.

2. Condiciones de edificabilidad.

Techo máximo (OE): 1,6m²/m²s salvo las contempladas en el apartado 1 con ocupación del 100%, donde la edificabilidad en ningún caso podrá superar 2m²/m²s".

Artículo 110. Altura máxima edificable.

Número de plantas: 2 plantas.

Altura máxima edificable: 7 metros.

Artículo 111. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes no ocupables: Los vuelos se situarán como mínimo a 3 metros de altura desde la rasante del acerado en cualquier punto. El vuelo máximo se situará siempre a 0,45 metros del plano de la alineación oficial de la fachada.

- Saliente ocupables: Los balcones y terrazas se retirarán de la edificación colindante vez y media el vuelo, con un mínimo de 0,6 metros. No se permiten cuerpos volados cerrados, entendiéndose por éstos, vuelos cerrados en dos o más de sus lados con elementos macizos. No se permiten balcones corridos, entendiéndose por tales los que se extiendan a más de un hueco.

Artículo 118. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes no ocupables: Los vuelos se situarán como mínimo a 3 metros de altura desde la rasante del acerado en cualquier punto. El vuelo máximo se situará siempre a 0,45 metros del plano de la alineación oficial de la fachada. Sólo en el caso de obras tendentes a la mejora energética de las edificaciones existentes, la línea de fachada podrá sobresalir 5 centímetros respecto a la línea de fachada existente, siempre y cuando exista un zócalo de al menos 30cm en contacto con el suelo en la misma línea que la alineación oficial.

- Saliente ocupables: Los balcones y terrazas se retirarán de la edificación colindante vez y media el vuelo, con un mínimo de 0,6 metros. No se permiten cuerpos volados cerrados, entendiéndose por éstos, vuelos cerrados en dos o más de sus lados con elementos macizos.

00299729

No obstante, y siempre que la carpintería de los huecos quede alineada con la línea de fachada, o retranqueada hacia el interior, se podrá ejecutar elementos volados en el perímetro de los huecos para permitir el sombreado de estos y la ganancia de energía en el interior por radiación directa del sol. No se permiten balcones corridos, entendiéndose por tales los que se extiendan a más de un hueco.

- Condiciones de composición y materiales de fachada:

a) Cubiertas; Todas las construcciones por encima del último forjado llevarán igual tratamiento que el resto de la edificación. Se permitirá la incorporación de elementos de celosías que no tengan capacidad estructural para la protección de la cubierta y patios de la radiación directa del sol. Se prohíbe el uso en viviendas de fibrocemento, chapas metálicas, pizarra. Se recomienda el uso de la teja curva.

b) Cerramientos: Se prohíbe el uso en fachada de terrazo, aplacados de piedra, gres, azulejos o similares. Se autoriza el uso de piedra abujardada, piedra natural, piedra artificial (en tonalidades claras), así como los sistemas de aislamiento exterior acabados con revestimientos claros. Se aconseja el acabado de paramentos enfoscados y pintados de colores claros.

c) Carpintería exterior: Se aconseja el uso de carpintería de madera y aluminio lacado en color o PVC. Se permitirá la adición de contraventanas y celosías alineadas con la fachada para proteger los huecos del soleamiento. El Ayuntamiento podrá prohibir el uso de carpintería exterior en color cuando el ambiente urbano así lo aconseje.

d) Se recomienda que las dimensiones de los huecos sean acodes con las tradicionales de la zona: proporción ancho alto, salvo cuando sea necesario su participación en la ganancia pasiva de calor o protección frente a la incidencia del sol estas últimas en orientaciones este u oeste.

e) Cerramientos planta baja:

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

f) Patios: Tendrá una superficie igual o superior a 9m². Dentro de esta superficie mínima no se podrán incluir ningún tipo de vuelos, salvo en la cubierta donde se permitirá la ubicación de elementos de sombreado.

Artículo 119. Regulación de usos (OE).

1. Usos característico: Residencial.
2. Uso Complementario: Aparcamientos.
3. Usos Compatibles: Dotacional y Terciario.

CAPÍTULO 2

Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado

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

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

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

denominación	delimitación	tipología característica	aprovechamiento medio
SUT/1	1.459,20	Residencial Casco	1,24
SUT/2	7.641,08	Unifamiliar aislada	0,67

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

denominación	delimitación	tipología característica	aprovechamiento medio
SUNC/SR/1	43.208,05	Unifamiliar Adosada	0,70

En estas áreas se asigna como coeficiente de ponderación de usos y tipologías la unidad (1,00).

Este coeficiente podrá ser concretado por el planeamiento de desarrollo para cada una de las zonas que resulten de la ordenación detallada, así como las que reflejen las distintas situaciones y características urbanísticas dentro del ámbito.

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

denominación	delimitación	tipología característica	aprovechamiento medio
SUNC/ARI/1	9.036,00	Residencial Casco	1,02
SUNC/ARI/2	8.789,00	Residencial Casco	0,96920
SUNC/ARI/3	46.475,55	Unifamiliar adosada	0,94
SUNC/ARI/4	14.455,66	Unifamiliar aislada	0,54
SUNC/ARI/5	14.339,31	Residencial Casco	0,92
SUNC/ARI/6	34.421,41	Unifamiliar adosada	1,06
SUNC/ARI/7	22.342,86	Unifamiliar adosada	1,03
SUNC/ARI/8	10.589,17	Unifamiliar aislada	0,57
SUNC/ARI/9	15.861,56	Unifamiliar adosada	0,71

TÍTULO X

SUELO NO URBANIZABLE

PLANEAMIENTO MODIFICADO

TÍTULO X

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 155. Ámbito.

El presente título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, delimitado en los planos de ordenación estructural O1 y ordenación completa O3, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente¹.

Artículo 156. Categoría (OE).

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

¹ TRLS, arts. 12 y 13, y LOUA, art. 46.1.

1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:
 - a. S.N.U.E.P. de vías pecuarias.
 - b. S.N.U.E.P. de Dominio Público Hidráulico.
 - c. S.N.U.E.P. histórico-cultural.
 - e. S.N.U.E.P. ZEC Sierra de Santa Eufemia.
 - f. S.N.U.E.P. ZEC Río Zújar-ZEC Río Guadamatilla y Arroyo de Tamujar.
2. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística (OE):
 - b. S.N.U.E.P. Complejo ribereño Zújar-Guadamatilla.
 - c. S.N.U.E.P. Dehesa singular.
 - d. S.N.U.E.P. Ecológico-paisajístico: Sierra de El Viso.
 - e. S.N.U.E.P. de Recursos culturales.
3. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:
 - a. S.N.U. de carácter rural: Cultivos cerealísticos.
 - b. S.N.U. de carácter rural: Ruedo de El Viso.
 - c. S.N.U. de carácter natural: Dehesa.
 - e. S.N.U. de carácter natural: Valle serrano.
4. Sistemas generales territoriales. Se identifican tres tipos de sistemas generales:
 - a. Sistema de Infraestructuras y Servicios Técnicos.
 - SG-IS 5/ Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.).
 - SG-IS: Infraestructuras Territoriales.
 - b. Sistema de espacios libres.
 - SG-EL 1/ Parque forestal Huerta de los Frailes.
 - SG-EL 2/ Área recreativa 2 Embalse de la Colada.
 - c. Sistema de equipamientos.
 - SG-EQ 3/ Aula de la Naturaleza.

Artículo 157. Normativa complementaria y normativas concurrentes.

Serán de aplicación al suelo no urbanizable, con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba (Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba), pero no las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba, al contener el presente Título una regulación detallada y completa que hace innecesaria la aplicación con carácter complementario de dicha normativa.

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 emitidos².

Artículo 158. Actuaciones de interés público en suelo no urbanizable

1. Son actuaciones de interés público en suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos establecidos en la legislación urbanística³:

² Decreto 60/2010 RDU, art. 5.2 y 13.2.

³ TRLS, art 13.1 LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos).

- Utilidad pública o interés social.
- Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.

- Compatibilidad con el régimen de la categoría de suelo.
- No inducción a la formación de nuevos asentamientos.

2. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística⁴. Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles⁵, considerada en base a los criterios establecidos en el presente artículo.

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

- a. La utilidad pública o el interés social vienen determinados por la normativa sectorial.
- b. Se trata de un equipamiento necesario para el municipio.
- c. La actividad puede considerarse de carácter estratégico.
- d. Se generan efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.
- e. Se mejoran las condiciones de vida o empleo en grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 LOUA, arts. 42.2 y 3.

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

5. Se considerará que concurre el requisito de posibilidad de inducción de nuevos asentamientos en base a lo establecido en el artículo 162 «Formación de nuevos asentamientos» de las presentes Normas.

6. Se considerará la compatibilidad con el régimen urbanístico cuando se cumplan las normas que le sean de aplicación, así como las normas de aplicación directa de la legislación vigente⁶.

Artículo 159. Régimen urbanístico.

1. Suelo no urbanizable no adscrito a ninguna categoría de especial protección:

Son autorizables los actos precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de los terrenos, así como las edificaciones e instalaciones y actuaciones de interés público determinadas en la legislación urbanística⁷.

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

Podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones siempre que no se encuentren prohibidas por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística o por Planes Especiales, y sean compatibles con el régimen de protección, que en su caso, resulte de aplicación⁸.

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

Sólo se podrán llevar a cabo construcciones, obras o instalaciones de naturaleza provisional contempladas en la legislación urbanística⁹.

Artículo 160. Garantía y prestación compensatoria

1. Para materializar los actos de obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario deberá asegurar la prestación de garantía en los términos previstos en la legislación urbanística¹⁰.

2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación¹¹, el promotor de la actuación deberá pagar la prestación compensatoria en ella establecida, con objeto de gravar las obras o instalaciones no vinculadas a la explotación.

Artículo 161. Régimen de parcelaciones, divisiones, segregaciones.

1. Quedan prohibidas en suelo no urbanizable las segregaciones o divisiones de terrenos que constituyan parcelaciones urbanísticas conforme a lo establecido en la legislación vigente¹².

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

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

3. La divisiones y segregaciones en cualquier clase de suelo están sujetas a licencia municipal.

4. Son indivisibles los terrenos y fincas que reúnen las condiciones dimensionales y de afectación establecidas a estos efectos por la legislación vigente¹³.

6 TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 57.

7 TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 52.1.

8 TRLS, art 13.4 y LOUA, art. 50 B.c.

9 TRLS, art 13.3 LOUA, art. 52.3.

10 TRLS, art 13.3 LOUA, art. 52.3.

11 LOUA, art. 52.4.

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

13 TRLS, art. 17.2 y LOUA, art.67.

Artículo 162. Formación de nuevos asentamientos (OE).

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística¹⁴, se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

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

a) Cuando se incumplan las normas de implantación y de edificación establecidas para cada uso en el capítulo 2 de este título.

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

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

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

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

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

Artículo 163. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones.

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

b) Usos permitidos o autorizables: son aquellos que el Plan posibilita implantar en la categoría de suelo correspondiente, ya sea de manera directa (por estar exentos de licencia por legislación sectorial), previa obtención de licencia urbanística, o mediante la aprobación de Proyecto de Actuación o Plan Especial (por constituir Actuaciones de Interés Público)¹⁵.

c) Usos prohibidos: son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

2. El Plan distingue doce tipos de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, para cada uno de los cuales establece determinaciones específicas recogidas en el capítulo 2 de este título:

- Edificación agrícola.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Explotación Ganadera Intensiva.
- Instalaciones naturalistas o recreativas.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Instalación extractiva.
- Centro de Gestión de Residuos.
- Infraestructuras territoriales.
- Edificación vinculada a las grandes infraestructuras.

3. Cada uno de estos tipos agrupa una serie de usos constructivos y edificatorios que se enumeran en el apartado correspondiente incluido en el Capítulo 2 del presente título.

14 LOUA, art. 52.6.a).

15 LOUA, art. 42.

Artículo 164. Condiciones generales de implantación.

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

- a) Las condiciones generales del presente Capítulo.
- b) Las condiciones particulares asignadas al tipo correspondiente en el Capítulo 2 del presente título.
- c) Las condiciones particulares de uso definidas a cada categoría de suelo no urbanizable en los capítulos 3 a 6 del presente título.
- d) Las impuestas en la legislación específica o normativa sectorial aplicable.

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

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

- a) La superficie de la parcela debe ser superior a la suma de la superficie mínima de parcela exigida por esta normativa para cada uno de los usos. Queda exceptuada de esta regla la combinación de los usos edificación agrícola y vivienda vinculada a fines agrarios.
- b) La ocupación de la parcela será inferior a la ocupación máxima establecida por esta normativa para el uso que permita mayor ocupación. No podrán realizarse transferencias de ocupación entre los usos.
- c) La distancia entre edificaciones del mismo o distinto uso situadas en la parcela podrá quedar eximida del requisito que imponen estas normas a los efectos de formación de nuevos asentamientos.

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

Artículo 165. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.

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

- a) Ser adecuadas y proporcionadas al uso que se vinculen.
- b.) Tener el carácter de aisladas.
 - Deberán retranquearse la distancia mínima a linderos establecidas en las condiciones particulares asignadas al uso correspondiente en el capítulo 2 de este Título, y en su defecto, un mínimo de 10 m a linderos privados y de 15 m a linderos públicos.
- c) No tener más de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes Normas.
- d) Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, aplicando las condiciones siguientes:
 - Se ajustarán a los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona. No obstante, serían valorables soluciones en las que se reduzca la transmitancia de los paramentos o la global de la edificación, favoreciendo el ahorro energético.
 - Todos sus paramentos exteriores y cubiertas deberán quedar totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan en mayor medida la integración en el paisaje.
 - No utilizar tipologías o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

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

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

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

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

- No afectar a masas arbóreas o de matorrales.
- Minimizar la generación de taludes, resolviendo éstos con proporciones inferiores a 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m, realizados con técnicas que aseguren su integración en el paisaje (mampostería, piedra, etc.)
- Garantizar la estabilidad de los taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.
- Evitar la ubicación de edificaciones o construcciones en vaguadas, proximidades de ríos, arroyos o barrancos, zonas sensibles a riesgos naturales, etc., así como en lugares en los que puedan inducir o acrecentar cualquier tipo de riesgo natural (inundaciones, riesgos geotécnicos, incendios forestales, etc.)

~~Artículo 166.~~ (Anulado).

Artículo 167. Cierres de Finca.

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

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

Artículo 168. Vertidos.

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

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

CAPÍTULO 2

Normas particulares de regulación de usos y actividades

Artículo 169. Edificación Agrícola.

1. Definición.

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

2. Usos.

a) Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias, siempre que estén al servicio de la explotación.

b) Edificaciones, construcciones, obras o instalaciones vinculados a explotaciones de ganadería extensiva: aquellas en la que los animales no se encuentran alojados ni son alimentados dentro de las instalaciones de forma permanente, que aprovechan los recursos agroforestales de la explotación y no superan, como norma general, una carga ganadera de 1,5 UGM por hectárea.

c) Explotaciones mixtas en las que alguna fase del proceso productivo de manejo se realice de forma intensiva, en las que habitualmente el ganado pastorea durante el día en el exterior de la base territorial de la explotación, y estabulación durante la noche, pudiendo recibir alimentación suplementaria.

d) Construcciones, obras o instalaciones para explotaciones ganaderas de autoconsumo: aquellas cuya producción se destina a satisfacer las necesidades de la persona titular de la explotación y no supera las unidades de ganado mayor (UGM/ha) establecidas por la administración sectorial para cada especie¹⁶.

e) Instalaciones para la cría de invertebrados (lombrices, caracoles, insectos, etc.) que no requieren ninguna edificación o esta no es significativa (caseta).

f) Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar, transformadores o maquinaria ligera.

3. Implantación.

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

a) Parcela mínima: No se establece parcela mínima para los usos contemplados en el apartado 2 anterior, letras b, c, d, e y f para el uso contemplado en el apartado a. se establecen las siguientes parcelas mínimas:

- Regadío: 2.500 m².
- Secano: 30.000 m².
- Dehesa y terrenos forestales: 100.000 m².

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

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

Se entenderá por «parcela histórica» aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Viso (aprobación definitiva con suspensiones de fecha 31 de octubre de 2002).

16 Junta de Andalucía. Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural. Manual para el registro de explotaciones ganaderas.

Para la efectividad en la aplicación del concepto de «parcela histórica» deberá quedar acreditada dicha condición por la concurrencia de alguno de los siguientes requisitos:

- Posesión de inscripción registral de propiedad o en su defecto escritura pública.
- Inclusión de la parcela en la documentación del catastro de rústica.
- Identificación en documentos cartográficos oficiales.
- Existencia de elementos físicos que limiten los linderos de la parcela, de modo que pueda deducirse la condición de histórica.

b) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 m.

4. Condiciones particulares de la edificación

a) Altura: 7 m.

b) Separación a linderos: 10 m.

c) Ocupación: La que guarde relación con la naturaleza, extensión y utilización de la explotación y la finca. La edificación, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta más del 0,5% de la superficie de la parcela de regadío y del 1% en las de secano.

d) Condiciones estéticas y paisajísticas.

- La cubierta para los usos contemplados en el apartado 2.a anterior será, en general, inclinada y de teja, salvo justificación expresa por razones técnicas o constructivas. En todo caso, el material que se emplee en dicha cubierta o en las de las instalaciones ganaderas habrá de procurar la máxima integración posible en el entorno en el que se inserte, quedando expresamente prohibidas las cubiertas de materiales reflectantes.

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

- En caso de que la edificación agrícola se organice alrededor de un patio, éste tendrá unas dimensiones proporcionadas a su altura y forma sensiblemente cuadrangular.

5. Tramitación

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 170. Vivienda vinculada a fines agrarios.

1. Definición.

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

2. Usos.

Vivienda agraria. Alojamiento 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: 1.000 m.

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

c) Parcela mínima:

- Cultivos de regadío: 3 ha.

- Cultivos de secano: 3.5 ha.

- Dehesas y terrenos forestales: 10 ha.

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

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura: una o dos plantas (7,00 m).

b) Ocupación: La ocupación máxima será del 0.5%.

c) Separación a linderos: 10 m.

d) Composición: la composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, prohibiéndose por tanto esquemas compositivos tipo «chalet» propios de zonas urbanas.

e) Materiales: Se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y se encalarán o pintarán de blanco. Se admiten cerramientos vegetales. Se valorará la construcción de cerramientos donde se reduzca el valor de las transmitancias de los paramentos, propiciando de esa manera el ahorro energético.

f) Cubiertas: las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica. Se admiten cubiertas vegetales y cubiertas aljibes.

g) Cerramiento de parcela: Para una mayor integración de la edificación en el entorno, es deseable evitar el cerramiento de la parcela; caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las Normas Generales de este título.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación para las actuaciones de interés público.

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

Artículo 171. Explotación Ganadera Intensiva.

1. Definición.

Edificaciones, construcciones obras o instalaciones pertenecientes a una explotación ganadera en la que los animales se encuentran alojados y son alimentados dentro de las instalaciones de forma permanente.

No se incluye las actividades de transformación de productos primarios.

2. Usos.

a) Edificaciones, construcciones, obras o instalaciones pertenecientes a explotaciones de ganadería intensiva. Se considerará sistema de manejo intensivo cuando la carga ganadera total de la explotación ganadera supere la 1,5 U.G.M. por hectárea.

b) Centros de selección, multiplicación, inseminación artificial, etc.

c) Alojamiento para rehalas. Perrerías.

3. Implantación.

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

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

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m¹⁷.

c) Parcela mínima: 6.000 m².

4. Condiciones particulares de la edificación

a) Separación a linderos: 10 m.

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

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

17 La normativa zootécnica, sanitaria y de bienestar animal establece distancias específicas (entre explotaciones ganaderas del mismo u otro tipo, mataderos, a carreteras, ferrocarriles, caminos, etc.) que son verificadas por la administración sectorial competente dentro de su procedimiento de autorización.

5. Tramitación.

Las explotaciones ganaderas intensivas a las que se refiere este artículo se tramitarán como actuaciones de interés público¹⁸.

Artículo 172. Instalaciones naturalistas o recreativas.

1. Definición

Edificaciones, construcciones e instalaciones o conjuntos integrados de las mismas, destinados a posibilitar el esparcimiento al aire libre, a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, o destinadas a actividades recreativas, deportivas y de ocio, cuyo emplazamiento en el medio rural se justifica por su propia naturaleza y/o demanda superficial.

2. Usos.

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

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

c) Parque rural: Conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo, conocimiento del medio y la realización de prácticas deportivas al aire libre.

Puede contemplar la construcción de instalaciones permanentes complementarias, incluyendo equipamientos deportivos y servicios de restauración o alojamiento.

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

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

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

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

Cuando estas instalaciones lleven aparejados hoteles, 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: 150 m.

b) Parcela mínima:

- Adecuaciones naturalistas: No se establece.
- Adecuaciones recreativas: No se establece.
- Parque rural: 20 ha.
- Instalación de ocio: No se establece.
- Complejos de ocio: 2 ha.

¹⁸ LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura:

- Adecuaciones naturalistas: 1 planta.
- Adecuaciones recreativas: 1 planta.
- Parque rural: 2 plantas.
- Instalación de ocio: 2 plantas.
- Complejos de ocio: 2 plantas.

b) Condiciones estéticas y paisajísticas: En caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo establecido en el artículo 165. «Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación».

c) Separación a linderos: las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

d) Ocupación: las edificaciones ocuparán en planta, como máximo, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:

- Adecuaciones naturalistas: 1%.
- Adecuaciones recreativas: 1%.
- Parque rural: 2%.
- Instalación de ocio: 5%.
- Complejos de ocio: 5%.

e) Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

5. Tramitación.

La implantación de los usos contemplados en el presente artículo se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público¹⁹, a excepción de las adecuaciones naturalistas que sólo requerirán, en su caso, licencia municipal, salvo que se trate de una obra promovida por el Ayuntamiento.

Artículo 173. Establecimientos turísticos.

1. Definición.

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

2. Usos.

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

1.ª Categoría: Campamentos de turismo o campings.

2.ª Categoría: Establecimientos hoteleros, y apartamentos turísticos rurales (edificios/complejos), villas turísticas y balnearios.

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

3.ª Categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.

4.ª Categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, agro-turismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.

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

b) Establecimientos específicos de restauración: aquellos que, reuniendo los requisitos reglamentados, son destinados por su titular, mediante oferta al público, a proporcionar comidas y bebidas consumibles en sus propias dependencias.

Incluye cafeterías, restaurantes y bares que, por sus especiales características, se establezcan en la normativa sectorial.

3. Implantación.

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

a) Distancia mínima a núcleos urbanos: 500 m, excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.

b) Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma actividad: 200 m.

c) Distancia mínima entre edificaciones de la misma actividad: Para los apartamentos turísticos en la modalidad de «complejos», la distancia entre edificios de alojamiento será mayor de 175 m.

d) Parcela mínima:

- 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»: 3 hectáreas.

- Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural (cuarta categoría del apartado 2.a. del presente artículo), al que serán de aplicación las siguientes parcelas mínimas:

- En zonas de cultivos de regadío: 3 ha.

- En zonas de cultivos de secano: 3,5 ha.

- En dehesas y terrenos forestales: 10 ha.

- Para los apartamentos turísticos rurales (de la segunda categoría del apartado 2.a. de este artículo) en la modalidad «complejos», será de aplicación la siguiente parcela mínima: la resultante de multiplicar la establecida en el 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: 2 hectáreas.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura: Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, o en casos de rehabilitación de edificios para este uso, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial. También se exceptúa el límite máximo de dos plantas en el caso del edificio de servicios comunes de apartamentos turísticos, que podrá contar con remates de torreones o solanas sobre la segunda planta, siempre que no sean habitables, estén abiertas en un 50% de su perímetro, y aseguren que no se genera impacto negativo.

b) Separación a linderos: Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

c) Ocupación: las edificaciones ocuparán en planta el 5% como máximo de la superficie de la parcela.

La ocupación máxima para los apartamentos turísticos en la modalidad de «complejos», será la establecida anteriormente aplicada del siguiente modo:

- En zonas de cultivo de regadío: 30.000 m²: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.

- En zonas de cultivo de secano: 35.000 m²: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.

- En zonas de uso forestal o dehesa: 100.000 m²: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.

d) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 165 «Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación». 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 adhesados, o cuando la parcela ya disponga de estos recursos de modo natural, cuando sea valorado que cubren con igual eficacia el objetivo de integración de la edificación anteriormente previsto.

e) Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. En la modalidad de apartamentos turísticos «complejos», el acceso a los distintos inmuebles que lo integren, se debe realizar a través de los caminos existentes, estando expresamente prohibido la apertura de nuevos caminos. Los servicios de agua, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales para los distintos inmuebles que lo componen, serán autónomos e independientes, salvo que existan razones técnicas que aconsejen otra solución.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público²⁰.

No obstante, los usos comprendidos en la cuarta 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.

Artículo 174. Edificación Pública.

1. Definición.

Edificación de titularidad o uso público, que conforme a sus características propias de usos haya de emplazarse en el medio rural.

2. Usos

a) Equipamiento social, educativo, sanitario, ambiental, religioso u otro tipo de equipamientos.

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

d) Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.

g) Cementerios.

²⁰ LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.

3. Implantación.

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

a) Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m. Justificadamente podrá reducirse esta distancia en el caso de dotaciones públicas.

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.

c) Parcela mínima: No se establece.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura: la edificación tendrá un máximo de 2 plantas (8 m). Excepcionalmente el órgano competente podrá autorizar 3 plantas en razón de las necesidades específicas, valorando que no produzca impacto negativo.

b) Separación a linderos: la edificación se separará un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

c) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 165 «Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación».

d) Ocupación: las edificaciones ocuparán en planta el 35% como máximo de la superficie de la parcela.

e) Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas por la legislación sectorial. No obstante, el tratamiento de las aguas residuales se realizará mediante depuradora o, en su defecto, fosa séptica, según los casos. Concretamente, toda actividad con capacidad para, o que pueda concentrar habitualmente 100 o más personas, deberá disponer de depuradora.

5. Tramitación.

La implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público²¹, salvo la ejecución de dotaciones o equipamientos públicos previstos en el planeamiento, que estarán exentos incluso de licencia cuando sean de iniciativa municipal, y a licencia cuando estén promovidos por otras administraciones.

Artículo 175. Industria.

1. Definición.

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

2. Usos.

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

b) Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrarios primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre

²¹ LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.

otros, los siguientes usos: almazaras en ámbitos olivareros, industrias de transformación de productos hortofrutícolas en ámbitos con agricultura de regadío, etc. Excluye naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.

c) Industria energética: aquella destinada a la producción de energía eléctrica a partir de distintos recursos y tecnologías. Incluye centrales térmicas convencionales o de ciclo combinado (gas natural y combustible fósil), plantas de cogeneración eléctrica. No incluye las instalaciones que producen energía eléctrica o térmica a partir de energías renovables, que se regulan en el artículo 176.

e) Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales o técnicas, como su peligrosidad o incompatibilidad en zonas urbanas.

f) Otras industrias: aquellas no incluidas en ninguno de los otros tipos y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación sectorial, o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

3. Implantación.

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

a) Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m, salvo la industria energética que será de 4.000 m.

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

c) Parcela mínima: 10.000 m², salvo para la gran industria y la industria energética, que será de 30.000m².

4. Condiciones particulares de la edificación.

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

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

c) Ocupación. La edificación no superará en planta el 30% de la superficie de la parcela, salvo para la gran industria, para la que se autorizará una ocupación máxima del 40%.

d) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 165 «Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación».

e) Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Aquellas actividades potencialmente contaminadoras de las aguas subterráneas o superficiales deberán someter las aguas residuales que generen a un tratamiento depurador adecuado previamente a su vertido a cualquier cauce público.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público²².

Artículo 176. Instalaciones de energías renovables.

1. Definición.

Instalaciones que producen energía para usos térmicos o eléctricos a partir de fuentes energéticas primarias de carácter renovable. No se incluyen las instalaciones solares fotovoltaicas sobre cubiertas de edificaciones o construcciones legalmente establecidas, al considerarse que no concurre el requisito de incidencia en la ordenación

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

urbanística inherente a las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable²³. La tramitación de estas instalaciones se realizará por el procedimiento de autorización de la nueva construcción o, en caso de que se emplace sobre edificaciones preexistentes, mediante la licencia de ampliación del uso autorizado, al considerarse como un uso complementario de la actividad principal.

2. Usos.

a) Instalación de biomasa para usos eléctricos o térmicos: aquella en la que el aprovechamiento de la biomasa se utiliza para producir energía eléctrica como uso final o para la producción de energía térmica destinada, entre otros usos, a producir agua caliente, aire caliente y vapor.

b) Instalación solar fotovoltaica: aquella que mediante el efecto fotovoltaico aprovecha la energía solar para producir directamente electricidad.

c) Instalación solar térmica: aquella en la que el aprovechamiento de la energía solar se basa en el efecto fototérmico y se usa para producir vapor destinado a la generación de electricidad y/o calor.

d) Instalación eólica: aquella que aprovecha la energía del viento, fundamentalmente, para la producción de electricidad.

e) Instalación hidráulica: aquella que aprovecha la energía contenida en una masa de agua, sea debida a su altura o a su movimiento, para producir energía eléctrica.

3. Implantación.

Con el objetivo de evitar que esta clase de instalaciones se adosen a núcleos urbanos, coarten futuros desarrollos del núcleo urbano, y/o puedan producir molestias sobre la población, se establecen las siguientes condiciones particulares de implantación:

a) Distancia mínima de la instalación a los núcleos urbanos:

- Instalaciones de biomasa 4.000 m.
- Instalaciones solares y eólicas: 1.000 m.
- Instalación hidráulica: 500 m.

b) Distancia mínima a otras edificaciones:

- Instalaciones de biomasa: 1.000 m.
- Instalaciones solares térmicas: 500 m.
- Instalación solar fotovoltaica, eólica o hidráulica: 200 m.

c) Parcela mínima:

- Instalaciones de biomasa: 30.000 m².
- Instalaciones solares, eólicas o hidráulicas: 10.000 m².

4. Condiciones particulares de la edificación.

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

b) Separación a linderos: la edificación (si la hubiere) se situará a más del doble de su altura, con un mínimo, para edificaciones o instalaciones de 12,00 metros. Para los aerogeneradores la distancia mínima a linderos será de 50 metros.

c) Ocupación.

- Instalaciones de biomasa: 40%.
- Instalaciones solares, eólica o hidráulica: La determinada por la separación a linderos.

d) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 165 «Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación».

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

e) Infraestructuras y dotaciones: Las infraestructuras asociadas o necesarias para el funcionamiento de la instalación deberán ser autorizadas simultáneamente a las de la instalación principal.

5. Tramitación.

La implantación de estos usos se tramitará conforme a la caracterización y procedimiento urbanístico singular establecido en la legislación sectorial²⁴ y la LOUA²⁵, que los exime de proyecto de actuación o plan especial.

Artículo 177. Instalación Extractiva.

1. Definición.

Instalación destinada a la explotación directa o indirecta de los recursos litológicos del subsuelo, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

2. Usos.

- a) Minas a cielo abierto.
- b) Minas subterráneas.
- c) Canteras.
- d) Graveras.

3. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, patrimonio histórico etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo de industria (art. 175).

4. Condiciones particulares de la edificación.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa sectorial y ambiental se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos, vías pecuarias y patrimonio histórico.

Estas actividades no podrán ubicarse en lugares donde exista riesgo de afección a núcleos de población por emisiones a la atmósfera (polvo, ruidos, vibraciones, etc.) generadas por la actividad.

En caso de que la instalación cuente con edificación, deberá cumplir:

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

b) Separación a linderos: 10 m. La arista de explanación de los taludes o terraplenes de la explotación deberá mantener esta misma separación.

c) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 165 «Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación».

d) Infraestructuras y dotaciones: no se establecen requerimientos específicos. No obstante, los caminos de acceso a la explotación no podrán ser asfaltados, de manera que cuando cese la explotación sigan manteniendo su carácter rural.

²⁴ Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo.

²⁵ Artículo 42.3 LOUA.

e) Cese de las explotaciones: una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cubierta vegetal.

5. Tramitación.

La implantación de estos usos se tramitará conforme a la caracterización y procedimiento urbanístico singular establecido en la legislación sectorial y la LOUA²⁶ que los exige de proyecto de actuación o plan especial.

Artículo 178. Centro de Gestión de Residuos.

1. Definición.

Instalación destinada al almacenamiento y tratamiento de residuos: de escombros y restos de obras, residuos orgánicos, envases e inertes; residuos peligrosos, enseres, neumáticos, etc.

2. Usos.

- a) Vertederos, plantas de reciclaje y plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.
 - b) Vertederos de escombros y restos de obras.
 - c) Vertederos de chatarras.
 - d) Instalaciones de gestión de vehículos al final de su vida útil.
 - e) Balsas de alpechín.
 - f) Plantas de reciclado o compostaje de residuos.
 - g) 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: 2.000 m.
- c) Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.
- d) Parcela mínima. No se establece.

Se podrán atenuar estas condiciones de implantación, siempre que no tengan efectos nocivos sobre la imagen urbana, y, viceversa, o cuando tengan como objetivo modificaciones concretas e intencionadas de la topografía o aprovechamiento de cavidades preexistentes (canteras, graveras...), excepto para vertedero y plantas de compostaje. Para su emplazamiento se tendrán en cuenta criterios de permeabilidad del suelo.

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores, desechos volátiles o polvo a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por el órgano competente un estudio detallado de este aspecto, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa de protección, se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

4. Condiciones particulares de la edificación.

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

- a) Altura: 7 m. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.
- b) Separación a los linderos: 10 m. La arista de explanación de los taludes o terraplenes del vertedero deberá mantener esta misma separación.

26 Artículo 42.3 LOUA.

c) Cerramiento de parcela: la parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne, estudiándose las especies más idóneas.

d) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 165 «Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación».

e) Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

En caso de generar vertidos, serán objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 168 «Vertidos».

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público²⁷.

Artículo 179. Infraestructuras Territoriales.

1. Definición.

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

2. Usos.

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

a) De superficie:

- Caminos.
- Canales y canalizaciones de riego.

b) Aéreas:

- Redes eléctricas o de la red de telecomunicaciones.

c) Subterráneas.

- Redes de abastecimiento de agua y riego.
- Redes de evacuación de aguas residuales y emisarios.
- Gasoductos y oleoductos.
- Redes eléctricas o de la red de telecomunicaciones.

3. Implantación.

Dada la singularidad espacial de los usos de infraestructuras, no se establecen condiciones específicas de implantación.

4. Condiciones particulares de las infraestructuras.

Los proyectos correspondientes a infraestructuras de superficie procurarán su perfecta integración en el entorno, evitando en lo posible grandes movimientos de tierra, 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.

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

5. Condiciones específicas para las infraestructuras subterráneas.

Todas las infraestructuras harán reposición del terreno vegetal en las zonas afectadas y contarán con la debida señalización.

6. Tramitación.

Se distinguen los siguientes supuestos:

a) La implantación 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 urbanística³⁰.

b) La ejecución de infraestructuras o servicios públicos incluidos en documentos de planificación sectorial, territorial o urbanísticos vigentes, 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 urbanística³¹. 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, no constituyen actuaciones de interés público³² al inducir a la formación de nuevos asentamientos. Su ejecución requerirá la tramitación y aprobación del correspondiente 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 dé servicio resulte conforme con el planeamiento urbanístico de aplicación en función de su uso y de la categoría de suelo en la que se enclava³³.

Artículo 180. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

1. Definición.

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

2. Usos.

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

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

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

30 LOUA, art. 42.2 y 170.2.a; Disposición Adicional Tercera de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.

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

32 LOUA art.42.

33 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 2/2012, o en los casos del Art. 52.1.B, todos ellos, en relación con el art. 169.1.c, y 170 de la LOUA.

- e) Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.
- f) Edificaciones vinculadas a la construcción y mantenimiento de embalses y presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores de la red de abastecimiento y de riego y canalizaciones de riego.
- g) Edificaciones vinculadas a oleoductos, gasoductos, depósitos de combustible y refinerías de petróleo.
- h) Infraestructuras ferroviarias: estaciones de ferrocarril y demás edificaciones o instalaciones vinculadas a la red ferroviaria.
- i) Aeropuertos y helipuertos.
- j) Edificaciones e instalaciones vinculadas a la red general de telecomunicaciones, radio y TV.

3. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación, aplicándose en su caso las condiciones generales de esta Normativa, y las del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba.

4. Condiciones particulares de la edificación

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

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

c) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 165 «Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación».

5. Tramitación. Se distinguen los siguientes supuestos:

d) 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 urbanística³⁴.

e) La implantación de instalaciones o equipamientos vinculados a infraestructuras hidráulicas, energéticas y de telecomunicaciones, cuya autorización corresponda a la Comunidad Autónoma, son actuaciones de interés público, no requiriendo de la aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación. Estarán sometidas a licencia urbanística previo informe de compatibilidad urbanística municipal³⁵.

f) 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, 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 urbanística³⁶.

g) 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 actuación³⁷ y su ejecución, realización o desarrollo, requerirá el otorgamiento de las preceptivas licencias urbanísticas, salvo en los supuestos excepcionados en la Ley.

34 LOUA, art. 42.2 y 170.2.a; Disposición Adicional Tercera de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.

35 LOUA, art. 42.3.

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

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

CAPÍTULO 3

Condiciones particulares para los suelos de especial protección por legislación específica

Artículo 181. Suelo no urbanizable de especial protección de Vías Pecuarias (OE).

1. Se incluyen en este tipo de suelo las vías pecuarias del término municipal, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación³⁸.

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

3. Le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación sectorial³⁹.

4. Dado que la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada, salvo dos deslindes parciales, el plano de ordenación completa O.3 representa su trazado orientativo, incluyendo de forma diferenciada los tramos deslindados. Las vías pecuarias existentes en el término municipal, su anchura legal, longitud aproximada, y situación administrativa son las siguientes:

CODIGOVIA	VÍAS PECUARIAS	ANCHURA (m)	LONGITUD (Km)	SITUACIÓN ADMINISTRATIVA
14074001	CAÑADA REAL DE LA MESTA (Deslindada Parcialmente)	75,22	15	DESL. PARCIAL
14074002	VEREDA DE CORDOBA A ALMADEN	20,89	11	CLASIFICADA
14074003	VEREDA DE CABEZA DEL BUEY (Deslindada Parcialmente)	20,89	20(T1)-4(T2)	DESL. PARCIAL
14074004	VEREDA DE LA PLATA	20,89	1(T1)-7(T2)	CLASIFICADA
14074005	VEREDA DE HINOJOSA	20,89	5,5	CLASIFICADA
14074006	VEREDA DE BELALCAZAR A POZOBLANCO	20,89	1	CLASIFICADA
14074007	COLADA DE DOS TORRES A LA ESTACION DE LOS PEDROCHES	13,37	3,5	CLASIFICADA
14074008	COLADA A EL GUIJO	13,37	6(T1)-0,5(T2)	CLASIFICADA
14074009	COLADA DE EL VISO A DOS TORRES	13,37	2	CLASIFICADA
14074010	COLADA DE EL GUIJO A SANTA EUFEMIA	13,37	0,2	CLASIFICADA
14074011	VEREDA DE HINOJOSA A LA ALCAUDIA	20,89	2(T1)-5(T2)	CLASIFICADA

CODIGO	LUGARES ASOCIADOS
14074501	POZO DEL ARROYO DEL TAMUJAL O POZO DE LOS CARBONEROS
14074502	FUENTE DE LA ADELFA
14074503	POZO DE SIERRA VANA
14074504	ABREVADERO DEL PILAR

En cuanto a los expedientes de deslinde de vías pecuarias en el término municipal de El Viso constan los siguientes:

- Resolución de 22 de junio de 2007, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria «Vereda de Cabeza del Buey», tramo completo* en todo su recorrido, en el término municipal de El Viso, provincia de Córdoba (VP @2298/05).

* En este deslinde se produce una errata ya que no se deslinda completamente la vía pecuaria sino un tramo, el que va desde el límite del suelo urbano de El Viso hasta el cruce con la Cañada Real de la Mesta.

- Resolución de 26 de marzo de 2008, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada Cañada Real de la Mesta, desde la Carretera N-502 hasta el Cruce con la Vereda de Cabeza del Buey en el término municipal de El Viso, provincia de Córdoba (VP @2404/05).

38 Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 39.1.
39 Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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

- a) Permitidos o autorizables previa autorización sectorial.
 - Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, y adecuaciones recreativas.
 - Infraestructuras territoriales.
- b) Prohibidos.
 - Edificación Agrícola.
 - Vivienda vinculada a fines agrarios.
 - Explotación Ganadera Intensiva.
 - Instalaciones naturalistas y recreativas: el resto.
 - Establecimientos turísticos.
 - Edificación pública.
 - Industria.
 - Instalaciones de energías renovables.
 - Instalación extractiva.
 - Centro de Gestión de Residuos.
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

Artículo 182. Suelo no urbanizable de especial protección: Dominio Público Hidráulico (OE).

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente⁴⁰, el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre. La zona de servidumbre está constituida por una franja longitudinal de 5 metros de anchura medidos horizontalmente a cada margen del cauce.

2. No se incluye en el ámbito de esta categoría de suelo la zona de policía, banda de 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 sectorial⁴¹.

4. Los usos permitidos o autorizables contenidos en el punto siguiente estarán sujetos a lo previsto con carácter general en la normativa sectorial⁴². En todo caso, estos usos también estarán sujetos a la preceptiva autorización del órgano competente en materia de aguas.

5. El régimen de usos establecido es el siguiente:
- a) Permitidos o autorizables previa autorización sectorial.
 - Edificación agrícola: sólo se permiten las casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, generadores, energía solar y transformadores.
 - Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalistas» y «adecuaciones recreativas».
 - Infraestructuras territoriales. Infraestructuras aéreas y de superficie sólo permitiendo el cruce de cauces, y nunca trazados paralelos a los mismos.
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras: exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico.

40 R.D.L. 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modif. por R.D. 30.10.92 del Dominio Público Hidráulico y por R.D. 606/2003); Decreto 189/2002 Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

41 R.D.L. 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas, art. 92; R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico, art. 7.

42 R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico, art. 7.3.

- b) Prohibidos.
- Edificación Agrícola: El resto.
 - Explotación Ganadera Intensiva.
 - Vivienda vinculada a fines agrarios.
 - Instalaciones naturalistas y recreativas: el resto.
 - Establecimientos turísticos.
 - Edificación pública.
 - Instalaciones de energías renovables.
 - Instalación extractiva.
 - Centro de Gestión de Residuos.
 - Infraestructuras territoriales: El resto.
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras: El resto.

Artículo 183. Suelo no urbanizable de especial protección histórico cultural (OE).

1. Se incluyen en este tipo de suelo los lugares o elementos de alto valor científico o cultural, por ser yacimientos arqueológicos, geológicos o paleontológicos de especial relevancia, monumentos, conjuntos o elementos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con inscripción específica, declarados como Bienes de Interés Cultural o en proceso de incoación de expediente. Aparecen grafiados en el plano de ordenación completa O3.

2. El objeto del Plan en este suelo es establecer la identificación y protección urbanística de los elementos de mayor interés o proyección a escala municipal, independientemente de las medidas de protección de contenidas en la legislación sectorial.

3. El Conforme a lo establecido en la normativa sectorial, tanto la transformación del bien como de su entorno estará sujeta a la autorización del órgano competente en materia de Patrimonio Histórico.

4. Se incluye en este suelo el entorno del bien que se relaciona a continuación, incluido en este tipo de suelo por estar inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz:

- Castillo de Madroñiz, Bien inscrito en el Registro General de Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Histórico Español, con la categoría de Monumento, declarado en el año 1985.

5. La protección del Plan coincide con el entorno protegido del bien en los casos en los que esté delimitado, estableciéndose en caso contrario un entorno de protección de 200 metros constituido por aquellas parcelas y espacios que lo circundan, conforme a la disposición adicional 4.ª de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Este ámbito de protección cautelar urbanística será sustituido por el de delimitación del entorno en el momento en que el órgano competente en materia de patrimonio histórico la apruebe.

6. Le es de aplicación la legislación sectorial específica vigente⁴³.

7. No podrá realizarse obra alguna dentro del perímetro de protección cautelar establecido en el artículo anterior, salvo infraestructuras subterráneas.

~~Artículo 184.~~ (Anulado).

Artículo 185. Suelo no urbanizable de especial protección Zonas de Especial Conservación ZEC «Sierra de Santa Eufemia» (OE).

1. Las aproximadamente 2.143 hectáreas que integran esta categoría de suelo, que ocupa parte de la zona noreste del municipio de El Viso, se corresponden con el ámbito de la Zona Especial de Conservación (ZEC) Sierra de Santa Eufemia (ES6130003), que está

43 Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español; Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía; Decreto 32/1993 del Reglamento de Actividades Arqueológicas; Decreto 19/1995 sobre el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

incluida en la Lista de Lugares de Importancia Comunitaria de la Región Mediterránea, desde que la Unión Europea aprobó la Decisión de la Comisión del 19 de julio de 2006 conforme a la Directiva 92/43/CEE del Consejo, y catalogado como espacio protegido Red Natura 2000 en virtud de la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Este espacio fue declarado ZEC por el Decreto 1/2015 (BOJA núm. 52, de 16 de marzo de 2015). Su ámbito aparece grafiado en el plano de ordenación completa del suelo no urbanizable O3.

2. Este espacio protegido alberga la nada despreciable cifra de 8 hábitats de interés comunitario, y se considera importante para la conservación de especies de interés comunitario como el águila real (*Aquila chrysaetos*), águila perdicera (*Hieraaetus fasciatus*), nutria (*Lutra lutra*), y lince ibérico (*Linx pardinus*). Se trata, pues, de un área de acreditados valores naturalísticos, pero también de indudables valores paisajísticos, destacando las espectaculares vistas que es posible obtener desde sus cimas.

3. La regulación de usos será la establecida por el Plan de Gestión aprobado por Orden de 17 de marzo de 2015. El Plan General, como instrumento de ordenación urbanística, adapta sus determinaciones al ámbito de la ordenación urbanística. En todo caso, La ejecución de los usos permitidos o autorizables que se enumeran a continuación se someterá al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en las legislaciones concurrentes y complementarias de aplicación, entre las que cabe reseñar por su incidencia en el ámbito de afección de este artículo, la legislación ambiental relativa a espacios protegidos⁴⁴, forestal⁴⁵ y patrimonial⁴⁶.

4. Esta ZEC incluye parte del Complejo Serrano Sierra de Santa Eufemia (CS-1 del PEPMF.C), de ahí que se haya armonizado la regulación de los usos contenida en este artículo con la de la Norma 37 del PEPMF.C.

Desde el Plan se pretende la preservación de la calidad ambiental de este espacio protegido, homogeneizándolo con el de municipios contiguos con planeamiento aprobado.

5. El régimen de usos que establece el Plan, los cuales resultan compatibles con la Norma 37 del PEPMF.C, son los siguientes:

- a) Permitidos o autorizables previa autorización sectorial.
- Edificación agrícola.
 - Vivienda vinculada a fines agrarios.
 - Explotación Ganadera Intensiva.
 - Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas y adecuaciones recreativas.
 - Establecimientos turísticos.
 - Edificación pública: las vinculadas a la gestión y puesta en valor de las cualidades de la ZEC.
 - Instalación extractiva.
 - Infraestructuras territoriales.
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- b) Prohibidos.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto.
 - Edificación pública: el resto.
 - Industria.
 - Instalaciones de energías renovables.
 - Centro de Gestión de Residuos.

44 Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

45 Ley 43/2003, de Montes; Ley 2/1992 Forestal de Andalucía; Decreto 208/1997 Reglamento Forestal de Andalucía.

46 Ley 4/1986 de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y Decreto 276/1987 Reglamento de aplicación de la LPA.

Artículo 186. Suelo no urbanizable de especial protección Zonas de Especial Conservación ZEC «Río Guadamatilla y Arroyo de Tamujar» y ZEC «Río Zújar» (OE)

El ámbito espacial de esta categoría de suelo se corresponde con:

1. El ámbito de la Zona Especial de Conservación (ZEC) «Río Guadamatilla y arroyo del Tamujar» (ES6130010). (66 Ha) Este espacio está incluido en la Lista de Lugares de Importancia Comunitaria de la Región Mediterránea desde que la Unión Europea aprobó la Decisión de la Comisión del 19 de julio de 2006 conforme a la Directiva 92/43/CEE del Consejo, y catalogado como espacio protegido Red Natura 2000 en virtud de la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Este espacio fue declarado ZEC por el Decreto 111/2015 (BOJA núm. 86, de 7 de mayo de 2015). Su ámbito aparece grafiado en el plano de ordenación completa del suelo no urbanizable O3.

Este espacio protegido alberga 3 Hábitats de Interés Comunitario, y es importante para la conservación de una planta denominada *Marsilea bastarda*, de dos mamíferos: nutria (*Lutra lutra*, y lince ibérico (*Linx pardinus*), y de un pez denominado comizo (*Barbus comiza*).

La regulación de usos será la establecida por el Plan de Gestión aprobado por Orden de 8 de mayo de 2015. El Plan General, como instrumento de ordenación urbanística, adapta sus determinaciones al ámbito de la ordenación urbanística. En todo caso, La ejecución de los usos permitidos o autorizables que se enumeran a continuación se someterá al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en las legislaciones concurrentes y complementarias de aplicación, entre las que cabe reseñar por su incidencia en el ámbito de afección las relativas a la legislación en materia de aguas.

2. Zona Especial de Conservación (ZEC) «Río Zújar» (ES6130012) (95 ha). Este espacio está incluido en la Lista de Lugares de Importancia Comunitaria de la Región Mediterránea desde que la Unión Europea aprobó la Decisión de la Comisión del 19 de julio de 2006 conforme a la Directiva 92/43/CEE del Consejo, y catalogado como espacio protegido Red Natura 2000 en virtud de la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Este espacio fue declarado ZEC por el Decreto 111/2015 (BOJA núm. 86, de 7 de mayo de 2015). Su ámbito aparece grafiado en el plano de ordenación completa del suelo no urbanizable O3.

Este espacio protegido alberga 11 Hábitats de Interés Comunitario, Río muy importante por las seis especies de peces incluidos en la Directiva 92/43/CEE y, además, está presente una población de *Blennius fluviatilis*, especie en peligro de extinción que solo presenta esta población en Andalucía. Además, es muy importante por las poblaciones de nutria que presenta

La regulación de usos será la establecida por el Plan de Gestión aprobado por Orden de 8 de mayo de 2015. El Plan General, como instrumento de ordenación urbanística, adapta sus determinaciones al ámbito de la ordenación urbanística. En todo caso, La ejecución de los usos permitidos o autorizables que se enumeran a continuación se someterá al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en las legislaciones concurrentes y complementarias de aplicación, entre las que cabe reseñar por su incidencia en el ámbito de afección las relativas a la legislación en materia de aguas.

Esta ZEC está incluida dentro del Complejo Ribereño Río Zújar-Guadamatilla (RA-2 del PEPMF.C), de ahí que se haya armonizado la regulación de los usos contenida en este artículo con la de la Norma 40 del PEPMF.C. teniendo muy en cuenta que gran parte se encuentra en zona de dominio público hidráulico.

3. El régimen de usos que establece el Plan, los cuales también deberán ser compatibles con la Norma 40 del PEPMF.C, son los siguientes:

a) Permitidos o autorizables previa autorización sectorial.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: sólo será autorizable el uso adecuaciones naturalísticas.

- Infraestructuras territoriales: Las aéreas que ineludiblemente deban discurrir por este ámbito, sólo permitiendo el cruce del cauce, no trazados paralelos al mismo.

- b) Prohibidos.
- Edificación agrícola.
 - Vivienda vinculada a fines agrarios.
 - Explotación Ganadera Intensiva.
 - Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto.
 - Establecimientos turísticos.
 - Edificación pública.
 - Industria.
 - Instalaciones de energías renovables.
 - Instalación extractiva.
 - Centro de Gestión de Residuos.
 - Infraestructuras territoriales: el resto.
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

CAPÍTULO 4

Condiciones particulares para los suelos de especial protección por la planificación urbanística

~~Artículo 187.~~ (Anulado).

Artículo 188. Suelo no urbanizable de especial protección Complejo Ribereño Río Zújar-Guadamatilla (OE).

Constituyen esta clase de suelo los terrenos incluidos por el PEPMF.C en el complejo ribereño de interés ambiental río Zújar-Guadamatilla. El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3. Los suelos que integran este tipo se caracterizan por su singularidad paisajística ya que es uno de los pocos espacios de la provincia en los que aún perdura el bosque galería primitivo. Igualmente cuenta con especies de fauna propias de ribera, asociadas a vegetación típica de estas zonas.

El objetivo del Plan es preservar esta zona por sus indudables valores naturales.

4. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo cumple la regulación establecida en la Norma 40 del PEPMF.C, y tiene como criterio rector la preservación de la calidad ambiental de este espacio, que por su carácter lineal y la sensibilidad del ecosistema fluvial presenta escasa capacidad de acogida para actividades urbanas.

5. El régimen de usos que el plan establece es el siguiente:

a) Permitidos o autorizables previa autorización sectorial.

- Edificación agrícola.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas, adecuaciones recreativas, siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno.

- Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de establecimientos turísticos en edificación preexistente.

- Edificación pública: sólo equipamientos públicos educativos y ambientales.

- Instalación extractiva: sólo el uso graveras.

- Infraestructuras territoriales. Infraestructuras de superficie, aéreas y subterráneas.

Sólo se permite el cruce del cauce, no trazados paralelos al mismo.

b) Prohibidos:

- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Explotación Ganadera Intensiva.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: El resto.

00299729

- Establecimientos turísticos. El resto.
- Edificación pública. El resto.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Instalación extractiva. El resto.
- Centro de Gestión de Residuos.
- Infraestructuras territoriales. El resto.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

Artículo 189. Suelo no urbanizable de especial protección: Dehesa Singular (OE).

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos ocupados por dehesas de encinar, paisaje característico de Sierra Morena, emblemático de Los Pedroches, que ha sido identificado por el POTa como paisaje agrario singular, y concretamente se clasifica como de especial protección una zona situada en el límite oeste del término municipal de El Viso con Belalcázar. El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

Los suelos incluidos cumplen una doble función: por un lado, constituyen un espacio productivo agrario; por otro, conforman un espacio seminatural que presta importantes funciones ambientales (soporte de biocenosis naturales, mantenimiento de la biodiversidad, sustento de la vida animal silvestre, absorción de CO₂, contenedor de hábitats naturales y seminaturales, etc.).

Se trata de un ecosistema modélico en cuanto a la interrelación hombre-naturaleza, en la que el planeamiento debe velar por la compatibilización entre el desarrollo de usos y actividades humanas con la preservación de los caracteres y valores definitorios del mismo; siendo fundamental para la consecución de este objetivo la conservación del arbolado de encinas, de dimensiones notables, y la integración paisajística de las edificaciones e instalaciones.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo persigue la preservación de este paisaje agrario singular al tiempo que la explotación económica de sus recursos. Dada la importante extensión superficial de la dehesa en el municipio se entiende que debe atender la posible implantación de otros usos no estrictamente agropecuarios, como los recreativos, turísticos y equipamientos.

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

a) Permitidos o autorizables.

- Edificación agrícola.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Explotación Ganadera Intensiva.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalísticas» y «adecuaciones recreativas».

- Establecimientos turísticos: sólo serán autorizables los usos denominados «otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural» y los «establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural», estos últimos, pero siempre que se realicen sobre edificaciones legales preexistentes.

- Industria: sólo es autorizable el tipo «industria vinculada al medio rural»
- Infraestructuras territoriales.

b) Prohibidos:

- Instalaciones naturalistas o recreativas: El resto.
- Establecimientos turísticos: El resto.
- Edificación pública.
- Industria: El resto.
- Instalaciones de energías renovables.
- Instalación extractiva.
- Centro de Gestión de Residuos.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

Artículo 190. Suelo no urbanizable de especial protección ecológico-paisajístico Sierra de El Viso (OE).

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos serranos de carácter forestal, que suponen una continuidad paisajística del Complejo Serrano Sierra de Santa Eufemia, de gran extensión, con una variedad arbórea importante y pendientes destacadas sobre el resto del término municipal. El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

Los suelos incluidos presentan dos tipos de valores: por un lado, su función ecológica (soporte de biocenosis naturales, protección del suelo frente a la erosión, mantenimiento de la biodiversidad, refugio de la vida silvestre, absorción de CO₂, contenedor de hábitats naturales y seminaturales, etc.), y por otro, su interés sobresaliente desde la dimensión paisajística.

2. Se trata, pues, de terrenos muy vulnerables desde el punto de vista ambiental y, por ende, de escasa capacidad de acogida de usos urbanos, debido fundamentalmente a sus fuertes pendientes. Por ello, el objetivo del Plan es la preservación del carácter forestal de los terrenos y de sus importantes valores ecológicos y paisajísticos.

3. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, permitiendo sólo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.

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

a) Permitidos o autorizables.

- Edificación agrícola.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Explotación Ganadera Intensiva.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalísticas», «adecuaciones recreativas» y «parque rural», siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno.

- Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de campamentos de turismo o campings, otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural y los establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural.

- Edificación pública: Equipamiento social, y ambiental.

- Industria: Sólo es autorizable el tipo «industria vinculada al medio rural»

- Instalación extractiva. Canteras, siempre que no suponga la tala del arbolado existente.

- Infraestructuras territoriales.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

b) Prohibidos:

- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos: el resto.

- Edificación pública. El resto.

- Industria. El resto.

- Instalaciones de energías renovables.

- Instalación extractiva. El resto.

- Centro de Gestión de Residuos.

Artículo 191. Suelo no urbanizable de especial protección Recursos Culturales (OE).

1. Se integran en este tipo de suelo elementos naturales o construidos singulares, caracterizados por sus valores arquitectónicos, culturales, históricos, paisajísticos, etnográficos, naturales, o de uso, y que, a pesar de no estar declarados como BIC o aparecer inscritos en el Registro Andaluz de Patrimonio Histórico, forman parte del conjunto patrimonial histórico, cultural y natural del municipio, estando además fuertemente arraigados entre la población local.

El Plan pretende en estos suelos la protección, conservación y recuperación de su patrimonio, así como su difusión y conocimiento.

2. Los elementos incluidos en este suelo quedan identificados y localizados en los planos de ordenación O1 y O3 mediante iconos que distinguen los distintos tipos que se relacionan a continuación:

a) Patrimonio hidrológico: fuentes, pilares y veneros. Se recogen las siguientes:

1. Fuente de la Cuesta del Jabalí.
2. La Fontanita.
3. Fuente de las Cadenas.
4. Fuente Medías.
5. Fuente de la Cañada.
6. Fuente del Calvario.

De las cuales sólo las tres primeras pertenecen al Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan.

b) Patrimonio arquitectónico e ingenieril: Edificaciones y construcciones civiles de interés no incluidos en otras categorías e incorporados al Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan:

7. Casa de las Bóvedas.
8. Casa del Madroñiz.
9. Cortijo el Pizarro.
10. Cortijo Montánchez.
11. Cortijo Robladillo.
12. Cortijo Dehesilla.
13. Antigua Estación de Belalcázar.
14. Puente sobre el río Zújar.
15. Puente sobre el río Guadarramilla.
16. Puente sobre el río Guadamatilla.
17. Monasterio de San Alberto.

Fuera del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan se encuentra:

18. Mina de las Monjas.

c) Patrimonio natural: Se recogen los elementos vegetales de interés situados fuera del núcleo urbano.

19. Encina: Paraje La Dehesa.
20. Encina: Paraje La Dehesa.
21. Encina: Paraje La Dehesa.

3. El Plan establece el siguiente régimen de intervenciones autorizables en estos elementos:

Patrimonio hidrológico, arquitectónico, ingenieril y natural:

El régimen de autorización de actuaciones es el que se recoge en la ficha correspondiente del Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan. En otro caso, el régimen de protección será el siguiente:

Patrimonio natural: Radio de protección de 15 metros alrededor de la encina.

Patrimonio hidrológico: Protección de la salida de agua, que deberá mantenerse.

Patrimonio arquitectónico o ingenieril: Se atenderá a las Normas Generales de Protección.

CAPÍTULO 5

Normas particulares para los suelos no urbanizables de carácter natural o rural

Artículo 192. Suelo no urbanizable de carácter natural Dehesa.

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos ocupados por dehesas de encinar, paisaje característico de Sierra Morena, emblemático de Los Pedroches, que ha sido identificado por el POTA como paisaje agrario singular. Dentro de este ámbito se incorpora

00299729

una subzona denominada Subzona B, en la linde norte del Arroyo Guadamatilla, con una regulación menos restrictiva, al contar con una superficie cubierta arbolada inferior al 25%, que permita al municipio una mayor capacidad de implantación de usos.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

Los suelos incluidos cumplen una doble función: por un lado, constituyen un espacio productivo agrario; por otro, conforman un espacio seminatural que presta importantes funciones ambientales (soporte de biocenosis naturales, mantenimiento de la biodiversidad, sustento de la vida animal silvestre, absorción de CO₂, contenedor de hábitats naturales y seminaturales, etc.).

Se trata de un ecosistema modélico en cuanto a la interrelación hombre-naturaleza, en la que el planeamiento debe velar por la compatibilización entre el desarrollo de usos y actividades humanas con la preservación de los caracteres y valores definitorios del mismo; siendo fundamental para la consecución de este objetivo la conservación del arbolado de encinas y la integración paisajística de las edificaciones e instalaciones.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo persigue la preservación de este paisaje agrario singular al tiempo que la explotación económica de sus recursos. Dada la importante extensión superficial de la dehesa en el municipio se entiende que debe atender la posible implantación de otros usos no estrictamente agropecuarios, como los recreativos, turísticos y equipamientos.

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

a) Permitidos o autorizables.

- Edificación agrícola.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Explotación Ganadera Intensiva.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalísticas», «adecuaciones recreativas», «parque rural» e instalaciones de ocio.

- Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de «campamentos de turismo o campings», «otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural» y «establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural». El resto de usos sólo serán autorizables cuando se realicen en edificación legal preexistente.

- Edificación pública: sólo equipamientos sociales, educativos o sanitarios, salvo en la subzona B que en la que se permite también ambientales u otros equipamientos similares a los englobados en este grupo.

- Industria: sólo es autorizable el tipo «industria vinculada al medio rural». La «Gran Industria» y «Otras Industrias» podrán implantarse exclusivamente en la Subzona B siempre y cuando no suponga la tala de arbolado existente.

- Instalaciones de energías renovables. biomasa. En la Subzona B se autoriza también la instalación solar fotovoltaica siempre y cuando no suponga la tala de arbolado existente.

- Instalación extractiva. Canteras, siempre que no suponga la tala del arbolado existente.

- Centro de Gestión de Residuos: Sólo estaciones de transferencia. salvo en la Subzona B donde se autorizarán vertederos de escombros, de chatarras, siempre y cuando no suponga la tala del arbolado existente.

- Infraestructuras territoriales.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

b) Prohibidos:

- Instalaciones naturalistas o recreativas: El resto.

- Establecimientos turísticos: El resto.

- Edificación pública: El resto.

- Industria: El resto.

- Instalaciones de energías renovables: El resto.

- Instalación extractiva. El resto.

- Centro de Gestión de Residuos: El resto.

~~Artículo 193.~~ (Anulado).

Artículo 194. Suelo no urbanizable de carácter natural Valle Serrano.

1. Suelos situados al norte del término municipal y rodeado por la Sierra de El Viso, presenta pendientes suaves, gran amplitud paisajística, estando dedicados al cultivo y a la ganadería extensiva.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

2. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelos es el siguiente:

a) Permitidos o autorizables.

- Edificación agrícola.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Explotación Ganadera Intensiva.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalísticas» y «adecuaciones recreativas».

- Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de «campamentos de turismo o campings» y «otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural». El resto de usos sólo serán autorizables cuando se realicen en edificación legal preexistente.

- Edificación pública.

- Industria: sólo es autorizable el tipo «industria vinculada al medio rural».

- Instalaciones de energías renovables.

- Instalación extractiva. Canteras, siempre que no suponga la tala del arbolado existente.

- Infraestructuras territoriales.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

b) Prohibidos:

- Instalaciones naturalistas o recreativas: El resto.

- Establecimientos turísticos: El resto.

- Industria: El resto.

- Instalación extractiva. Las demás.

- Vertedero/Centro de Gestión de Residuos.

Artículo 195. Suelo no urbanizable de carácter rural: Cultivos Cerealísticos.

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos llanos, sin arbolado, con mosaico de cultivos y que representan una discontinuidad paisajística con respecto al entorno.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

2. El régimen de usos establecido por el Plan en este tipo de suelo es el siguiente:

a) Permitidos o autorizables.

- Edificación agrícola.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Explotación Ganadera Intensiva.

- Instalaciones naturalistas o recreativas.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria: son autorizables los usos «industrias vinculadas al medio rural» (art.175.2.b) y «otras industrias» (art.175.2.f).

- Instalaciones de energías renovables.

- Instalación extractiva.

- Centro de Gestión de Residuos: son autorizables los usos «vertederos de escombros y restos de obras», «vertederos de chatarras», «balsas de alpechín» y «plantas de transferencia».

- Infraestructuras territoriales

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras

- b) Prohibidos:
- Centro de Gestión de Residuos (el resto).
 - Industria (el resto).

Artículo 196. Suelo no urbanizable de carácter rural: Ruedo de El Viso.

1. Integran este tipo de suelo los de terrenos que rodean al núcleo urbano de El Viso, sin valores especialmente destacables desde el punto de vista medioambiental debido a la transformación sufrida.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

Se concentran en este suelo usos agrícolas y ganaderos que deben ser preservados en la actualidad.

Futuros crecimientos del municipio pueden ocasionar un cambio en la clasificación de este tipo de suelo.

La amplitud de régimen de usos autorizables (todos) debe coherenciarse con la exigencia estricta del cumplimiento de las distancias mínimas a núcleo urbano establecida para cada uso, con el fin de evitar perjuicios sobre la población del núcleo urbano.

2. El Plan establece el siguiente régimen de usos en este tipo de suelo:

- a) Permitidos o autorizables.
- Edificación agrícola.
 - Vivienda vinculada a fines agrarios.
 - Explotación Ganadera Intensiva.
 - Instalaciones naturalistas o recreativas.
 - Establecimientos turísticos.
 - Edificación pública.
 - Industria.
 - Instalaciones de energías renovables.
 - Centro de Gestión de Residuos.
 - Infraestructuras territoriales.
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- b) Prohibidos:
- Instalación Extractiva.

CAPÍTULO 6

Condiciones particulares de los sistemas generales territoriales

Artículo 197. Sistemas Generales Territoriales (OE).

1. Integran estos suelos los elementos que el Plan clasifica como sistema general en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el Título II de estas Normas.

Los suelos afectados quedan identificados en el plano de ordenación estructural O1 y en el de ordenación completa O3.

2. Se identifican dos tres tipos de Sistemas Generales:

- a) Sistema general de infraestructuras y servicios técnicos.
SG-IS: 4/ Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.).
SG-IS: Infraestructuras Territoriales.
- b) Sistema general de espacios libres.
SG-EL: 1/ Parque Forestal Huerta de los Frailes.
SG-EL: 2/ Área recreativa 2: Embalse de la Colada.
- c) Sistema general de equipamientos.
SG-EQ: 3/ Aula de la Naturaleza.

Los usos permitidos en los sistemas de espacios libres son las actividades recreativas y de esparcimiento.

3. Para el desarrollo de los sistemas generales de espacios libres podrá formularse un Plan Especial que ordene y adecue estos parajes para uso de recreo y esparcimiento, dotándolos de unos servicios mínimos complementarios a este uso. Los usos permitidos en los sistemas de espacios libres son las actividades recreativas y de esparcimiento.

Para el sistema general de comunicaciones e infraestructuras, se estará a lo dispuesto en su propia normativa sectorial, en particular en cuanto a zonas de servidumbre y afección, así como en cuanto a su régimen.

4. Queda prohibida cualquier edificación o instalación dentro de estos suelos hasta la aprobación del trazado de las infraestructuras, del proyecto de equipamiento o, en su caso del correspondiente Plan Especial.

Artículo 198. Sistema General de Infraestructuras territoriales (OE).

1. Integra las infraestructuras de comunicaciones, transporte energético o equipamientos técnicos que, por razón de la preservación de su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial a que están sometidas limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.

2. El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el correspondiente a la categoría y tipo de suelo en el que se inserten, pero con los condicionantes y/o limitaciones derivado/as del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial.

3. Prescripciones señaladas por el órgano competente en Carreteras Estatales que son incluidas en el PGOU tras informe de verificación.

a) Toda edificación, incluso las obras subterráneas, se situarán conforme a lo exigido en la normativa sectorial de carreteras vigente en el momento de la actuación.

b) Todos los terrenos propiedad del Estado y la Zona de Dominio Público de la N-502 deberán quedar fuera del ámbito de las Unidades de Ejecución.

c) No se permitirá la conexión de la red de saneamiento de aguas negras o pluviales a los sistemas de drenaje de la carretera nacional N-502.

d) Para los usos e instalaciones en zona de servidumbre y afección de los tramos de carretera afectados, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de carreteras vigente en el momento de la actuación.

e) Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el PGOU deberán ser objeto de informe sectorial en materia de carreteras estatales, cuando así lo disponga la legislación vigente en la materia.

f) Previo al otorgamiento de licencias de edificación, en construcciones existentes o de nueva planta, próximas a carreteras del Estado, será necesario realizar los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables. Se establecerán limitaciones a la edificabilidad o la disposición de elementos de protección acústica, en caso de superarse los umbrales establecidos en la legislación vigente en materia de ruido. Dichos estudios deberán contener los correspondientes mapas de isófonas.

g) Cualquier actuación relativa a nuevas conexiones, modificación o cambio de uso de los existentes, que afecte a carreteras estatales, debe ser previamente autorizada por el órgano sectorial competente en esta materia, tras la presentación del oportuno proyecto (o en su caso del planeamiento de desarrollo del PGOU).

Este deberá incluir el correspondiente estudio de tráfico y capacidad, en el que se analice la incidencia del planeamiento urbanístico en el nivel de servicio de la carretera afectada, conforme a lo dispuesto por la legislación vigente en materia de carreteras estatales.

Los mismos quedan en todo caso condicionados a la obtención de la autorización para su construcción por parte del órgano sectorial competente, siguiendo la tramitación recogida en la legislación vigente.

h) No se podrán conceder licencias de ejecución y ocupación, para los desarrollos del instrumento de planeamiento urbanístico, mientras no se encuentren operativos, previa autorización de la administración competente en materia de carreteras estatales, los

accesos incluidos en el mismo, en el caso en el que éstos no existieran previamente o, si existiendo con anterioridad, hubieran cambiado de uso.

Esta circunstancia se hará constar explícitamente en la memoria del instrumento de planeamiento, en sus normas urbanísticas, así como en la resolución de aprobación del mismo. También se hará constar que la ejecución o modificación de dichos accesos, en caso de ser informados favorablemente, correrá a cargo del promotor de cada actuación, una vez sean autorizados por el órgano competente en la materia.

i) La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento, se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecta con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado.

Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del órgano competente en materia de carreteras del Estado, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

j) Se establece la prohibición expresa de realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma.

CAPÍTULO 7

Zona de Cautela

Artículo 199. Zona de Cautela de la carretera N-502. Variante de El Viso.

1. La Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento prevé la ejecución de la variante de El Viso de la carretera N-502 de Ávila a Córdoba, estando aprobada con fecha 31/10/2017 la nueva Orden de Estudio del proyecto 23-CO-5650, Variante de El Viso de la carretera N-502, que sustituye al anterior 23-CO-3880, para actualizar dicha actuación a la actual legislación de evaluación de impacto ambiental.

El presente Plan General establece una Zona de Cautela que incluye el ámbito que se prevé expropiar para la ejecución de esta infraestructura, el cual aparece grafiado en los planos de ordenación completa del SNU O3.3, así como en el Plano O4.1 de ordenación completa del núcleo urbano.

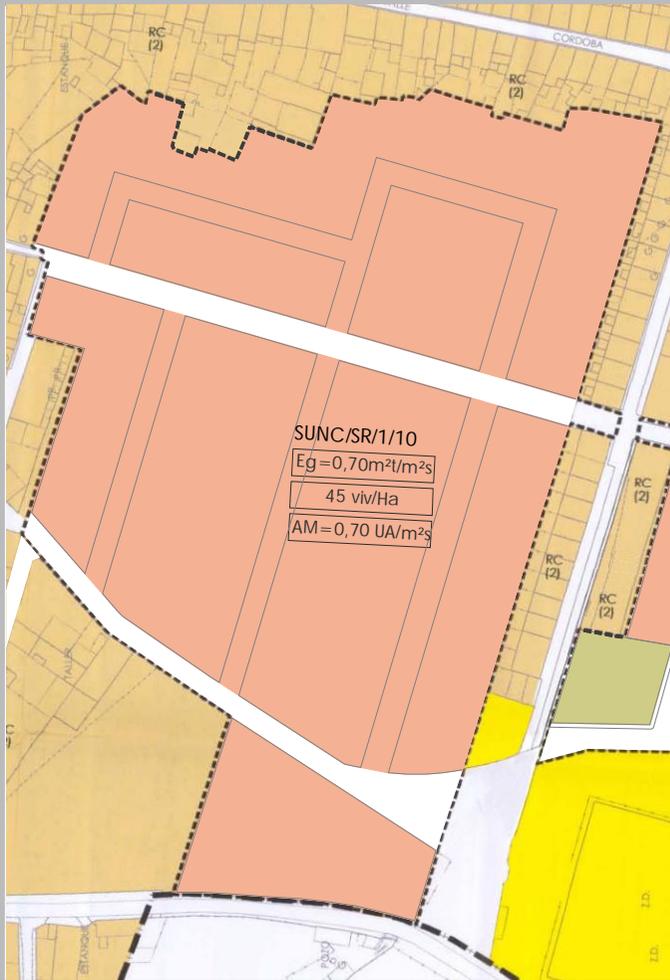
No se podrá autorizar ninguna edificación construcción o instalación dentro de estos suelos sin haber recabado con carácter previo informe del órgano competente en materia de carreteras.

2. Esta zona de cautela quedará sin efecto una vez se ejecute el proyecto de esta infraestructura, cuyo trazado deberá ser incorporado al instrumento de planeamiento como sistema general con ocasión de la modificación o revisión del mismo.

FICHAS SR-1, ARI-2, ARI-3, ARI-9
PLANEAMIENTO MODIFICADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SR 1



SR 1

SECTOR

DENOMINACIÓN: SUNC/SR/1/10

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	URBANO. URBANO	EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0,70 m ² /m ²
CATEGORÍA DE SUELO:	NO CONSOLIDADO	DENSIDAD:	45 viv/Ha
ÁMBITO:	43.208,05 m ²	RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA:	30% (9.073,69 m ²)
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	NUM. MÁXIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS:	70 viv.

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO:	AR 10	APROVECHAMIENTO HOMOGENIZADO:	30.245,64 UA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,70 UA/m ²	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	27.221,07 UA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	30.245,64 m ²	EXCESO Y DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:	0 UA
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN:	1	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	3.024,56 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**RESERVAS DOTACIONALES**

ESPACIOS LIBRES:	SEGÚN LOUA Y ANEXO REGL. PLANEAMIENTO
EQUIPAMIENTOS:	SEGÚN LOUA Y ANEXO REGL. PLANEAMIENTO
APARCAMIENTOS:	SEGÚN LOUA Y ANEXO REGL. PLANEAMIENTO

DESARROLLO DEL ÁREA. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

GENERALES: El desarrollo de este sector está previsto para un futuro crecimiento del núcleo urbano por su borde Suroeste, configurando así esta parte del municipio. También se busca la mejora de las conexiones viarias de la zona. Se abrirá un nuevo vial desde la calle Colón a la ronda atravesando el ARI 9, así como varios perpendiculares a ellos completando la trama.

PRECEPTIVOS:

La localización de viviendas de protección oficial así como los plazas para su ejecución se establecerán en instrumento de Planeamiento de Desarrollo correspondiente.
La apertura de los viales grafados en planos para asegurar la conexión con el ARI 9 al sur, con la travesía de Corchaito y la calle Cristóbal Colón, son vinculantes.

POTESTATIVOS:

Se sellarán con la edificación las traseras de las viviendas recayentes al sector, sin dejar medianeras vistas.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Se aplicará lo establecido en las ordenanzas para la zona Unifamiliar Adosada:

- Las edificaciones serán del tipo vivienda unifamiliar adosada entre medianeras.
- La superficie mínima de parcela será de 100 m², con un frente mínimo de 6 metros apoyado en vía pública.
- La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 metros.
- Se permite la edificación bajo de vivienda unifamiliar adosada entre medianeras, locales para usos secundarios compatibles con la vivienda, y equipamiento en cualquiera de sus categorías.
- Se permite el uso Residencial Unifamiliar y equipamiento con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio.
- La ocupación máxima se establece en el 80% en todas sus plantas, pudiendo ser el 100% de la superficie del solar en los siguientes casos:
 - Solares con una o varias esquinas cuyas viviendas puedan recibir luces de espacio público en todas sus dependencias excluidos baños y aseos.
 - Solares con gran longitud de fachada con relación al fondo siempre que el fondo máximo de la parcela sea inferior a 8 metros, en la parte de mayor longitud, y la distribución de la vivienda sea tal que las habitaciones vivideras den a la calle.
 - Locales comerciales o similares (nunca viviendas ni oficinas) que podrán ocupar el 100% de la planta baja cuando éste sea su uso exclusivo.

CONDICIONES DEL VIARIO:

Ancho mínimo de calzada: 5,60 m.
Ancho mínimo de acera: 1,20 m.

USOS PORMENORIZADOSTIPO: Residencial Unifamiliar Adosada (R.U.Ad.) 100% m²**PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
INICIATIVA PRESENTANTE:	PRIVADA
PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN:	De la aprobación : 2 AÑOS

P.G.O.U. EL VISO. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE A LA LOUA



AR 02

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

DENOMINACIÓN: SUNC/ARI/2/02

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	URBANO	ÁMBITO:	8.789,00 m ²
CATEGORÍA DE SUELO:	NO CONSOLIDADO	RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA:	30% (2.555,49 m ²)
		NUM. MÁXIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS:	18 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0,9692 m ² /m ²
		DENSIDAD:	56,78 viv/Ha

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO:	AR 02	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO:	8.518,29 UA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,9692 UA/m ²	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	7.666,46 UA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	8.518,29 m ²	EXCESO O DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:	0 UA
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN:	1	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	851,83 UA

RESERVAS DOTACIONALES

ESPACIOS LIBRES:	95,00 m ²
EQUIPAMIENTOS:	683,00 m ²
APARCAMIENTOS:	— PLAZAS

DESARROLLO DEL ÁREA. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

GENERALES: La calmatación de un vacío interno articulada mediante una estructura viaria que comunica los 2 viales que limitan esta ARI. Se ha creado una dotación de equipamiento público y un pequeño espacio libre, anexas al consultorio, que permiten una zona de posible ampliación y de espaciamiento respectivamente.

PRECEPTIVOS:

La localización de viviendas de protección oficial así como los plazas para su ejecución se establecerán en el Instrumento de Planeamiento de Desarrollo correspondiente.
La localización del viario y del equipamiento se considera vinculante.

Se aplicará lo establecido en las ordenanzas para la zona Residencial Casco:

- Se permiten edificaciones entre medianeras alineadas a vial, tanto unifamiliares como plurifamiliares.
- La superficie mínima de parcela será de 100 m², con un frente mínimo de 6 metros apoyado en vía pública.
- La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 metros.
- No se permiten la edificación tipo extensiva como bloques de viviendas aislados o abiertos.
- La ocupación máxima de parcela será del 100% en planta baja para uso distinto al residencial.
- La ocupación máxima para uso residencial será del 80% en planta primera, o del 25% de la planta primera en construcciones accesorias de la vivienda en el caso de viviendas unifamiliares y el 10% en el caso de viviendas plurifamiliares.

POTESTATIVOS:

El resto de la ordenación

USOS PORMENORIZADOS

TIPO: Residencial Casco (R.C.) 8.518,29 m²

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

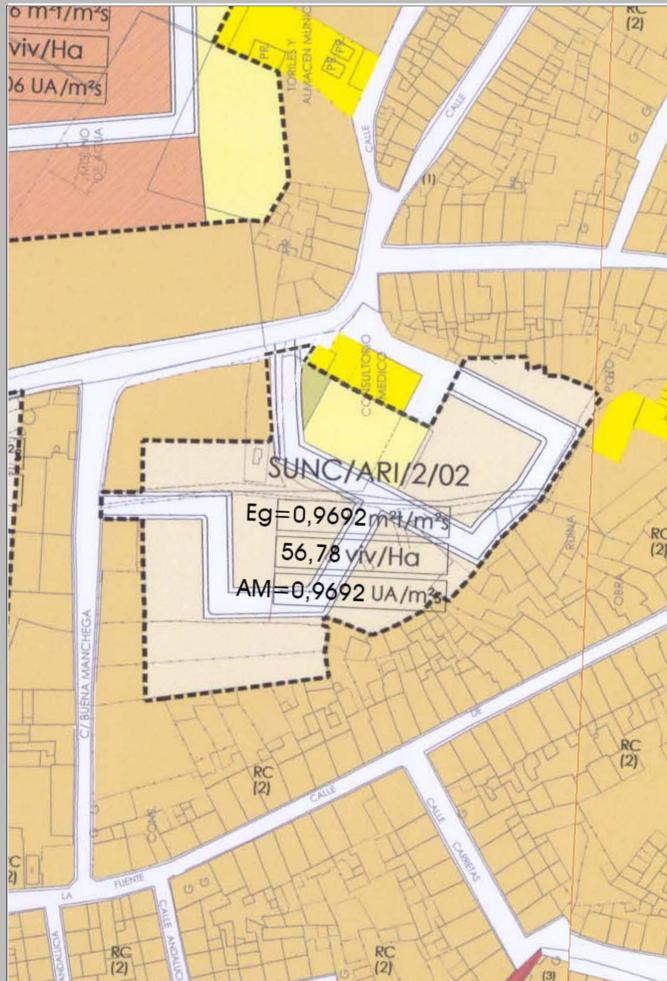
ESTUDIO DE DETALLE

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

INICIATIVA PREFERENTE: PRIVADA
PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN: De la aprobación: 4 AÑOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ARI 2



SUNC/ARI/2/02

Eg=0,9692 m²/m²

56,78 viv/Ha

AM=0,9692 UA/m²

P.G.O.U. EL VISO. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE A LA LOUA

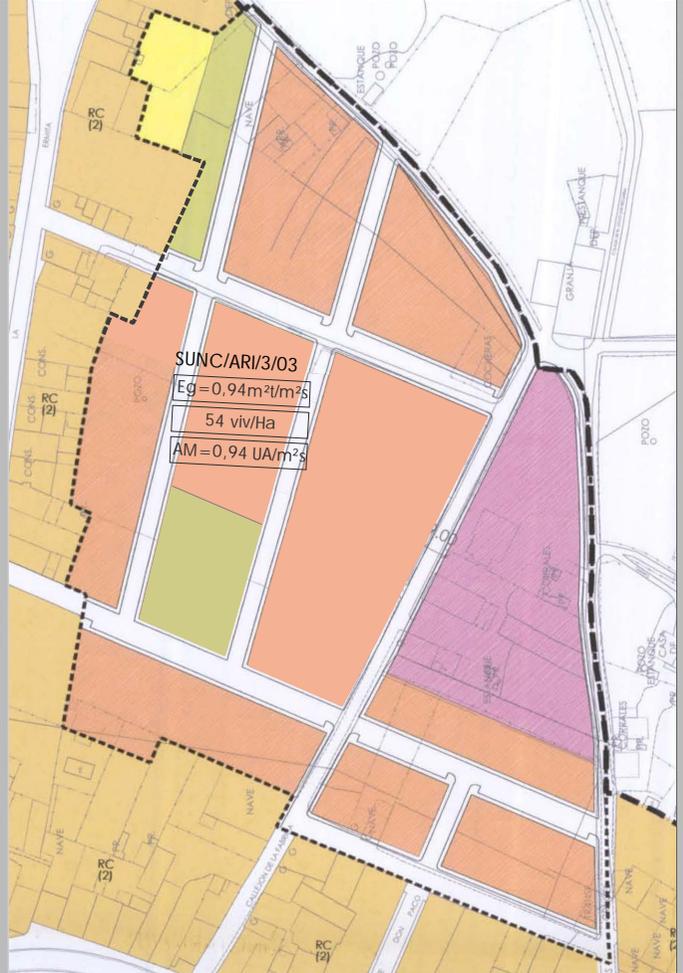


AR 03

ÁREA DE REFORMA INTERIOR		SUNC/ARI/3/03	
DENOMINACIÓN:			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
CLASE DE SUELO:	URBANO	ÁMBITO:	46.475,55 m ²
CATEGORÍA DE SUELO:	NO CONSOLIDADO	RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA:	30% (13.106,11 m ²)
		NUM. MÁXIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS:	94 viv.
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0,94 m ² /m ²
USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICO:	UNIF. ADOSADA	DENSIDAD:	54 viv/Ha
ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS			
ÁREA DE REPARTO:	AR 03	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO:	43.687,02 UA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,94 UA/m ²	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	39.318,32 UA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	43.687,02 m ²	EXCESO O DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:	0 UA
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN:	1	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	4.368,70 UA
RESERVAS DOTACIONALES			
ESPACIOS LIBRES:			3.200 m ²
EQUIPAMIENTOS:			1013,50 m ²
APARCAMIENTOS:			59 PLAZAS
DESARROLLO DEL ÁREA. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN			
<p>GENERALES: Se busca la ordenación de un área limítrofe de la ciudad mediante un sistema viario urbano que enlace con la trama radial y periférica viaria, conformando una serie de manzanas accesas a las dimensiones de parcelas existentes en el núcleo urbano. Se concierne una zona con el equipamiento y espacios libres en el entorno más cercano a la ermita de Santa Ana. Mediante esta ordenación se completa el viario de la población en su margen Este.</p> <p>PRECEPTIVOS: La localización de viviendas de protección oficial así como los plazos para su ejecución se establecerán en el Instrumento de Planeamiento de Desarrollo correspondiente. Cumplán las ordenanzas para la zona Unifamiliar Adosada. La localización del viario y de las dotaciones públicas se considera vinculante.</p> <p>Se aplicará lo establecido en las ordenanzas para la zona Unifamiliar Adosada y para la zona Unifamiliar Aislada: Para Zona Unifamiliar Adosada: a) Las edificaciones serán del tipo vivienda unifamiliar adosada entre medianeras. b) La superficie mínima de parcela será de 100 m², con un frente mínimo de 6 metros apoyado en vía pública. c) La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 metros. d) Se permite la edificación tanto de vivienda unifamiliar adosada entre medianeras, locales para usos secundarios compatibles con la vivienda, como de equipamiento en cualquiera de sus categorías. e) Se permite el uso Residencial Unifamiliar y equipamiento con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio. f) La ocupación máxima se establece en el 80% en todas sus plantas, con las siguientes excepciones: - 100% en planta baja para usos distintos al residencial. - 100% en solares con uno o varios esquinas cuyos viviendas puedan recibir luces de espacio público en todas sus dependencias: aseo, baños y aseos. - 100% en solares con gran longitud de fachada con relación al fondo siempre que el fondo máximo de la parcela sea inferior a 8 metros, en la parte de mayor longitud, y la distribución de la vivienda sea tal que las habitaciones vivideras den a la calle.</p> Para la zona Unifamiliar Aislada: a) Las edificaciones serán del tipo vivienda unifamiliar aislada. b) La superficie mínima de parcela será de 350 m ² . c) La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 metros. d) Se permite la segregación de parcelas siempre que tengan una superficie mínima de 350 m ² . Se permite también la agregación de parcelas, quedando limitado a una vivienda por parcela superior a 350 m ² . e) Se permite el uso Residencial Unifamiliar y equipamiento con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio. Aparcamiento sólo en planta baja y sótano. f) La ocupación máxima se establece en el 50% en planta baja, y 30% en planta superior.			
USOS PORMENORIZADOS			
TIPO:	Residencial Unifamiliar Adosada [R.U.Ad.] 38.919,15 m ²	Residencial Unifamiliar Aislada [R.U.Ai.] 4.767,86 m ²	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE			
PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN			
INICIATIVA PRESUPUESTARIA:		PRIVADA	
PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN:		De la aprobación:	4 AÑOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ARI 3



P.G.O.U. EL VISO. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE A LA LOUA



AR 09

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

DENOMINACIÓN: SUNC/ARI/9/09

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	URBANO	ÁMBITO:	15.861,56 m ²
CATEGORÍA DE SUELO:	NO CONSOLIDADO	RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA:	30% (3.378,44m ²)
		NUM. MÁXIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS:	25 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0,71 m ² /m ²
		DENSIDAD:	40 viv/Ha

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO:	AR 09	APROVECHAMIENTO HOMOGENETIZADO:	11.261,46 UA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,71 UA/m ²	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	10.135,31 UA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	11.261,46 m ²	EXCESO O DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:	0 UA
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN:	1	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	1.126,15 UA

RESERVAS DOTACIONALES

ESPACIOS LIBRES:	2.221,09 m ²
EQUIPAMIENTOS:	1.256,69 m ²
APARCAMIENTOS:	61 PLAZAS

DESARROLLO DEL ÁREA. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

GENERALES: Este ARI, prevista para configurar el núcleo urbano por su borde Suroeste, pretende también dotar de espacios libres y equipamiento a esta zona, relacionándolos con el espacio exterior delantero de campo de fútbol. Así también, se propone dar apertura a un nuevo vial que termine conectando con la prolongación de la calle Cristóbal Colón hasta la ronda, así como otros varios perpendiculares y paralelos que completen la trama. El vacío situado al este del área de reforma interior se ha ordenado considerando la posibilidad de ejecutar una calle central, que permita situar viviendas a ambos lados y que se conecte a la calle Córdoba a través de un vacío existente (convirtiéndolo en vial) del mismo propietario que el vacío del que hablamos. Para conseguir esto se propone una actuación aislada en suelo urbano, A.A.1 por expropiación.

PRECEPTIVOS:

La localización de viviendas de protección oficial así como los plazos para su ejecución se establecerán en el Instrumento de Planeamiento de Desarrollo correspondiente.
La localización del equipamiento público y de los espacios libres se considera vinculante, así como las conexiones viarias con la Carretera y calle Las Adelfas.

Se aplicará lo establecido en las ordenanzas para la zona Unifamiliar Adosada:

- Las edificaciones serán del tipo vivienda unifamiliar adosada entre medianeras.
- La superficie mínima de parcela será de 100 m², con un frente mínimo de 6 metros apoyado en vía pública.
- La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 metros.
- Se permite la edificación tanto de vivienda unifamiliar adosada entre medianeras, locales para usos secundarios compatibles con la vivienda, como de equipamiento en cualquiera de sus categorías.
- Se permite el uso Residencial Unifamiliar y equipamiento con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio.
- La ocupación máxima se establece en el 80% en todas sus plantas, pudiendo ser el 100% de la superficie del solar en los siguientes casos:
 - Solares con una o varias esquinas cuyas viviendas puedan recibir luces de espacio público en todas sus dependencias excluidos baños y aseos.
 - Solares con gran longitud de fachada con relación al fondo siempre que el fondo máximo de la parcela sea inferior a 8 metros, en la parte de mayor longitud, y la distribución de la vivienda sea tal que las habitaciones vivideras den a la calle.
 - Locales comerciales o similares (nunca viviendas ni oficinas) que podrán ocupar el 100% de la planta baja cuando éste sea su uso exclusivo.

POTESTATIVOS:

USOS PORMENORIZADOS

TIPO: Residencial Adosada [R.U.Ad.] 11.261,46 m²

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

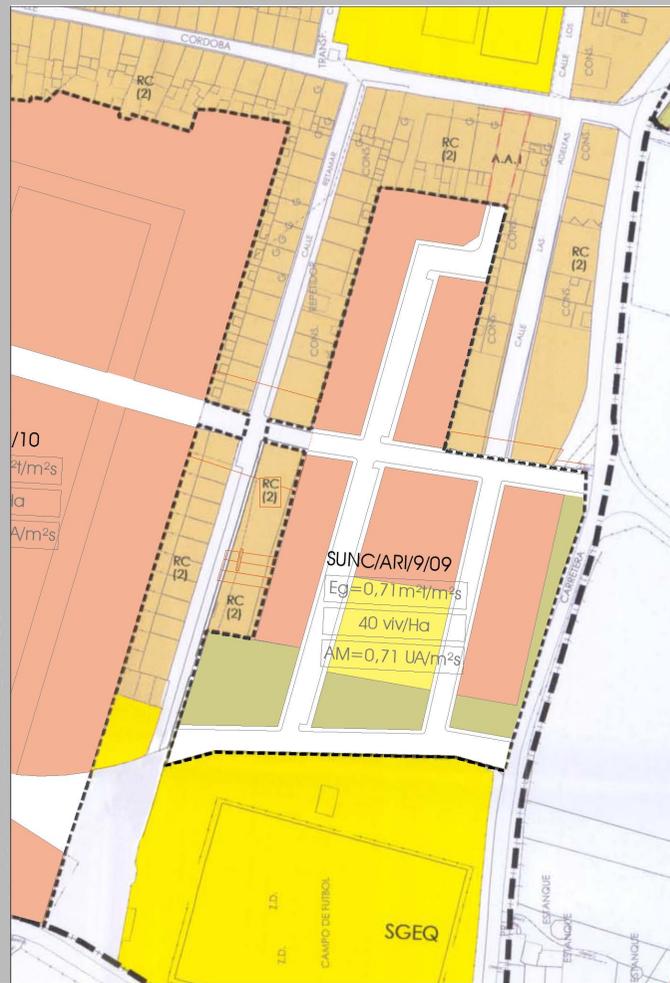
ESTUDIO DE DETALLE

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

INICIATIVA PREFERENTE: PRIVADA
PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN: De la aprobación: 4 AÑOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ARI 9



P.G.O.U. EL VISO. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE A LA LOUA



FICHA DE PLANAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SSGG EL-4
PARQUE MUNICIPAL 2

DEFINICIÓN DE ÁMBITO (*)

Superficie Bruta: 9.637 m² Tipo: SS.GG. ESPACIOS LIBRES

REGIMEN DEL SUELO (*)

Clasificación: URBANO Categoría: CONSOLIDADO

USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)

Uso: ESPACIOS LIBRES Densidad: -
Art.25 y 197 PGOU
Edificabilidad máxima: Art.25.2 PGOU N° máximo de viviendas: -

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

(La actuación en el ámbito se efectuará mediante PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS)

USOS FORMENORIZADOS

Ordenanza: --
Otros Usos: --

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

Previsión de programación
Plazo de Ejecución: 8 años desde la Aprobación Definitiva del PGOU
Previsión de gestión:
Tipo de iniciativa preferente: PÚBLICA (Suelo de propiedad municipal)

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Objetivo:
Suelo de propiedad municipal ubicado al sureste del núcleo urbano, para Clasificar un nuevo SSGG de Espacios Libres con la intención de ampliar suelo dotacional junto a los terrenos colindantes al SGEL Parque Municipal.
Este nuevo sistema general se integrará con el parque municipal anexo y el sistema local deportivo contiguo.

Alineaciones y rasantes:

Al norte del sistema general discurre la Colada de El Viso a Dos Torres que cuenta con una anchura legal clasificada de 13,37 metros. Se deberán resolver de forma adecuada el contacto con el trazado de la colada, así como la integración y accesibilidad con los equipamientos contiguos. Se deberá tener en cuenta la futura existencia de edificaciones del ARI-4 colindantes con su límite.

Ordenación:

La ordenación debe resolver la transición entre el parque existente y su ampliación, la cual está motivada por la diferencia de rasante entre ellos. Se estudiará fundamentalmente la relación y accesos desde la Avenida Parque a través del espacio libre existente.

Deben tenerse en cuenta las diversas relaciones que deben establecerse entre los espacios urbanos y el sistema de equipamientos y espacios libres perimetral, el remate y tratamiento respecto al ámbito de suelo urbano no consolidado ARI-4, así como su situación limítrofe con el suelo no urbanizable y en especial con la vía pecuaria.

Se plantea conveniente considerar una futura conexión con el Callejón del Pilar Nuevo, a través del sistema local existente.

Debe resolverse la accesibilidad peatonal a través del Parque para favorecer una mayor relación del nuevo sistema con el pueblo. Se prevenirán los elementos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del SSGG, muy especialmente la posición de los centros de transformación, así como su acceso y vallado para integrarlos con una mínima calidad urbana, deduciendo la superficie ocupada por estas instalaciones de la destinada a espacio libre.

Obtención:

Este SSGG no está adscrito a ningún planeamiento de desarrollo ni será necesaria su obtención.

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

PLANO DE SITUACIÓN

