

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

ANUNCIO de 29 de agosto de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Córdoba, de Certificación del Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 12 de julio de 2013, por el que se aprueba definitivamente de manera parcial con Suspensiones el Plan General de Ordenación Urbanística de Conquista y se ordena la publicación de las Normas Urbanísticas.

Expte.: P-19/12.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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, en relación con el artículo 10 del Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, esta Delegación Territorial hace pública la Certificación del Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 12 de julio de 2013, por el que se Aprueba Definitivamente de manera parcial con Suspensiones el Plan General de Ordenación Urbanística de Conquista y se ordena la publicación de las Normas Urbanísticas

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 24 de julio de 2013, y con el número de registro 5.759, 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 Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

C E R T I F I C A C I Ó N

Certificación, emitida en los términos previstos en el art. 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como los artículos 93, 95 y 96 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial con fecha 12 de julio de 2013, en relación con el siguiente expediente:

P- 19/12.

Formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Conquista para la solicitud de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de dicho municipio, en virtud de lo dispuesto en el artículo 31.2.B.a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

A N T E C E D E N T E S D E H E C H O

1. El fecha 8 de mayo de 2012, tiene entrada en esta Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, expediente administrativo de tramitación y dos ejemplares del documento técnico del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva de Córdoba, remitido por el Ayuntamiento, para su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CPOT y U). Tras distintos requerimientos al Ayuntamiento, el expediente se completa el 4 de abril de 2013.

2. El documento de Avance a dicho Plan General, fue sometido a información pública tras su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada con fecha 14 de febrero de 2005, mediante publicación de anuncio en el BOP núm. 44, de 11 de marzo de 2005. Este período finaliza con la presentación de 1 sugerencia la cual fue debidamente informada.

Con fecha 18 de enero de 2008, previo informe técnico y jurídico emitido por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial, el Pleno del Ayuntamiento aprueba inicialmente el Plan General de Ordenación Urbanística, sometiéndose a continuación a un período de información pública de un mes, mediante publicación de anuncio en el BOP núm. 35, de 22 de febrero de 2008, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, cumplimentándose el trámite de comunicación a los municipios colindantes. Durante dicho periodo se presentan 8 alegaciones, las cuales fueron resueltas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 20 de abril de

2012, haciendo suyo el Informe a las mismas realizado por el equipo redactor y contenido en el documento técnico de aprobación provisional.

También durante dicho período se solicitan los informes sectoriales que resultan preceptivos, conforme a lo dispuesto en artículo 32.1.2.^a de la LOUA, recibándose e incorporándose al expediente los informes que constan en el mismo. Paralelamente, se recibe e incorpora al expediente el Informe Previo de Valoración Ambiental emitido por la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente con 19 de marzo de 2009.

El Pleno del Ayuntamiento acuerda aprobar provisionalmente el documento técnico en sesión celebrada el 20 de abril de 2012, solicitándose informe, a los órganos y entidades administrativas que habían emitido el informe preceptivo y vinculante a la aprobación inicial, a los efectos previstos en el artículo 32.1.4.^a de la LOUA respecto de éstos últimos, constando en el expediente obrante. El pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada con fecha 26 de octubre de 2012, a la aprobación de un Anexo al documento técnico de aprobación provisional.

Consta en el expediente el Informe de Valoración Ambiental emitido con fecha 21 de febrero de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Córdoba viable condicionado al cumplimiento de las especificaciones indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el referido Informe de Valoración Ambiental.

Tras la entrada el expediente en la Delegación Territorial el 8 de mayo de 2012 y diversos requerimientos al Ayuntamiento, fue cumplimentado el 13 de noviembre de 2012, 22 de febrero y 4 de abril de 2013.

3. Emitido informe por el Servicio de Urbanismo, en el que se contiene la descripción detallada, el análisis y valoración de la documentación, tramitación, y determinaciones del instrumento de ordenación urbanística contenido en el expediente, el mismo sirvió de motivación a la propuesta de resolución del Delegado Territorial, de conformidad con el artículo 89.5 «in fine» de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como STS de 11 de febrero de 2011, de 14 de febrero de 2012 y 29 de marzo de 2012, en el sentido de aprobarlo definitivamente de manera parcial, con determinadas valoraciones y consideraciones, y suspender dicha aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en la citada propuesta que, hechas suyas por la Comisión, después se detallarán.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento de planeamiento se corresponde con la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística de Conquista, constituyéndose en el primer instrumento de ordenación urbanística de la totalidad de dicho término municipal y organizador de la gestión para su ejecución, conforme a lo dispuesto en los artículos 2.2.a, 3, y 8 a 10, de la LOUA.

Segundo. El Ayuntamiento de Conquista es competente para la formulación e iniciación del procedimiento de oficio, al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 31.1.A.a de la LOUA., resultando la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, competente para resolver el presente expediente, de acuerdo, con lo dispuesto en el artículo 13.2.a del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con los artículos 31.2.B.a de la LOUA, por tratarse de un municipio, que no supera los 75.000 habitantes.

Lo anterior, en relación con el artículo 10 del Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, Disposición Final Primera del Decreto 151/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente así como Disposición Transitoria Séptima del Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía.

Tercero. La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32, 36 y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (36.1 y 2.c.1.^a; 16.2; 32.1.1.^a; 32.1.3.^a y 4.^a; 32.4; y 33) e información pública y participación (32.1.2.^a párrafo 1 y 2; y 39.1 y 3), habiéndose sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, y contando con el Informe de Valoración Ambiental emitido con fecha 21 de febrero de 2013 por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Córdoba en cumplimiento de lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Asimismo constan en el expediente los informes sectoriales preceptivos y vinculantes.

Cuarto. La documentación y determinaciones del presente expediente, se adecuan básicamente a lo establecido en los artículos 36.1 y 2.b, 19.1.a, b y c, 19.2, y 16.1; 3; 9; 10.1.A y 2; y 36.2.a, de la LOUA. En relación con el cumplimiento de la Norma 45.4 del POTA, modulada por la Disposición Adicional 2.^a del Decreto

11/2008, de 22 de enero, la presente innovación se enmarca dentro de los límites de crecimiento dispuestos por la citada Norma:

1.º En este contexto, se efectúan, las siguientes consideraciones y valoraciones:

- Conforme al artículo 40.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los condicionamientos del Informe de Valoración Ambiental, emitidos por la Delegación Territorial de Córdoba de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, al presente instrumento de planeamiento urbanístico y que consta en el expediente, deben quedar incorporados en la Resolución que lo apruebe definitivamente.

No obstante lo anterior, en cuanto a la exigencia de que el planeamiento incorpore la zonificación acústica, debe ser observada de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Contra la Contaminación Acústica en Andalucía, en la consideración de que el planeamiento fue objeto de aprobación inicial, el 18 de enero de 2008, anterior a la fecha de publicación y entrada en vigor del citado Decreto 6/2012, por lo que la adecuación del planeamiento al mismo, se realizará previa delimitación y aprobación de la zonificación acústica por el Ayuntamiento en el marco de las competencias previstas en el artículo 4 y conforme al procedimiento normativamente establecido.

- Los instrumentos de planeamiento y/o de ejecución que se formulen en desarrollo de las previsiones de ordenación urbanística contenidas en el Plan, en atención a los informes emitidos por los Órganos competentes en materia sectorial, durante la tramitación del presente instrumento, cuando así se indica en los referidos informes, o resulte de la normativa sectorial de aplicación, habrán de someterse a informe del correspondiente órgano.

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

a) En relación los sistemas generales y la definición de la Ordenación estructural y pormenorizada

1. La no inclusión entre las determinaciones de carácter estructural, conforme establece el art. 10.c.2), de la previsión del Sistema General del servicio de Depuración de aguas residuales del núcleo urbano, referido en el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

2. La calificación como «Sistema General de Equipamiento» de la Planta de Transferencia de Residuos Sólidos Urbanos y de la Estación Meteorológica.

3. La justificación del cumplimiento del estándar de Sistemas Generales de espacios libres del artículo 10.1.A.c.1 de la LOUA, el PGOU y su falta de identificación en el plano de ordenación estructural estos espacios libres, en concordancia con lo referido en el apartado 3.6 de la memoria.

4. La indeterminación del número y su régimen urbanístico del sistema general o los sistemas generales calificados frente al Barrio de la Estación (espacios libres, polideportivo, piscina municipal y plaza de toros).

5. La calificación de la red de espacios públicos: merendero de la C/ La Fuente, el parque infantil de la C/ San Gregorio y el parque de la C/ Torrecampo, que se describen en el apartado 2.3.13.11.de la Memoria del PGOU como «zonas verdes» y en cambio se identifican en los planos pertenecientes al sistema viario

6. La calificación del Ayuntamiento como equipamiento local.

b) En relación con el suelo urbano y los sistemas locales

1. La ordenación en el entorno de la antigua fábrica de harina, traseras de la calle Córdoba, el nuevo puente sobre el arroyo Pedro Fernández y traseras recayentes a dicho arroyo y la clasificación del cauce.

2. La ordenación en el entorno del tramo final de la Calle La Fuente, y la clasificación del cauce del arroyo suelo y de la totalidad de los terrenos que se encuentran edificados.

3. La calificación «Consultorio Médico», descrito como equipamiento en el apartado 2.3.13.6 de la memoria y de residencial en planos.

c) En relación con el Suelo Urbanizable

La previsión de incluir el punto limpio en la zona de equipamientos del sector industrial ordenado SUO-SI-1.

d) En relación con el Suelo No Urbanizable.

1. La categoría de especial protección por legislación específica de los suelos incluidos en los LICs: «Río Guadalmez» y «Arroyo de Ventas Nuevas», y en concordancia, la alteración de las determinaciones por el PEPMF como RA-1 «Río Guadalmez».

2. La siguientes restricciones de usos en suelo no urbanizable del territorio municipal, no se encuentran justificadas ni urbanísticamente y por la legislación sectorial:

a) La prohibición en todo el término, salvo en suelo Natural de Carácter Rural, de algunas de las «Instalaciones de Ocio», de las «instalaciones de energías renovables de biomasa, eólica e hidráulica y de las Instalaciones extractivas» y a los «Establecimientos Turísticos en 2.ª, 3.ª y 4.ª categoría» (hoteles, apartamentos turísticos, albergues, granjas escuelas o aulas de la naturaleza).

b) La prohibición del uso de «Edificación pública» (equipamientos), en los Montes Públicos.

c) La prohibición en todo el término, salvo en suelo de Dehesa de la «Gran Industria» «Energéticas», y «Otras industrias», salvo la vinculadas al medio Rural: almazaras e industria de transformación agrarios primario), y de los «Vertederos».

3. La falta de justificación de la distancia mínima de 500 metros a carreteras exigida en art. 146.3b) a las «Plantas de Transferencia de Residuos Sólidos Urbanos».

a) La regulación de la duración de la garantía del art. 141.5.d), en los procedimientos de tramitación de las actividades turísticas.

b) La solicitud de informe previo a la licencia de obras exigida en el art. 141.5.e, a las instalaciones de establecimientos turísticos.

c) Los supuestos de tramitación previstos en el art. 147.5 para las edificaciones vinculadas a infraestructuras y 148.5 para los edificios vinculados a grandes infraestructuras y determinación de la condición de Actuación de Interés Público basados en la afección a una o varias parcelas.

e) En relación con las Normas Urbanísticas

1. La falta de justificación en las dos ordenanzas del suelo urbano, Casco Histórico art. 102.4 y Barriada de la Estación art. 110.4, la prohibición los usos alternativos, de las oficinas en 3ª categoría y garaje en 2ª categoría (en relación con lo previsto en el art. 53.8.b) y la prohibición con carácter general de exceder un fondo edificable máximo de 20 metros, en ambas zonas.

2. La omisión en el art.48.2 de la referencia al uso global en las zonas del suelo urbano.

3. La definición de la vivienda exterior del art. 56.4 adolece de la definición del espacio al que recaen las piezas referidas en dicho artículo.

4. La exención con carácter general de la reserva de plazas de aparcamiento para la vivienda unifamiliar del art. 58.1.

5. Las inclusión en los artículos 96 y 104 de las Normas Urbanísticas, de los usos, densidades y edificabilidad globales y en las ordenanzas del suelo urbano, y su exclusión del art. 86

f) En relación a la Protección del Patrimonio y el Catálogo

1. La confusión y contradicción en la definición de grado de protección y el nivel de intervención mayoritariamente asignada a la parcela.

2. La regulación de la protección de los elementos los yacimientos inscritos en el CGPHA, incluidos en la categoría de Suelo no urbanizable de Especial Protección Arqueológica, y sin ámbito delimitados, cuando además estos elementos se incluyen con protección integral (I1 a I7) en el Catálogo de Bienes Protegidos.

3. La incoherencia entre el grado de protección ambiental del Albergue (A6), y el A7, A8, A9 y A10 y el nivel de intervención y elementos a conservar. Estando además injustificada el nivel de protección de conservación de la parte trasera dichos elementos protegidos, A7, A8, A9 y A10, en relación a la descripción de las características físicas y morfológicas.

4. La falta de concreción de las características de fachada esenciales (morfológicas y estéticas) de los conjuntos, fichas P1 a P5, que han de respetar por la edificaciones de nueva planta.

5. La falta de regulación específica de los «Elementos Singulares Protegidos» del art. 136 de las Normas Urbanísticas y del plano O3 (numerados del 8 al 16 y el 20).

g) Errores materiales detectados, en el documento que resulta necesario corregir:

1. Las referencias del apartado 3.6 de la Memoria a un Sistema General de equipamiento deportivo junto al centro escolar..

2. La identificación en el artículo 159.2 de la totalidad de los sistemas generales de infraestructuras calificados en el plano de ordenación estructural O1 y la identificación en dicho plano de la propuesta referida en el apartado 2.3.13.8 y 3.4.2 de la memoria, de recuperación del antiguo trazado del FFCC como «Vía Verde»

3. La calificación de SGI-Estación del AVE.

4. La referencia al sector público en el cuadro 4 del Estudio Económico-financiero.

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

Aprobar definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Conquista con las valoraciones y consideraciones contenidas en el apartado 1.º del cuarto fundamento de derecho de la presente resolución, Suspendiendo su aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el apartados 2º del referido fundamento de derecho, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.c) de la LOUA y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento, debiendo ser subsanadas, sometidas a información pública y solicitado los informes sectoriales que sean procedentes por la Corporación Municipal, y elevadas de nuevo previo acuerdo a la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, si procede.

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

La presente resolución se publicará, junto con el contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento objeto de la misma, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la LOUA y artículo 11.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, a los efectos de entrada en vigor de las Normas Urbanísticas únicamente en la parte que ha sido objeto de aprobación, por ser disposición administrativa de carácter general de conformidad con el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre en relación con el artículo 9.3 de la CE, artículo 52.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y artículo 45.3 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Esta resolución se notificará al Ayuntamiento de Conquista, órganos sectoriales y a los demás interesados.

Contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según se prevé en el artículo 46.1 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con cumplimiento de los requisitos previstos en la misma, así como en el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre.

Asimismo contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de suspensión, y que no ponen fin a la vía administrativa, por carecer de la condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso de alzada, ante el Consejero de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente o ante este Delegado Territorial en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23.2 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, relación con la el artículo 10 del Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y Disposición Adicional Octava del Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, así como los artículos 48, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y artículo 115.1 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía.

Córdoba, 12 de julio de 2013. V.º B.º El Vicepresidente 2.º de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Fdo. Francisco José Zurera Aragón; la Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Fdo. Isabel Rivera Salas.

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1

Objetivos y Vigencia del Plan

Artículo 1. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial.

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

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

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

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

Artículo 2. Vigencia del Plan General.

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

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

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

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

Artículo 3. Régimen de Innovación del Plan.

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

Artículo 4. Revisión del Plan.

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

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

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

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

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

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

Artículo 5. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. Se considera como modificación del Plan aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de estas Normas Urbanísticas. Deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento, y teniendo idénticos efectos⁸.

2. Se exceptúan de esta regla general:

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

b) Las alteraciones y reajustes de la ordenación detallada, realizadas mediante Estudios de Detalle redactados en ejecución de las previsiones de este Plan, expresadas en las fichas de planeamiento⁹.

c) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la legislación urbanística vigente y el propio Plan reservan al planeamiento de desarrollo, como los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y gestión, siempre que no impliquen reducción de suelos dotacionales.

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

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

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

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

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

4. Cuando la innovación del Plan General pueda afectar al aprovechamiento medio de una o varias áreas de reparto, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento

medio y, por tanto, la necesidad o no de su alteración, así como el cumplimiento del equilibrio en la diferencia de aprovechamiento medio entre áreas de reparto previsto en la legislación urbanística¹³.

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

Artículo 6. Contenido documental del Plan.

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria General, que contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.
- b) Planos de información: del término municipal (I.1) y de cada uno de los núcleos urbanos (I.2).
- c) Planos de ordenación estructural: del término municipal (O.1) y de cada uno de sus núcleos de población (O.2), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística¹⁴.
- d) Planos de ordenación completa: del término municipal (O.3) y de cada uno de los núcleos urbanos (O.4), con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación urbanística¹⁵, conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural.
- e) Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye las Fichas de Planeamiento y Gestión.
- f) Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos.
- g) Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 7. Interpretación del Plan General.

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

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

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

- La memoria sobre la planimetría.
- La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamientos del suelo.
- La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión.
- Las ordenanzas generales sobre las particulares.

CAPÍTULO 2

Publicidad del Plan General

Artículo 8. Publicidad del Plan General.

1. Cualquier persona tiene derecho al acceso y consulta del contenido del Plan, garantizándose dicha publicidad en los términos previstos en la legislación urbanística¹⁶.

El ejercicio de este derecho, y en particular el conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, se podrán hacer efectivos a través de cualquiera de los siguientes medios:

- a) Consulta directa.
 - b) Consultas previas.
 - c) Informaciones urbanísticas.
 - d) Cédulas urbanísticas.
2. Consultas directas:

Toda persona tiene derecho a consultar gratuitamente la documentación integrante del Plan General de Ordenación Urbanística y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, en los lugares y condiciones fijadas por el Ayuntamiento. Se podrán solicitar copias de esta documentación conforme se regule en la ordenanza municipal de aplicación.

3. Consultas previas:

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su adecuada comprensión.

4. Informaciones urbanísticas:

Todo administrado tiene derecho a que se le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado, el cual deberá emitirse, en defecto de disposición legal o reglamentaria expresa, en el plazo máximo de un mes desde la fecha de la solicitud por el servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe debe ir acompañada de plano de emplazamiento de la finca, con referencia a los planos de Plan General o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización y antecedentes fuesen necesarios.

5. Cédulas urbanísticas:

Las informaciones urbanísticas podrán tener contenido de cédula urbanística conforme a lo previsto en la legislación urbanística¹⁷.

CAPÍTULO 3

Ordenación Estructural del Municipio y sus Núcleos Urbanos

Artículo 9. Ordenación estructural del municipio.

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística¹⁸, el Plan General determina en el plano de ordenación estructural del municipio, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

Artículo 10. Identificación de la ordenación estructural.

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

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

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1

Clasificación y Calificación del Suelo

Artículo 11. La clasificación del Suelo (OE).

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

a) Suelo Urbano:

Integrado por el suelo urbano consolidado y el no consolidado, delimitados conforme a los requisitos señalados por la legislación vigente¹⁹.

b) Suelo Urbanizable:

Integrado en este Plan por el suelo sectorizado ordenado, delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística²⁰.

c) Suelo No Urbanizable:

Integrado en este Plan por el suelo de especial protección por legislación específica, el de especial protección por planificación territorial o urbanística y el de carácter natural o rural, delimitados de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación vigente²¹.

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

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

1. Mediante la calificación, el Plan General divide las distintas clases de suelo en zonas, a las que asigna usos globales o, en su caso, pormenorizados, tipologías edificatorias e intensidades de uso.

Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en el Título V.

CAPÍTULO 2

Derechos y Deberes de la Propiedad del Suelo

Artículo 13. Derechos y deberes básicos de los propietarios.

Los derechos y deberes básicos de los propietarios derivan del conjunto de determinaciones establecidas por las Normas, en correspondencia con lo que se establece en la normativa urbanística vigente²².

Artículo 14. La gestión. Áreas de reparto.

1. El Plan General delimita ámbitos de gestión en el suelo urbanizable a fin de definir el contenido normal del derecho de propiedad y el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

a) En el suelo urbanizable:

El Plan General delimita en esta clase de suelo, un área de reparto, la cual comprende un sector completo de uso global industrial; para ella se define el aprovechamiento medio calculado conforme a la legislación urbanística.

2. La delimitación gráfica de las áreas de reparto se establece en los planos de ordenación del núcleo urbano.

Artículo 15. Expedientes de Alineaciones.

En aquellos casos en los que la ordenación pormenorizada del Plan determine realineaciones de parcelas del suelo urbano consolidado que no comporten alteraciones sustanciales de su aprovechamiento, el aprovechamiento de la parte de parcela afectada por la realineación podrá ser acumulado en el resto de parcela.

Artículo 16. Régimen de fuera de ordenación. (OE).

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

Asimismo, quedarán asimilados al régimen de fuera de ordenación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística²³.

a) Las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto a los cuales no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo legalmente previsto para ello²⁴.

b) Las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada.

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

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

Se encuentran en esta situación:

- Con carácter general, en todas las clases de suelo, las edificaciones, construcciones o instalaciones que ocupan suelos destinados a dotaciones públicas o que impidan la efectividad de su destino y las que se ubican sobre suelos de dominio público de cualquier clase. También se encuentran en esta situación los cuerpos edificados de parcelas incluidas en el Catálogo de Bienes y espacios Protegidos cuyas características resulten incompatibles con el régimen de protección establecido en éste.

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

- En suelo urbanizable, las edificaciones, construcciones o instalaciones, mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación detallada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate.

- En suelo no urbanizable, las edificaciones, construcciones o instalaciones destinadas a usos prohibidos en la categoría de suelo en la que se ubican, así como las situadas en las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la disposición adicional primera de la LOUA, aquellas que induzcan a la formación de nuevos asentamientos por generar demandas de infraestructuras y servicios colectivos impropios de esta clase de suelo y, en todo caso, las que se localicen a menos de 250 metros de suelos urbanos o urbanizables.

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

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

3. El régimen urbanístico establecido por el Plan sobre actuaciones autorizables en cada una de estas situaciones es el siguiente²⁶:

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

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

Se consideran obras de reparación y conservación las incluidas en el nivel de intervención 1 definido en el artículo 90 de estas normas urbanísticas.

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

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

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

Se consideran obras de mejora y reforma las incluidas en los niveles de intervención 2, 3 y 4 definidos en el artículo 90 de estas normas urbanísticas.

4. En ningún caso podrán autorizarse obras sobre edificaciones, construcciones o instalaciones existentes que no acrediten el transcurso del plazo establecido para el ejercicio de las potestades de disciplina urbanística legalmente previstas²⁷, en cuyo caso procederá la apertura del correspondiente expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística²⁸.

CAPÍTULO 3

Régimen Urbanístico de los Sistemas

Artículo 17. Sistemas generales y sistemas locales.

1) Sistemas generales (OE):

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

Quedan identificados y delimitados en los planos de ordenación 01, 02, 03 y 04, y están integrados por:

- a) Sistema general de infraestructuras y servicios.
- b) Sistema general de espacios libres.
- c) Sistema general de equipamientos.

2. Sistemas locales:

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

Quedan identificados y delimitados en los planos de ordenación completa 03 y 04, y están integrados por:

- a) Sistema local de infraestructuras y servicios.
- b) Sistema local de espacios libres.
- c) Sistema local de equipamientos.

Los planes parciales y planes especiales determinarán los sistemas locales conforme a las previsiones del Plan General y con arreglo a los parámetros establecidos en la legislación urbanística.

3. Titularidad del suelo:

Los suelos calificados como sistemas generales o locales por el Plan son de titularidad pública, o lo serán en ejecución de sus determinaciones, conforme a las previsiones de la legislación urbanística, salvo para el caso de las dotaciones de titularidad privada, las cuales se incluyen como Sistema Local de Equipamientos, al entender que forman parte de la actividad socio-cultural del municipio, dado el arraigo y la concepción histórico-cultural que la población tiene sobre este tipo de edificio.

Artículo 18. Obtención del suelo para sistemas generales (OE).

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

- a) En Suelo Urbano:
Mediante expropiación u ocupación directa²⁹.
- b) En Suelo Urbanizable:

Mediante ocupación directa y con cargo a los sectores de suelo urbanizable al que se adscriben, con exceso de aprovechamiento superior al medio. En el caso de obtención anticipada, mediante expropiación u ocupación directa, de conformidad con la legislación urbanística³⁰.

c) En Suelo No Urbanizable:

Mediante expropiación conforme a la legislación urbanística vigente³¹.

Artículo 19. Obtención del suelo para sistemas locales³².

1. En Suelo Urbano:

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

b) En actuaciones asistemáticas a desarrollar como actuaciones aisladas: mediante expropiación

2. En Suelo Urbanizable:

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

Artículo 20. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales (OE)³³.

1) El desarrollo de las previsiones del Plan General sobre sistemas generales se efectuará mediante Planes Especiales, que podrán referirse a la totalidad o a alguno de sus elementos.

2) No obstante, estas previsiones podrán también desarrollarse en los Planes Parciales, siempre que la ordenación tenga carácter integrado en dicho ámbito y con el resto de la estructura urbana, y el aprovechamiento que corresponda a los propietarios del suelo afectado como sistema general se materialice en ese mismo sector.

CAPÍTULO 4

Determinaciones sobre Sistemas

Artículo 21. Sistema de infraestructuras y servicios (OE)

1. El sistema de infraestructuras y servicios está compuesto por sistema viario y de transportes, y el sistema de servicios

a) El sistema viario y de transportes está compuesto por los espacios destinados a la movilidad y la accesibilidad de los distintos puntos del territorio.

b) El sistema de servicios está compuesto por los elementos necesarios para la prestación de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua (canalizaciones y depósitos), eliminación y tratamiento de aguas residuales (canalizaciones y depuradoras), eliminación de residuos sólidos, centros de transformación o distribución de energía e instalaciones de telefonía y telecomunicaciones.

2. El trazado de los elementos de este sistema que pertenecen a la ordenación estructural queda recogido el plano O.2 (ordenación estructural), y el de los incluidos en la ordenación pormenorizada en el plano O.4 (ordenación completa).

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

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

Artículo 22. Sistema de espacios libres.

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

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

Artículo 23. Sistema de equipamientos.

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

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

3. Si las características necesarias para la edificación dotacional impidieran ajustar la edificación a la ordenanza de la zona en que se ubica, podrá exencionarse justificadamente su cumplimiento, mediante la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle, siempre que su volumen no afecte a las condiciones de habitabilidad de los predios colindantes y a las condiciones del entorno urbano en el que se implanta.

TÍTULO III

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1

Instrumentos de Ordenación

Artículo 24. Disposiciones generales. Orden de prioridades³⁴.

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

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

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

Artículo 25. Instrumentos de ordenación.

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

a) Planes Parciales de Ordenación:

Para el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística³⁵.

b) Planes Especiales:

De reforma interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística³⁶.

c) Estudios de Detalle:

Para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o como instrumento de para la ordenación pormenorizada de aquellos ámbitos que determine el Plan, de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística³⁷.

d) Ordenanzas municipales de edificación y/o urbanización:

Para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, o por formulación conforme a lo previsto en la legislación urbanística³⁸.

Artículo 26. Sistemas de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística, dentro de las unidades de ejecución que se delimiten al efecto.

2. El Plan determina el tipo de iniciativa preferente para la gestión de las actuaciones previstas, distinguiendo entre públicas y privadas conforme a lo previsto en la legislación urbanística aplicable³⁹.

3. El sistema de actuación queda fijado para cada unidad de ejecución en el momento de su delimitación conforme a lo previsto en dicha normativa⁴⁰.

CAPÍTULO 2

Instrumentos de Ejecución

Artículo 27. Proyectos Técnicos.

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

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

- a) De urbanización.
- b) De obras ordinarias de urbanización.
- c) De edificación.
- d) De otras actuaciones urbanísticas.
- e) De actividades e instalaciones.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deben venir redactados por técnicos competentes en relación con el objeto del proyecto, y visados por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación aplicable. El requerimiento de visado será sustituido, en los proyectos redactados por las Administraciones Públicas, por el de supervisión⁴¹.

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

Artículo 28. Proyectos de urbanización.

1. Tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de sectores o unidades de ejecución, en suelo urbano no consolidado o urbanizable, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados a continuación y, en todo caso, la apertura o reforma del viario:

- Vialidad: explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; canalizaciones para servicios en el subsuelo.
- Saneamiento: construcción de colectores, acometidas, sumideros y estaciones depuradoras.
- Suministro de agua: construcción de captaciones, redes de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes de incendios.
- Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y telecomunicaciones.
- Ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano de parques, jardines y vías públicas.
- Obras de infraestructuras y servicios exteriores al ámbito de la actuación precisas para la conexión adecuada con las redes generales, así como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.
- Demolición de edificios y construcciones, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con el Planeamiento.

2. No podrán contener en ningún caso determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o condiciones de edificación, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan. Su documentación se ajustará a la exigida por la legislación urbanística⁴².

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

- a) Aprobación inicial.
- b) Audiencia a los interesados por un plazo de 15 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias, con notificación individual a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la actuación.
- c) Resolución de las reclamaciones y sugerencias presentadas en plazo y aprobación definitiva.
- d) Publicación del acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia.

4. La ejecución de los proyectos de urbanización se ajustará a lo previsto en la legislación urbanística de aplicación⁴³, y en particular a las siguientes determinaciones:

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

Artículo 29. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

1) Se incluyen en este tipo de proyectos aquellos que tienen por objeto aspectos específicos o áreas concretas de urbanización de alguno de los grupos señalados en el artículo anterior, sin contemplar la urbanización integral de su ámbito de actuación⁴⁴.

2) Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido legalmente⁴⁵.

Artículo 30. Proyectos de edificación o demolición.

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

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

3. La documentación de los proyectos de edificación o demolición se ajustará a la exigida en la normativa de aplicación⁴⁶, con alcance de proyecto básico a los efectos de solicitud de licencia⁴⁷. En cualquier caso, será suficiente para la definición completa de las obras y su valoración a los efectos de abono de la tasa correspondiente.

Artículo 31. Proyectos de instalaciones y actividades.

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

2. Los proyectos técnicos a que se refiere este artículo se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por las especificadas en estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

TÍTULO IV

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

Licencias

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

1. Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en la normativa urbanística vigente⁴⁸, además los previstos en estas Normas.

2. La sujeción a licencia urbanística rige tanto para las personas y entidades privadas como para las Administraciones Públicas distintas de la municipal, así como para las entidades adscritas o dependientes de aquéllas, salvo en las excepciones contempladas en la legislación urbanística⁴⁹.

3. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y la normativa de aplicación en materia de Régimen Local⁵⁰.

4. El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística⁵¹ y en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable⁵², sin perjuicio de las especificaciones contenidas en estas Normas.

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

En el procedimiento de concesión de licencias se dará cumplimiento a las exigencias de la normativa sectorial, no pudiendo otorgarse la licencia sin la previa emisión de las autorizaciones o informes exigidos por ésta⁵³.

Artículo 33. Plazos y condiciones particulares de las licencias

1. Las licencias de obras e instalaciones deberán fijar los plazos para el inicio de la actividad autorizada, así como para la finalización de los actos amparados por ella. En el caso de que no se determine expresamente, se entenderían otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras o instalaciones y de tres años para la terminación de éstas⁵⁴.

La caducidad de las licencias se registrará por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable⁵⁵.

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

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

Artículo 34. Tipos de licencias.

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

- Licencia de parcelación.
- Licencia de demolición.

- Licencia de movimientos de tierra.
- Licencia de edificación, obras e instalaciones.
- Licencia de obras menores.
- Licencia de actividad.
- Licencia de ocupación y primera utilización.

Artículo 35. Licencias de parcelación.

1. Están sujetos a esta licencia los actos de alteración del parcelario en suelo urbano y urbanizable, ya sea por subdivisión o por agregación⁵⁶.

2. El documento que se acompañe a la solicitud de licencia de agregación o segregación tendrá el contenido mínimo siguiente:

a) Memoria descriptiva de las características de las fincas originarias y resultantes con expresión de superficie y localización, así como de su adecuación al Plan, por resultar adecuadas para el uso que éste les asigna y ser aptas para la edificación.

b) Proyecto de parcelación suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente, que incluirá planos a escala mínima 1:1.000, de situación, parcelación originaria y resultante, recogiendo el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos⁵⁷.

c) Escritura pública o certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañándole título o títulos que acrediten el dominio.

Artículo 36. Licencia de demolición.

1. Están sujetas a esta licencia las demoliciones de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente, y siempre que no haya sido dictada resolución de rehabilitación o reconstrucción del inmueble, conforme a la legislación urbanística⁵⁸.

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a) Dos ejemplares del Proyecto Técnico que constará como mínimo de memoria, presupuesto, pliego de condiciones técnicas, estudio de seguridad y salud y planimetría con los planos de situación (escala mínima 1:1000), plantas y alzados (escala mínima 1:100).

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

c) Fotografías donde se aprecie perfectamente la obra a derribar.

Artículo 37. Licencia de movimiento de tierras.

1) Están sujetas a esta licencia las actuaciones de movimiento de tierras, como desbroces, desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que estén incluidas como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado⁵⁹.

2. Estas licencias se solicitarán acompañando:

a) Memoria técnica que indicará la finalidad perseguida, las características de las actuaciones, el plan de etapas de su realización y las medidas de seguridad previstas durante la ejecución.

b) Plano de emplazamiento a escala 1:2000.

c) Planos topográficos (escala mínima 1:500) con curvas de nivel cada metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como la edificación y arbolado existentes.

d) Planimetría de perfiles originales y resultantes, suficientes para determinar el volumen de la actuación y su posible afección a la vía pública o a fincas y construcciones vecinas.

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

Artículo 38. Licencia de edificación, obras e instalaciones.

1. Están sujetas a esta licencia las obras de construcción de edificaciones de nueva planta, de ampliación, modificación o reforma de inmuebles que afecten a la estructura, de modificación del aspecto exterior de las edificaciones y de intervención total en la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso⁶⁰.

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

2. En cualquier caso, a la solicitud de licencia se acompañará:

a) Dos ejemplares del proyecto básico visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable⁶¹, con justificación gráfica y escrita acreditativa del cumplimiento de la normativa urbanística, de las condiciones de protección contra incendios y de accesibilidad.

- b) Estudio de Seguridad y Salud, o estudio básico, cuando proceda.
 - c) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnicos competentes, visada por los colegios oficiales correspondientes.
 - d) Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación, cuando resulte exigible.
3. En particular, las actuaciones de ampliación, modificación o reforma de edificaciones existentes, deberán acompañar:
- a) En el proyecto básico, la identificación en memoria y planos de las características urbanísticas de la finca (morfología, dimensiones, topografía, infraestructuras) y de la edificación existente (tipología, implantación en la parcela, dimensiones, altura, uso, imagen externa), así como de las obras a ejecutar.
 - b) La acreditación documental de la edad de la edificación, a los efectos de valoración del transcurso del plazo establecido para el ejercicio de las potestades de disciplina.
4. La documentación técnica exigida se ajustará a lo dispuesto en el artículo 30.3 de estas Normas.

Artículo 39. Licencia de obras menores.

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

- a) Mantenimiento y reparación de cubiertas y azoteas sin modificación de sus características.
 - b) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas.
 - c) Reparación o colocación de canalones y bajantes interiores o exteriores.
 - d) Demolición y reconstrucción de tabiquería sin modificar su situación.
 - e) Reparación, reforma o sustitución de instalaciones interiores.
 - f) Reparación o sustitución de solados y de peldaños de escaleras.
 - g) Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en fachadas exteriores e interiores y en medianerías.
- Reparación de balcones, cornisas y elementos salientes de fachada.
- h) Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en el interior de la edificación.
 - i) Reparación o sustitución de cielo rasos.
 - j) Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores, sin modificar huecos. Instalación de aparatos sanitarios.
 - k) Colocación de rótulos, carteles publicitarios y anuncios luminosos en plantas bajas y altas.
 - l) Ocupación provisional de vía pública no amparada por licencia de obras mayores.
 - m) Instalación de mobiliario urbano en zonas públicas.
 - n) Cerramiento de solares y parcelas sin edificar.
 - o) Instalación de casetas prefabricadas.
2. La solicitud de licencia irá firmada por el propietario e indicará la situación, características y presupuesto de las obras⁶².
3. En el caso de que las características de las obras exijan la adopción de medidas que garanticen la seguridad de los trabajadores o de la vía pública, deberá aportarse la documentación técnica exigida por la normativa de aplicación en estas materias.

Artículo 40. Licencia de actividad.

1. Están sujetas a esta licencia la implantación, ampliación, modificación o traslado de usos mercantiles, industriales y análogos distintos al de vivienda, en edificaciones e instalaciones cubiertas o al aire libre.

2. No están sujetas a esta licencia:

- a) Las instalaciones complementarias de la propia edificación residencial vinculadas a ésta, como trasteros, locales de reunión de comunidades, piscinas, instalaciones deportivas y similares.
- b) Los aparcamientos y garajes complementarios de la edificación residencial y vinculados a ésta, siempre que sus características e instalaciones queden suficientemente definidas en el proyecto de obra, y sin perjuicio de que deban someterse al procedimiento de Calificación Ambiental cuando resulte exigible. En este caso, la apertura del expediente de calificación debe ser previa a la concesión de la licencia de obras, y su resolución anterior a la concesión de licencia de ocupación a la edificación.
- c) Los cambios de titularidad de la actividad deberán comunicarse por escrito al Ayuntamiento, quedando sujetos los titulares a todas responsabilidades que se derivasen de esta omisión⁶³.

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

- a) Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar.
- b) Planos de situación (escala mínima 1:1.000) y de planta acotada (escala mínima 1:100).

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

4. En las actuaciones sometidas a Calificación Ambiental, se integrará este procedimiento con el de licencia de actividad, y sus condicionamientos se incorporarán a la licencia. La solicitud de licencia de actividad de estas actuaciones acompañará:

a) Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental⁶⁴, con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas.

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

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

No obstante, la puesta en marcha de ésta no podrá producirse hasta que el titular presente en el Ayuntamiento certificación del director técnico que acredite el cumplimiento de las condiciones ambientales impuestas en la resolución e incorporadas a la licencia⁶⁵.

Artículo 41. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada

1. Las actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada, deberán contar con la resolución favorable de estos procedimientos previamente a la concesión de licencia de actividad. La licencia incorporará los condicionamientos recogidos por la correspondiente resolución del procedimiento ambiental, y no podrá otorgarse en contra de lo establecido por el órgano con competencia sustantiva.

2. La solicitud de licencia de actividad de estas actuaciones acompañará:

a) Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental, con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas y del cumplimiento de los condicionamientos de la correspondiente resolución de autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada.

b) Copia de la resolución de autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada, según proceda.

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

Artículo 42. Licencia de actividad en actuaciones con ejecución de obras.

1. En el caso de que la actuación para la que se solicita licencia de actividad exigiera la realización de obras de adecuación en el local, deberá también solicitarse la licencia de obra que proceda, acompañada de la documentación reseñada en los artículos 38 y 39 de estas Normas.

2. Conforme a lo establecido en la legislación de régimen local⁶⁶ cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuera procedente.

Artículo 43. Licencia de ocupación y utilización.

1. Están sujetas a esta licencia⁶⁷:

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

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

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

a) Certificación final de obras cuando la actuación hubiese requerido de dirección técnica.

b) Documentación reformada, en su caso, que recoja las modificaciones introducidas en la obra en relación al proyecto al que se concedió licencia, visada por el colegio profesional correspondiente⁶⁸.

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

d) Copia de la solicitud de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana.

CAPÍTULO 2

Deber de Conservación de las Edificaciones

Artículo 44. Deber de conservación.

1. De conformidad con la legislación urbanística⁶⁹, los propietarios de los terrenos o construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada momento establecido en el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Las obligaciones mínimas de los propietarios de edificaciones y construcciones respecto a la seguridad, salubridad y ornato público, incluyen:

- a) El mantenimiento y la seguridad de los elementos arquitectónicos de las fachadas.
- b) El mantenimiento de la pintura, revoco o material visto de acabado de las fachadas.
- c) El mantenimiento y la seguridad de todas las instalaciones técnicas del edificio y de sus elementos añadidos, como rótulos o carteles.

Artículo 45. Situación legal de ruina urbanística.

1. La declaración de la situación legal de ruina urbanística y ruina física inminente de los edificios procederá en los supuestos contemplados en la legislación urbanística aplicable.

CAPÍTULO 3

Protección de la Legalidad Urbanística

Artículo 46. Protección de la legalidad urbanística.

1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

- a) La intervención preventiva en los actos de uso y edificación del suelo.
- b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva⁷⁰.
- c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos dispuestos en la legislación urbanística aplicable⁷¹.
- d) La sanción de las infracciones urbanísticas.

Artículo 47. Infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la legislación urbanística⁷².

2. La competencia y tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística⁷³.

TÍTULO V

CONDICIONES DE USO

CAPÍTULO 1

Condiciones Generales

Artículo 48. Ámbito de aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título son de aplicación al suelo urbano y al urbanizable. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título X, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

2. El Plan asigna usos globales a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, formando parte de su ordenación estructural (OE)⁷⁴, así como a las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado, dentro de su ordenación pormenorizada⁷⁵.

3. El Plan asigna usos pormenorizados a las zonas y parcelas del suelo urbano consolidado⁷⁶, determinación integrada en su ordenación pormenorizada. En el resto de suelos sujetos a ordenación detallada, es el planeamiento que establece ésta el que asigna los usos pormenorizados de sus zonas y parcelas⁷⁷.

Artículo 49. Relación de usos globales y pormenorizados.

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

Uso global	Uso pormenorizado	Categorías
RESIDENCIAL	vivienda unifamiliar vivienda plurifamiliar	1. ^a (libre) 2. ^a (protección pública)
INDUSTRIAL	talleres compatibles industria de producción y almacenaje estaciones de servicio	
TERCIARIO	hostelero comercial	1. ^a (local comercial) 2. ^a (centro comercial)
	relación y espectáculos	1. ^a (sin actividad musical) 2. ^a (con actividad musical) 3. ^a (aire libre)
	oficinas	1. ^a (despachos anexos) 2. ^a (local) 3. ^a (edificios exclusivos)
	garaje	1. ^a (local) 2. ^a (edificios exclusivos)
DOTACIONAL	docente	1. ^a (local) 2. ^a (edificios exclusivos)
	deportivo	1. ^a (local) 2. ^a (edificios exclusivos)
	social	1. ^a (local) 2. ^a (edificios exclusivos)
	espacios libres servicios técnicos infraestructuras	

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

Artículo 50. Clases de usos pormenorizados

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

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

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

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

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

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

Artículo 51. Uso residencial.

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a viviendas o residencia familiar.

2. Este uso comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de distinto uso y con acceso exclusivo.

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

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

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

b) Categoría 2.^a Vivienda de protección pública: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica⁷⁸.

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

Artículo 52. Uso industrial.

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

2. El uso industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas:

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

b) Industria de producción y almacenamiento:

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

c) Estaciones de servicio:

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

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Condiciones particulares del uso de estación de servicio:

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

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

Artículo 53. Uso terciario.

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

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

a) Hotelero:

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

b) Comercial:

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

Se distinguen dos categorías:

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

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

c) Relación y espectáculos:

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

Se distinguen tres categorías:

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

d) Oficinas:

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

Se distinguen tres categorías:

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

e) Garaje:

Incluye la actividad de estacionamiento y guarda de vehículos.

Se distinguen dos categorías:

- 1.^a categoría: Se desarrolla en cada parcela como uso complementario del uso característico de ésta.
- 2.^a categoría: Se ubica en edificios o parcelas exclusivos para este uso.

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

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

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

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

4. Condiciones particulares del uso hotelero:

Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación⁷⁹ y, complementariamente, la establecida en estas Normas para el uso residencial.

5. Condiciones particulares del uso comercial:

a) Los establecimientos destinados a este uso cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación⁸⁰.

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

c) La zona del local destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m², teniendo comunicación directa con el acceso desde el exterior.

d) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: desde 100 m² hasta 200 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

6. Condiciones particulares del uso de relación y espectáculos:

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

Los establecimientos de 2.^a Categoría solo podrán ubicarse en parcela independiente en edificios exclusivos o, en el caso de compartir parcela con el uso residencial, deberán garantizar la adopción de las medidas de aislamiento acústico necesarias para permitir esta compatibilidad.

b) Los locales de relación y espectáculos dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

7. Condiciones particulares del uso de oficinas:

a) El uso de oficinas de 1.^a y 2.^a Categoría podrá ubicarse en cualquiera de las plantas de la edificación residencial, cumpliendo las condiciones de uso residencial que le sean de aplicación.

b) Las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

8. Condiciones particulares del uso garaje:

a) El uso de garaje en 1.^a categoría se podrá emplazar en la planta baja o sótano de la edificación.

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

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

Artículo 54. Uso dotacional.

1. Se incluyen los usos que proveen a los ciudadanos educación, cultura, salud y bienestar, así los que proporcionan los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. El uso dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Docente.

Incluye los usos de formación intelectual, enseñanza reglada, enseñanza no reglada (guarderías, centros de idiomas, academias y análogos).

b) Deportivo.

Incluye las actividades de práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.

c) Social.

Incluye los servicios de interés público relacionados con actividades sanitarias (asistencia médica con y sin hospitalización), asistenciales (prestación de servicios sociales), culturales (salas de exposiciones, bibliotecas y similares), religiosas, administrativas públicas y de servicios públicos (protección civil, mercado de abastos, cementerios y tanatorios, instalaciones de limpieza y análogos).

d) Espacios libres.

Incluye las actividades de esparcimiento y reposo de la población al aire libre (parques y jardines).

e) Servicios Técnicos de Infraestructuras.

Comprende las actividades relacionadas con el movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, el transporte de mercancías y la dotación de servicios de infraestructuras urbanas (suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía y análogas).

3. El uso dotacional comprende, en los usos pormenorizados docente, deportivo y social, dos categorías:

- 1.^a categoría: Uso dotacional en locales.
- 2.^a categoría: Uso dotacional en edificaciones de uso exclusivo o al aire libre en parcela propia.

No se distinguen categorías en los usos pormenorizados de espacios libres y servicios técnicos de infraestructuras.

4. Condiciones generales de ordenación y edificación:

a) Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso dotacional cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen, salvo aquellos que el Plan califique como equipamiento, que se ajustarán a las condiciones específicas del Título II.

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

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

5. Condiciones particulares de los usos pormenorizados docente, deportivo y social:

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

El uso en 2.^a Categoría se implantará en edificio exclusivo en parcela propia.

6. Condiciones particulares de los usos pormenorizados de espacios libres y servicios técnicos de infraestructuras:

Dado que el Plan clasifica los suelos destinados a estos usos como sistema, su implantación se ajustará a lo dispuesto en el Título II de estas Normas.

CAPÍTULO 2

Condiciones Particulares del Uso Residencial

Artículo 55. Definiciones.

1. A efectos del cumplimiento de las condiciones de edificación se define como:

- a) Estancia: cualquier dependencia habitable de la edificación, excluyendo por tanto los pasillos, distribuidores, armarios, despensas, trasteros, aseos o baños y cuartos de instalaciones.
- b) Superficie útil: superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio habitable de una dependencia.

Artículo 56. Condiciones particulares.

1. Condiciones de ubicación.

El uso residencial puede disponerse en planta baja o plantas altas de los edificios, nunca en planta sótano.

2. Condiciones de superficie.

Las dependencias de todas las viviendas (unifamiliares o plurifamiliares) cumplirán las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

- Salón más comedor: 16 m² para viviendas de hasta dos dormitorios; 18 m² para viviendas de tres dormitorios y 20 m² para las de más de tres.
- Cocina: 5 m².
- Lavadero: 2 m². Cuando el lavadero esté incluido en la cocina, la superficie mínima de la estancia será de 7,00 m².
- Dormitorios: 6 m² para dormitorios simples, debiendo existir siempre un dormitorio doble con un mínimo de 10 m².
- Baño: 3 m².
- Aseo: 1,10 m².

3. Condiciones de iluminación y ventilación:

Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación⁸¹.

4. Condiciones de habitabilidad:

Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean al menos dos estancias vivideras (cocina, dormitorio o salón) o una única pieza habitable de 4,50 m de ancho mínimo de fachada y 18 m² de superficie útil mínima.

Quedan prohibidas las viviendas interiores, considerándose así las que no cumplen la condición anterior. Solo se permitirán en las existentes obras de conservación y de mejora de sus condiciones higiénicas.

5. Condiciones de distribución y programa funcional:

- El programa mínimo para apartamento será de dormitorio doble, aseo, cuarto de estar y cocina en 30 m² útiles. Esta última podrá encontrarse incorporada al cuarto de estar, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación.
- Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si éste se realiza a través de salón comedor se dispondrá vestíbulo de independencia con doble puerta. En viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.
- Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima libre de 0,85 m.
- Las condiciones anteriores no serán exigibles en actuaciones de rehabilitación de viviendas, siempre que el proyecto justifique la imposibilidad de cumplirlas por los condicionantes estructurales y tipológicos de la edificación.

6. Condiciones de accesibilidad:

- Los espacios libres y los recorridos de acceso desde el exterior a todas las viviendas cumplirán las condiciones de la normativa de aplicación⁸².
- Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la normativa de edificación⁸³.

7. Dotación de plazas de garaje:

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

CAPÍTULO 3

Condiciones particulares del uso de garaje y aparcamiento

Artículo 57. Reserva de plazas de garaje.

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

2. Uso residencial:

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

3. Uso industrial:

- En uso pormenorizado de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas se reservará una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie construida.

- En uso pormenorizado de industria de producción y almacenamiento, se reservará una plaza por cada 100 m² de superficie construida o fracción, y se dispondrá dentro de la parcela un espacio destinado a carga y descarga, con una dársena por cada 1.000 m² construidos o fracción de ésta.

4. Uso terciario:

- En uso pormenorizado hotelero, se dispondrá una plaza por cada 100 m² de superficie de local destinado a hospedaje o por cada 3 habitaciones si resultase mayor número.

- En uso comercial de 2.ª categoría, se dispondrá una plaza de garaje por cada 60 m² de superficie construida, así como un espacio destinado a carga y descarga.

- En uso pormenorizado de oficinas (3.ª categoría), se preverá una plaza de garaje por cada 50 m² de superficie construida.

5. Uso dotacional:

- En uso pormenorizado docente (2.ª categoría), se reservará una plaza por aula.

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

Artículo 58. Excepciones a la reserva de plazas de garaje.

1. Se exceptuarán de la obligatoriedad de reserva de plazas de garaje las parcelas y edificaciones del suelo urbano que presenten algunas de las características siguientes:

- Parcelas que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 5,00 m.

- Parcelas con frente de fachada inferior a 10 m o destinadas a uso residencial unifamiliar.

- Parcelas incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección.

- Parcelas en las que se encuentren vestigios arqueológicos en función de la importancia de los mismos.

Artículo 59. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento.

1. Dimensiones:

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

2. Accesos:

Tendrán una anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, con una anchura mínima de 3 metros si es de un solo sentido y de 5 metros si es de doble sentido y una altura mínima de 2,50 m.

En los garajes de superficie inferior a 40 m² con acceso directo desde la calle, la entrada podrá tener unas dimensiones mínimas de 2,50 m de ancho por 2,20 m de altura

3. Rampas:

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

Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de edificación aplicable⁸⁴.

Cuando desde uno de sus extremos no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

4. Altura libre mínima:

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

5. Cumplimiento de normativa específica:

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

TÍTULO VI

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1

Condiciones generales de edificación

Artículo 60. Definiciones.

1. Parcela:

Es toda porción de suelo que, a los efectos del Plan, hace posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, coincide con unidades de construcción y sirve de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas, asegurando la unidad mínima de intervención⁸⁵.

La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de la propiedad.

Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística aplicable⁸⁶.

2. Parcela edificable:

Se define como parcela edificable la resultante de la aplicación del fondo máximo edificable de cada ordenanza particular de zona. Este fondo máximo se medirá perpendicularmente a la línea de fachada.

3. Solar:

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable⁸⁷ y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

4. Linderos:

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

5. Alineación del vial:

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

6. Alineación de la edificación:

Es el límite de la línea de fachada de la edificación, que será o no coincidente con la alineación del vial, en función de la existencia de condiciones de retranqueo de la edificación.

7. Retranqueo de la edificación:

Es la anchura de la banda de suelo comprendida entre la alineación de la edificación y la alineación del vial de la parcela. Puede ser de los siguientes tipos, establecidos por las ordenanzas de zona:

a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

b) Retranqueo sólo en las plantas bajas de la edificación, conformando soportales.

8. Medianería:

Es la pared correspondiente a un tramo de lindero lateral o trasero, cuya continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces.

9. Separación mínima a linderos:

Es la distancia mínima a las que podrá situarse la edificación, incluidos sus salientes ocupables, sótanos o cualquier otra instalación resultante de la modificación del terreno (excepto las rampas de acceso a sótano), medida en proyección horizontal.

Su valor queda determinado en las ordenanzas de zona.

10. Rasante del vial:

Es el perfil longitudinal de vía pública tomado, salvo indicación contraria, a lo largo de su eje. Constituye el nivel de referencia a efectos de medición de alturas.

Será definida por el instrumento de planeamiento o, en su defecto, marcada por los servicios técnicos municipales.

11. Ancho del vial:

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

- a) Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará como ancho de vial esta distancia constante.
- b) Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o irregularidades, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

Artículo 61. Ocupación de parcela.

1. Es el porcentaje de la relación entre la superficie de la proyección horizontal de la edificación (incluidos los salientes ocupables) y la superficie de la proyección horizontal del solar.
2. Las ordenanzas de zona especifican la ocupación máxima de parcela edificable. Los sótanos no podrán sobrepasar la ocupación máxima determinada en cada zona.
3. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la ocupación máxima, no podrán ser objeto de aprovechamiento en superficie, salvo el uso de espacios libres y deportivo contenidos en el Plan.

Artículo 62. Profundidad máxima edificable

Es la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente a la alineación a vial. Define la situación límite del plano de fachada trasera recayente al espacio libre interior de la parcela.

Artículo 63. Superficie de techo edificable.

1. Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, conforme a estas Normas, tengan la consideración de planta baja y alta.
2. El techo edificable computará de acuerdo con los siguientes criterios:
 - a) Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) cerrados en más del 50% de su perímetro en planta computarán al cien por cien de su superficie en planta.
 - b) Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) abiertos en más del 50% de su perímetro en planta computarán al 50%.
 - c) Las edificaciones auxiliares, las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección horizontal por cada planta de las escaleras, de los huecos de ascensor y de las instalaciones verticales, computarán al 100% de su superficie en planta.

Artículo 64. Edificabilidad.

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

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

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

Artículo 65. Densidad de viviendas.

1. Es la relación entre el número de viviendas existentes o previstas y la superficie bruta del sector o zona donde se ubican, expresada en viviendas/Ha.
2. Se utiliza en el Plan como determinación máxima para el desarrollo de determinados sectores o áreas residenciales.

Artículo 66. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

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

El número máximo de plantas indica el número de plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.
2. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar conjuntamente.
3. En zonas industriales, la altura máxima se medirá en el centro de la fachada desde la rasante de la calle hasta la altura de apoyo de la estructura inclinada de cubierta.

Artículo 67. Altura mínima.

Se permitirá la edificación con altura de 1 planta siempre que el frente de manzana se encuentre consolidado con esta altura en más de un 50%, con la consiguiente pérdida de edificabilidad. Si queda por este motivo medianería al descubierto, deberán ser tratadas de la forma adecuada por quien provoque su aparición. En cualquier caso se estará a lo que determine la correspondiente ordenanza de zona.

Artículo 68. Criterios de medición de la altura.**1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial:****a) Edificios en solares con frente a una sola vía.**

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

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

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

- Se aplicarán las disposiciones del apartado anterior, resolviéndose el conjunto de las fachadas desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola.

- En caso de que las alturas máximas reguladoras fueran diferentes para cada frente de vial, se permite prolongar la altura mayor sobre la menor hasta una profundidad de 15 m, medida en una paralela desde la alineación del vial de mayor altura. Los parámetros resultantes de la diferencia de altura se tratarán como fachadas en su composición y materiales de acabado.

a) Edificios en solares con frente a dos vías opuestas, paralelas u oblicuas, que no formen esquina, en la que resulten alturas superiores a la máxima permitida.

- La altura máxima permitida será la correspondiente a cada frente de fachada, hasta una profundidad coincidente con la mediatriz de la manzana (situando el salto de altura en la línea intermedia entre las alineaciones opuestas).

2. Edificaciones con exentas (por retranqueo o separación de linderos):**a) La altura máxima de la edificación se medirá desde la cota de la planta que tenga consideración de planta baja, según lo dispuesto en el artículo 70, hasta el plano superior del último forjado.****b) En los casos en que la edificación se desarrollase escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la altura máxima de la edificación se cumplirá en cada uno de los puntos o partes que tenga la consideración de planta baja de acuerdo con el artículo 70: el edificio no podrá sobrepasar la altura máxima reguladora en ninguna de sus secciones longitudinales o transversales con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas que pudieran darse.****Artículo 69. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.**

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:

a) Los antepechos de fachadas y de patios interiores, con una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y 1,80 m si son enrejados o transparentes respecto a la cara superior del último forjado. Los antepechos medianeros serán opacos y de una altura comprendida entre 1,80 y 2,20 m respecto a la cara superior del último forjado.**b) En cubiertas inclinadas, la cornisa de arranque en la línea de fachada podrá elevarse un máximo de veinte centímetros y a partir de ella la pendiente del faldón no superará el 45% de pendiente. La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 3,00 m sobre la altura máxima permitida de la edificación.****c) Los elementos técnicos de las instalaciones generales de la edificación, que habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con el edificio.****d) Los elementos de remate serán exclusivamente decorativos.****Artículo 70. Planta baja.****1. En edificaciones con alineación obligatoria a vial, se define como planta baja aquella cuya cota de piso o forjado se sitúe como máximo entre 1,00 m por encima o 0,50 m por debajo de la cota de la rasante del vial en cada punto.**

En edificaciones exentas, se considera planta baja aquella cuya cota de piso se sitúa como máximo con una variación absoluta superior o inferior a un metro con relación a la cota de la rasante natural del terreno.

En parcelas con pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en las partes necesarias para cumplir esta condición.

2. Con independencia de lo que establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general la altura libre de planta baja entre elementos estructurales no será menor de 3,50 m en uso terciario o dotacional, y de 2,80 m para el uso de vivienda. Por razones formales o constructivas estas medidas podrán rebajarse hasta 3,00 m y 2,60 m respectivamente.

Artículo 71. Planta sótano.

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

2. La planta sótano no computará a efectos de superficie de techo máximo edificable siempre que su uso sea de garaje, trastero o almacén vinculado al uso predominante. En tales casos, la altura libre de planta sótano no será inferior a 2,25 m.

En caso se destine a otros usos distintos de los mencionados anteriormente, su superficie computará íntegramente a efectos de edificabilidad y superficie de techo edificable, y su altura libre no será inferior a 2,50 m.

3. La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza de zona, debiendo cumplir simultáneamente las condiciones de separación a linderos o retranqueos que establezca dicha ordenanza.

4. Se autorizan en general las construcciones bajo rasante en la zona aprovechable de la parcela, salvo:

- Prohibición en las ordenanzas correspondientes de cada zona.
- Hallazgo de vestigios arqueológicos en función de la importancia de los mismos.

Artículo 72. Plantas altas.

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

2. La planta alta tendrá una altura mínima libre de 2,60 m (medida entre elementos de acabado), con independencia del uso al que se destine. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,20 m en cocinas, pasillos y aseos, y hasta 2,50 m en las restantes piezas.

Artículo 73. Patios.

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

2. Se prohíben los patios abiertos a vial en toda su altura.

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

Núm. de plantas de la edificación	Superficie mínima del patio	Diámetro mínimo círculo
2 plantas	9,00 m ²	3,00 metros

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

Artículo 74. Salientes no ocupables.

1. Son los cuerpos o elementos constructivos de carácter fijo no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano vertical de la línea límite de la edificación establecido, ya sea por alineación a vial, fachada retranqueada o separación a linderos.

El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente al plano límite de la edificación.

2. En planta baja (zócalos, recercados y similares), podrán sobresalir del plano de la línea de fachada un máximo de 10 cm.

3. En plantas altas (aleros, marquesinas, gárgolas y elementos similares), se regirán por las limitaciones de vuelos de cada ordenanza de zona.

Artículo 75. Salientes ocupables.

1. Son los cuerpos o elementos integrantes de la edificación habitable u ocupable, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano vertical límite de la edificación establecido, ya sea por alineación a vial, fachada retranqueada o separación a linderos.

El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente al plano límite de la edificación.

2. Salientes ocupables abiertos son los que poseen su perímetro volado totalmente abierto. Salientes ocupables cerrados son los que poseen su perímetro volado cerrado con elementos fijos total o parcialmente.

La regulación de los mismos se establece en las ordenanzas de zona.

3. Quedan prohibidos los salientes ocupables en planta baja y a una altura menor de 3,00 m sobre la rasante de la acera.

4. Los salientes ocupables deberán retirarse de la pared medianera la medida del vuelo, con un mínimo de 60 cm.

Artículo 76. Armonización de las edificaciones.

1. Todas las obras deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, tanto en su composición como en los materiales, en aplicación de lo dispuesto en esta normativa sobre protección de la imagen urbana.
2. Queda prohibido específicamente el uso de azulejos, plaquetas u elementos vidriados y otros materiales no utilizados tradicionalmente como materiales de fachada.

Artículo 77. Vallas y medianerías.

1. En parcelas en las que sea obligatoria la construcción de vallas alineadas a vial, se realizarán con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,00 m, y con elementos ligeros hasta una altura máxima de 2,10 m, debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino o actividad, requieran especiales medidas de seguridad o protección, en cuyo caso el cerramiento requerirá la aprobación expresa del Ayuntamiento.

2. La altura máxima de las vallas medianeras opacas será de 2,50 m, salvo especificación contraria de la ordenanza de zona.

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

Artículo 78. Cerramientos provisionales.

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

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

CAPÍTULO 2**Condiciones Generales de Urbanización****Artículo 79. Condiciones generales.**

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

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

Artículo 80. Red de abastecimiento de agua.

- 1) La red será mallada, discurriendo por ambos laterales de los viales, preferiblemente bajo los acerados. La separación máxima entre lados opuestos de arterias de la malla será de 900 m. Los distribuidores estarán conectados entre sí o a las arterias de la malla, utilizándose distribuidores ciegos sólo en caso de calles sin salida y puntos de consumo aislado.

2. Los elementos de la red de distribución se calcularán para la siguiente dotación mínima:

- a) Zonas residenciales: 250 litros por habitante y día, con un caudal punta equivalente al caudal medio multiplicado por el coeficiente 2,5.

- b) Zonas industriales: 4.000 m³/ha/año (valor indicativo a adaptar al tipo de actividades).

- c) Parques y jardines: 250 l/m²/año.

3. El diseño de la red garantizará una presión mínima en el punto más desfavorable de 5 m. sobre la altura de la edificación colindante. La presión de trabajo de la red será superior a 2,5 kg/cm² (25 m.c.a.) e inferior a 6 kg/cm² (60 m.c.a.).

4. El diámetro mínimo de la red de distribución será de 90 mm, diseñándose de manera que la velocidad no sea inferior a 0,6 m/s ni superior a 3 m/s.

5. Se colocarán llaves de corte que permitan aislar secciones de abastecimiento de longitud no superior a 300 m.

6. Se preverá como mínimo un hidrante cada 10 hectáreas en zonas de uso residencial, y cada 4 hectáreas en zonas de uso industrial o terciario. La red de abastecimiento de los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos de 1.000 l/min. durante dos horas, con una presión mínima de 10 m.c.a.

7. La red deberá estar separada respecto de los conductos de las demás instalaciones un mínimo de 20 cm tanto vertical como horizontalmente. En cualquier caso las conducciones deberán estar por encima de la red de alcantarillado, con una distancia superior a 90 cm sobre la generatriz superior de la conducción de saneamiento.

Artículo 81. Red de saneamiento.

1. La red a ejecutar en las nuevas áreas y sectores será a ser posible separativa, debiendo discurrir necesariamente por los viales, y preferentemente por los ejes de éstos.

2. La sección mínima de la red será de 300 mm de diámetro. La velocidad en la conducción estará comprendida entre 0,6 m/seg y 3,0 m/seg. La pendiente se determinará para garantizar esta velocidad mínima.

3. Se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50 m, así como en cambios de alineaciones, de sección o de rasante. Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 m, con una superficie de recogida no superior a 600 m².

4. Cuando discurran por calzada o aparcamiento, las conducciones mantendrán una diferencia de cota superior a un metro desde su clave hasta la superficie de calzada, y se protegerán convenientemente.

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

6. En áreas de segunda residencia la red de recogida de aguas pluviales de suelo público podrá discurrir por superficie, mediante los elementos de canalización adecuados, hasta su vertido a los cauces naturales.

Artículo 82. Red de suministro de energía eléctrica.

1. Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación y redes de distribución tendrán carácter público.

2. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V. con trazado obligatorio subterráneo. Las redes enterradas estarán siempre 20 cm. por encima de la red de abastecimiento de agua, y cumplirán las reglamentaciones técnicas vigentes.

3. La distribución de alta tensión será obligatoriamente subterránea en suelo urbano consolidado, previéndose su soterramiento en el desarrollo de las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Artículo 83. Red de alumbrado público.

1. La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de baja tensión, con trazado que garantice una separación mínima de 20 cm por encima de la red de agua, y cumplirá las reglamentaciones técnicas vigentes (R.E.B.T.)

2. Las iluminaciones y uniformidades sobre calzada serán al menos las siguientes:

a) Vías principales: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30.

b) Vías secundarias. 15 lux, con uniformidad superior a 0,20.

c) Vías locales en sectores de segunda residencia: 7 lux con uniformidad de 0,20.

Artículo 84. Red viaria.

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

a) Vías principales: vías estructurales de los núcleos urbanos que canalizan los principales recorridos de la población.

b) Viario medio o secundario: vías de segunda importancia que estructuran distintos sectores de la población.

c) Viario local: vías de acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas.

2. Las vías primarias se resolverán con segregación del tráfico rodado (calzadas) y peatonal (acerado), con pendientes inferiores al 6%, y previsión de arbolado. Con carácter general, el tráfico rodado será de doble circulación. El ancho mínimo de carril será de 3,50 m, con una velocidad de proyecto de 50 km/h, radios de curvatura de 50 m y radios de entronque de 20 m.

3. El viario medio separará el tráfico rodado del peatonal, con pendientes inferiores al 8% y previsión de arbolado. Podrá tener único o doble sentido de circulación rodada. El ancho mínimo de carril será de 3,00 m, con una velocidad de proyecto de 40 km/h, radio de curvatura de 25 m y radios de entronque de 10 m.

4. El viario local podrá resolverse con sección única, integrando los tráfico rodados y los peatonales, con pendientes inferiores al 12%. Tendrá preferentemente sentido único de circulación rodada, aunque puede resolverse con doble sentido. El ancho mínimo de carril será de 2,50 m, con una velocidad de proyecto de 30 km/h, radios de curvatura de 15 m y radios de entronque de 5 m.

5. Para garantizar las adecuadas condiciones de accesibilidad peatonal y permitir la implantación de infraestructuras, se establece una anchura mínima de acerado de 2,00 m., salvo en aquellos casos en los que se dispongan alcorques, en los que esta anchura no será inferior a 2,75 m.

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

Artículo 85. Áreas libres.

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

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

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

TÍTULO VII

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1

Condiciones Generales

Artículo 86. Zonas del suelo urbano consolidado.

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

a) Zona 1: Casco Histórico.

b) Zona 2: Barrio de la Estación.

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

Artículo 87. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado.

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se realizará:

a) Directamente, mediante la ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan, a través de la concesión de licencia urbanística con las condiciones exigidas por la legislación urbanística.

b) Mediante actuaciones asistemáticas para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística⁸⁸ y por el Plan en sus fichas de planeamiento y gestión. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación.

Artículo 88. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en Suelo Urbano.

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

CAPÍTULO 2

Normas particulares de elementos catalogados

Artículo 89. Aplicación.

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

Artículo 90. Niveles de intervención sobre los edificios catalogados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Conservación de espacios libres (nivel 6): Nivel de intervención que se aplica a los patios o a las zonas libres de edificación de la parcela, en los que se pretende la conservación de la edificación, vegetación o elemento de interés (fuente, pozo, etc.).

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

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

Artículo 91. Grados de protección en edificaciones catalogadas.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos establece para cada parcela un grado de protección definido en función de los niveles de protección asignados a sus distintos cuerpos edificados y espacios libres:

a) Protección integral (I): Se asigna a las parcelas en las que la edificación existente está sometida mayoritariamente a niveles de intervención 1 (conservación), 2 (redistribución), 3 (renovación) y 6 (conservación de espacios libres) (OE).

b) Protección estructural (E): Se asigna a las parcelas en las que la edificación existente está sometida mayoritariamente a niveles de intervención 1 (conservación), 2 (redistribución), 3 (renovación), 4 (ampliación) y 6 (conservación de espacios libres).

c) Protección ambiental (A): Se asigna a las parcelas en las que la edificación existente está sometida mayoritariamente a nivel de intervención 5 (sustitución), siendo menores los elementos y cuerpos sujetos a niveles más conservadores (1 a 4 y 6).

Artículo 92. Niveles de intervención en espacios catalogados

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 93. Documentación técnica de los proyectos de obras sobre edificaciones protegidas.

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

a) Memoria: Descripción pormenorizada de la actuación en base a la información del Catálogo:

- Características tipológicas, constructivas y estilísticas de los distintos cuerpos de la edificación existente, indicando su edad y estado de conservación.

- Objeto y alcance de la intervención en relación con lo establecido en las presentes Normas y en la ficha del Catálogo, justificando la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar y su adecuación a los niveles de intervención definitivos.

- Evaluación pormenorizada de superficies existentes y propuestas, en función del grado de protección y niveles de intervención.

b) Planos de estado actual del edificio a escala mínima 1:100, referidos a la totalidad de las plantas del mismo, fachadas exteriores e interiores y secciones significativas, y documentación fotográfica del estado actual.

c) Planos de propuesta, referidos a la totalidad de las plantas y alzados (recogiendo las fachadas del tramo de calle o calles donde se ubique el edificio).

Artículo 94. Construcciones inmediatas a los bienes integrantes del Patrimonio Histórico o sus entornos de protección.

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

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

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

3. En consonancia con lo dispuesto en el artículo 19. «Contaminación visual o perceptiva» de la Ley 1/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía se adoptarán medidas para el control de los siguientes elementos:

- Las construcciones o instalaciones de carácter permanente o temporal que por su altura, volumetría o distancia puedan perturbar su percepción.

- Las instalaciones necesarias para los suministros, generación y consumo energéticos.

- Las instalaciones necesarias para telecomunicaciones.

- La colocación de rótulos, señales y publicidad exterior.

- La colocación de mobiliario urbano.

- La ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos.

CAPÍTULO 3

Normas particulares de la zona 1: Casco Histórico.

Artículo 95. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O.4, constituida por gran parte del suelo urbano del núcleo de Conquista, consolidado por la tipología edificatoria en manzana cerrada.

Artículo 96. Uso, densidad y edificabilidad global (OE).

Uso global: Residencial.

Densidad global: 45 viv/ha.

Edificabilidad global: 0,62 m²t/m²s.

Artículo 97. Parcela mínima edificable.

Parcela mínima edificable: Todas las parcelas actualmente existentes son edificables. En caso de segregación de una parcela catastral, las parcelas resultantes tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

- Fachada: 7 m.
- Fondo: 10 m.
- Superficie: 70 m².

Toda segregación de parcelas deberá ser previamente autorizada por el Excmo. Ayuntamiento.

Condiciones de agregación de parcelas:

• Las agregaciones de varias parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unidad de actuación edificatoria, serán autorizadas por el Excmo. Ayuntamiento previa solicitud, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que el número de parcelas agregadas, sea como máximo de dos.
- Que la fachada resultante no supere los 16 m.

Artículo 98. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las actual e históricamente existentes, con las excepciones señaladas en los planos de Ordenación Completa. Los paramentos de fachada se mantendrán en las alineaciones marcadas, prohibiéndose los retranqueos totales o parciales de fachada.

Artículo 99. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

1. Condiciones de ocupación: La ocupación máxima será del 90% de la parcela edificable. Cuando la planta baja esté totalmente destinada a uso distinto de vivienda, la ocupación podrá ser del 100% de la parcela edificable. En parcelas en esquina y con fachada a dos calles, para vivienda unifamiliar y plurifamiliar con o sin local de otro uso en planta baja, la ocupación podrá ser del 100% siempre que todas las piezas habitables recaigan a fachada.

Los sótanos no podrán sobrepasar la ocupación máxima determinada en cada zona.

2. Fondo edificable: A las edificaciones principales destinadas a viviendas entre medianeras, se les limita el fondo edificable a 20 m medidos perpendicularmente a la alineación de la vía a la que dan frente. No obstante, y para este uso concreto, se autorizarán edificaciones complementarias, no ligadas directamente al programa funcional de la vivienda, en profundidades mayores.

Las edificaciones destinadas a otros usos permitidos también tendrán como límite de fondo edificable una línea paralela a la fachada trazada a 20 m de profundidad.

Para edificios destinados a equipamiento podrán autorizarse mayores fondos, incluso la totalidad de la parcela, siempre que se justifique debidamente.

3. Condiciones de edificabilidad: la resultante de aplicar las condiciones de ocupación, fondo máximo edificable y número de plantas.

Artículo 100. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima edificable: 7 m.

Artículo 101. Condiciones de imagen urbana.

Las nuevas edificaciones, así como las reformas que se efectúen, deberán acomodarse en cuanto a composición de huecos, altura, materiales y color, al entorno, entendido por tal al conjunto de edificaciones tradicionales que dan carácter al casco urbano.

Todos los huecos de fachadas de las edificaciones tradicionales que tengan enmarcados de granito conservarán su actual fisonomía y materiales, adaptándose a ellos cualquier operación de reforma de dichas fachadas.

En todas las calles pavimentadas con materiales no autóctonos (hormigón, asfalto) se renovará su pavimento para adaptarlo a los tradicionales de la zona (adoquinado, empedrado...).

Con objeto de garantizar la adecuación de las edificaciones a su entorno será preceptivo incluir en el proyecto fotos del entorno y alzados del tramo de fachada en que vaya a quedar integrado el edificio.

- Salientes Ocupables: No se permitirán balcones que tengan elementos de fábrica en el frente ni en los laterales. Se permitirán los cierres, entendiéndose por tales balcones cerrados construidos a base de cerrajería, al uso en la localidad. No se permitirán balcones corridos. La longitud total acumulada de balcones no podrá ser superior a 1/2 de la fachada, ni cada uno separadamente superará los 2,50 m.

Quedan prohibidos los vuelos de los escaparates sobre la línea de fachada.

- Condiciones de composición y materiales de fachada: los materiales que se autorizan son los tradicionales; enfoscado y pintado o enalado de color blanco o suave como base del tratamiento de fachada, y

granito o piedra del lugar para la formación de dinteles, jambas y zócalos. Así mismo se autoriza la colocación de sillería de granito vista con rejuntado blanqueado a la forma tradicional en la comarca. Podrá utilizarse el color justificadamente para acusar zócalos, impostas y cornisas.

Se prohíbe expresamente, como en todo el término, la utilización de piezas de terrazo, gres, plaquetas cerámicas o similares, así como el granito pulido, pudiendo utilizarse este último en peldaños; se prohíbe igualmente el azulejo vidriado.

- Huecos: se diseñarán teniendo en cuenta las proporciones generalmente verticales y alargadas, las formas y adornos de la edificación tradicional, la composición de fachada, donde domina el macizo sobre el hueco, y se enfatiza la entrada o eje de simetría.

Los huecos de planta baja de comercios y servicios se compondrán con los del resto del edificio.

- Carpintería exterior: se realizará preferentemente con materiales tradicionales tales como la madera.

Podrá utilizarse carpintería de aluminio pintado, anodizado o lacado y perfiles de PVC u otros que admitan pintura o la posean en la gama de colores habituales en la zona.

- Cubiertas: serán inclinadas, de teja curva árabe o similar. La inclinación será la tradicional, componiéndose con las de su entorno próximo, con pendiente comprendida entre el 30% y el 45%. No obstante lo anterior se autoriza la cubierta plana excepto en la zona recayente a fachada a vial que será inclinada de teja árabe en un fondo no inferior a 5 m. Se prohíbe el uso de pretilas en fachada.

Artículo 102. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

2. Uso complementario: Garaje (1.ª categoría).

3. Usos compatibles: Hotelero.

Comercial (1.ª categoría).

Relación y espectáculos (1.ª y 2.ª categorías).

Oficinas (1.ª y 2.ª categorías).

Garaje (1.ª categoría).

Docente (1.ª categoría).

Deportivo (1ª categoría).

Social (1.ª categoría).

Talleres compatibles.

4. Usos alternativos: Hotelero.

Relación y espectáculos.

Docente.

Deportivo.

Social.

5. Usos prohibidos: Industrial, excepto talleres compatibles.

CAPÍTULO 4

Normas particulares de la zona 2: barrio de la estación

Artículo 103. Delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O.4, constituida por el suelo urbano comprendido entre la Calle Barrio de La Estación y la Carretera de Azuel a Santa Eufemia, A-3200, consolidada por la tipología edificatoria de unifamiliar y plurifamiliar adosada con jardín delantero.

Artículo 104. Uso, densidad y edificabilidad global (OE).

Uso global: Residencial.

Densidad global: 45 viv/ha.

Edificabilidad global: 0,62 m²t/m²s.

Artículo 105. Parcela mínima edificable.

Parcela mínima edificable: todas las parcelas actualmente existentes son edificables. En caso de segregación de una parcela catastral, las parcelas resultantes tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

- Fachada: 8 m.
- Fondo: 10 m.
- Superficie: 100 m².

Toda segregación de parcelas deberá ser previamente autorizada por el Excmo. Ayuntamiento.

Condiciones de agregación de parcelas:

- Las agregaciones de varias parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unidad de actuación edificatoria, serán autorizadas por el Excmo. Ayuntamiento previa solicitud, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que el número de parcelas agregadas, sea como máximo de tres.
- Que la fachada resultante no supere los 16 m.

Artículo 106. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

Las edificaciones dispondrán sus fachadas sobre la línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana. Tanto la alineación de la edificación como la alineación a vial serán las actualmente existentes -según los grafiado en los planos de Ordenación Completa.

Artículo 107. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

1. Condiciones de ocupación: la ocupación máxima será del 80% de la parcela edificable (contabilizada ésta a partir de la alineación de la edificación). Cuando la planta baja esté totalmente destinada a uso distinto de vivienda, la ocupación podrá ser del 100% de la parcela edificable. En parcelas en esquina y con fachada a dos calles, para vivienda unifamiliar y plurifamiliar con o sin local de otro uso en planta baja, la ocupación podrá ser del 100% siempre que todas las piezas habitables recaigan a fachada. Los sótanos no podrán sobrepasar la ocupación máxima determinada en cada zona.

La zona del jardín delantero no se considera a los efectos de ocupación, ni de parcela edificable. La profundidad de dicha zona será, para cada parcela, la actualmente existente. El uso de la misma será para espacios libres y zonas verdes.

2. Fondo edificable: A las edificaciones principales destinadas a viviendas entre medianeras, se les limita el fondo edificable a 20 m medidos perpendicularmente a la alineación exterior de edificación. No obstante, y para este uso concreto, se autorizarán edificaciones complementarias, no ligadas directamente al programa funcional de la vivienda, en profundidades mayores.

Las edificaciones destinadas a otros usos permitidos también tendrán como límite de fondo edificable una línea paralela a la fachada trazada a 20 m de profundidad.

Para edificios destinados a equipamiento podrán autorizarse mayores fondos, incluso la totalidad de la parcela, siempre que se justifique debidamente.

3. Condiciones de edificabilidad: la resultante de aplicar las condiciones de ocupación, fondo máximo edificable y número de plantas.

Artículo 108. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima edificable: 7 m.

Artículo 109. Condiciones de imagen urbana.

Las nuevas edificaciones, así como las reformas que se efectúen, deberán acomodarse en cuanto a composición de huecos, altura, materiales y color, al entorno, entendido por tal al conjunto de edificaciones tradicionales que dan carácter a esta zona.

Con objeto de garantizar la adecuación de las edificaciones a su entorno será preceptivo incluir en el proyecto fotos del entorno y alzados del tramo de fachada en que vaya a quedar integrado el edificio.

- Salientes Ocupables: No se permitirán balcones que tengan elementos de fábrica en el frente ni en los laterales. Se permitirán los cierres, entendiéndose por tales balcones cerrados contruidos a base de cerrajería, al uso en la localidad. No se permitirán balcones corridos. La longitud total acumulada de balcones no podrá ser superior a $\frac{1}{2}$ de la fachada, ni cada uno separadamente superará los 2,50 m.

Quedan prohibidos los vuelos de los escaparates sobre la línea de fachada.

- Condiciones de composición y materiales de fachada: los materiales que se autorizan son los tradicionales; enfoscado y pintado o enalado de color blanco o suave como base del tratamiento de fachada, y granito o piedra del lugar para la formación de dinteles, jambas y zócalos. Así mismo se autoriza la colocación de sillería de granito vista con rejuntado blanqueado a la forma tradicional en la comarca. Podrá utilizarse el color justificadamente para acusar zócalos, impostas y cornisas.

Se prohíbe expresamente, como en todo el término, la utilización de piezas de terrazo, gres, plaquetas cerámicas o similares, así como el granito pulido, pudiendo utilizarse este último en peldaños; se prohíbe igualmente el azulejo vidriado.

- Huecos: se diseñarán teniendo en cuenta las proporciones generalmente verticales y alargadas, las formas y adornos de la edificación tradicional, la composición de fachada, donde domina el macizo sobre el hueco, y se enfatiza la entrada o eje de simetría.

Los huecos de planta baja de comercios y servicios se compondrán con los del resto del edificio.

- Carpintería exterior: se realizará preferentemente con materiales tradicionales tales como la madera.

Podrá utilizarse carpintería de aluminio pintado, anodizado o lacado y perfiles de PVC u otros que admitan pintura o la posean en la gama de colores habituales en la zona.

- Cubiertas: serán inclinadas, de teja curva árabe o similar. La inclinación será la tradicional, componiéndose con las de su entorno próximo, con pendiente comprendida entre el 30% y el 45%. No obstante lo anterior se autoriza la cubierta plana excepto en la zona recayente a fachada a vial que será inclinada de teja árabe en un fondo no inferior a 5 m. Se prohíbe el uso de pretilas en fachada.

- Vallas:

- Vallas alineadas a vial: Se realizarán con elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima de 1 m, no superando la totalidad del vallado la altura de 2,10 m. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenta fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

Artículo 110. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

2. Uso complementario: Garaje (1.ª categoría).

3. Usos compatibles: Hotelero.

Comercial (1.ª categoría).

Relación y espectáculos (1.ª y 2.ª categorías).

Oficinas (1.ª y 2.ª categorías).

Garaje (1.ª categoría).

Docente (1.ª categoría).

Deportivo (1.ª categoría).

Social (1.ª categoría).

Talleres compatibles.

4. Usos alternativos: Hotelero.

Relación y espectáculos.

Docente.

Deportivo.

Social.

5. Usos prohibidos: Industrial, excepto talleres compatibles.

TÍTULO VIII

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Condiciones Generales

Artículo 111. Definición y delimitación. (OE).

1. El plan clasifica los siguientes sectores de suelo urbanizable.

Uso global	identificación sector	denominación del sector	superficie del sector
INDUSTRIAL	SUO/SI/1/01	INDUSTRIAL 1	15.117 m ²

Artículo 112. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable sectorizado se desarrollará mediante los correspondientes Planes Parciales, salvo los sistemas generales que se desarrollan mediante Planes Especiales conforme el título II de estas Normas.

2. En el caso de resultar necesaria la transformación, conforme a las determinaciones del Plan, de los sistemas generales no incluidos en área de reparto, su urbanización se llevará a cabo directamente mediante obra pública ordinaria, y su edificación, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de la administración actuante.

Artículo 113. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable.

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

- a) La asignación del índice de edificabilidad bruta para el sector.
- b) La asignación de usos globales.
- c) En su caso, la densidad máxima admisible de viviendas para el sector.
- d) En su caso, la densidad máxima admisible de viviendas con algún tipo de protección pública⁸⁹.
- e) Áreas de reparto y aprovechamiento medio correspondiente.

2. Las determinaciones de carácter pormenorizado de esta Normas, de sus ficha de planeamiento y gestión y de los planos de ordenación completa son las siguientes:

a) Objetivos, criterio y directrices de ordenación interior para el sector con relación al sistema viario, sistema de espacios libres y a la zonificación residencial:

- El carácter vinculante u orientativo del trazado viario, con sus continuidades con las vías existentes en suelo urbano: se mantendrá obligatoriamente, pudiendo ajustarse por razones justificadas derivadas de la topografía del terreno y otros parámetros.

- La situación propuesta, en su caso, del sistema de espacios libres y dotaciones públicas.

- La coherencia de las normas particulares de edificación contenidas en los Planes Parciales respetaran las condiciones generales de edificación y uso contenidas en los Títulos V y VI de estas Normas.

b) Las previsiones de programación y gestión para ordenación pormenorizada de cada sector, indicando con carácter vinculante:

- Los plazos para la ejecución de la ordenación pormenorizada, que presupone la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.

- La iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que solo podrán ser realizada por los agentes públicos o privados legitimados para ello por la legislación urbanística.

- El sistema de actuación establecido por la unidad de ejecución.

CAPÍTULO 2

Normas particulares de la zona industrial

Artículo 114. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O4

Artículo 115. Uso y edificabilidad global. (OE).

Uso global: Industrial

Edificabilidad global: 0.55 m² t/m²s

Artículo 116. Parcela mínima edificable.

Parcela mínima edificable: 300 m².

Agregación de parcelas: El número máximo de parcelas que se podrán agregar será de tres.

Segregación de parcelas: No se permiten segregaciones inferiores a la parcela mínima, siendo ésta aquella que presente un frente mínimo de fachada de 10 metros y una superficie de 300 m².

Artículo 117. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

Las alineaciones de las edificaciones serán las señaladas en los planos de Ordenación Completa. Los paramentos de fachada se retranquearán 5 m de la alineación a vial.

En el caso de no adosarse la edificación a los linderos laterales y de fondo, la separación mínima de ellos será de 3 m.

Artículo 118. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

Condiciones de ocupación: La ocupación máxima será del 100% de la superficie aprovechable de la parcela (excluida la zona retranqueada).

La edificabilidad neta máxima será de 1,20 m²t/m²s.

Artículo 119. Altura máxima edificable.

Número máximo de plantas: 2 plantas.

Altura máxima edificable= 8 metros.

Artículo 120. Condiciones de imagen urbana.

1. Se procurará que tanto las alturas de las edificaciones, como sus materiales, colores, composición y morfología de huecos sea lo más homogénea posible.

2. Los anuncios comerciales instalados en fachadas adecuarán su diseño y disposición a la edificación, formando parte de la composición arquitectónica de la misma.

3. Los espacios resultantes de los retranqueos de las edificaciones, se destinarán a espacios libres y zonas verdes, y a aparcamientos. La delimitación de dichos espacios se resolverá mediante vallas. Las características de las mismas son las siguientes:

- Vallas alineadas a vial: Se realizarán con elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima de 1 m, no superando la totalidad del vallado la altura de 2,10 m. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenta fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

No obstante, el tratamiento de estas vallas podría ser diferente siempre que sea unitario en todo un frente de manzana.

Artículo 121. Regulación de usos (OE).

1. Uso característico: Industrial.

2. Uso complementario: Garaje (1.ª categoría).

3. Usos compatibles: Comercial (1.ª categoría).

Relación y espectáculos (1.ª categoría).

Oficinas (1.ª y 2.ª categorías).

Garaje.

4. Usos alternativos: Comercial (2.ª categoría).

Relación y espectáculos

Oficinas (3.ª categorías).

Dotacional (2.ª categoría).

5. Usos prohibidos: Residencial

CAPÍTULO 3

Áreas de reparto en suelo urbanizable

Artículo 122. Áreas de reparto y Aprovechamientos medios. (OE).

1. El Plan delimita un área de reparto en suelo urbanizable. A los efectos de determinación de aprovechamientos medios, se establece para el sector un coeficiente global de ponderación, obtenido a partir de los coeficientes de uso, tipología y localización del mismo.

2. La realización de áreas de reparto, sectores incluidos en ellas y coeficientes globales de ponderación es la siguiente:

Área de reparto	identificación sector	denominación del sector	coefic. global
AR-01	SUO/SI/1/01	INDUSTRIAL 1	1,00

3. Los aprovechamientos medios correspondientes en cada área de reparto, expresados en unidades del uso y tipología característicos, y calculados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística⁹⁰ son los siguientes.

Área de reparto	uso global característico	aprovechamiento medio (UA/m ² s)
AR-01	INDUSTRIAL	0,55

4. Las fichas de planeamiento y gestión recogen, para cada sector, su coeficiente global de ponderación, el aprovechamiento real (en u.a.), el aprovechamiento medio del área de reparto y los excesos o defectos de aprovechamiento, en su caso. La adscripción concreta de los sistemas generales a cada sector será determinada por el Ayuntamiento a lo largo de la gestión del Plan.

TÍTULO IX

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Condiciones Generales

Artículo 123. 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 legislación vigente⁹¹.

Artículo 124) Categorías. (OE)

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

- 1) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
 - a) S.N.U.E.P. de vías pecuarias.
 - b) S.N.U.E.P. LIC Río Guadalmez (zonal).
 - c) S.N.U.E.P. LIC Arroyo de Ventas Nuevas (lineal).
 - d) S.N.U.E.P. de cauces, riberas y márgenes.
 - e) S.N.U.E.P. Bienes de Catalogación General/Arqueológica (BCG).
 - f) S.N.U.E.P. Monte Público.
 - g) S.N.U.E.P. de infraestructuras territoriales.
- 2) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
 - a) S.N.U.E.P. de valores ecológico-paisajística: Mosaico Forestal Occidental.
- 3) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:
 - a) S.N.U. de carácter natural: Dehesas.
 - b) S.N.U. de carácter rural: Mosaico Pastizal, Retamal y Cultivos herbáceos.
- 4) Sistemas generales territoriales. Se identifican dos tipos de sistemas generales:
 - a) Sistema General de equipamientos (SG-EQ) :
 - SG-EQ Cementerio.
 - SG-EQ Centro de transferencia de residuos domésticos.
 - SG-EQ Estación Meteorológica.
 - b) Sistema de General de Infraestructuras y Servicios (SG-IS):
 - SG-IS Línea férrea y estación del AVE.

Artículo 125. Normativa complementaria.

Serán de aplicación al suelo no urbanizable, con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba (Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba), 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 emitidos⁹².

Artículo 126. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable.

1. Son actuaciones de interés público en suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos establecidos en la legislación urbanística⁹³:

- 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 urbanística⁹⁴. Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles⁹⁵, 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:

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

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

- 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.

- Pueden 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).

- Puedan producirse afecciones sobre el patrimonio arqueológico del término municipal.

5. Se considerará que concurre el requisito de posibilidad de inducción de nuevos asentamientos en base a lo establecido en el artículo 134 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 vigente⁹⁶.

Artículo 127. 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 urbanística⁹⁷.

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

Solo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el presente Plan General o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido⁹⁸.

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

Solo se podrán llevar a cabo construcciones, obras o instalaciones de naturaleza provisional contempladas en la legislación urbanística⁹⁹.

Artículo 128. 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 urbanística¹⁰⁰.

2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación¹⁰¹, 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 129. Régimen de parcelaciones, divisiones o 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 vigente¹⁰².

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

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

3. Se expedirá declaración municipal de innecesariedad para las segregaciones o divisiones de naturaleza rústica que no tengan finalidad urbanística.

4. Son indivisibles los terrenos y fincas que reúnen las condiciones dimensionales y de afectación establecidas a estos efectos por la legislación urbanística¹⁰³.

Artículo 130. Formación de nuevos asentamientos. (OE).

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística¹⁰⁴, 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 el incumplimiento de las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este Título, induzca a la formación de nuevos asentamientos.

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

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

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 131. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones.

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

a) 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)¹⁰⁵.

b) Usos prohibidos son aquellos que el Plan impide implantar en la categoría de suelo correspondiente.

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.
- Edificación agropecuaria.
- Instalaciones naturalistas o recreativas.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energía renovables.
- Instalación extractiva.
- Vertedero.
- Infraestructuras territoriales.
- Edificaciones vinculadas a las grandes infraestructuras.

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

Artículo 132. Condiciones generales de implantación.

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

- a) Las condiciones generales del presente Capítulo.
- b) Las condiciones particulares asignadas al tipo correspondiente en el Capítulo 2 del presente Título.
- c) Las condiciones particulares de uso definidas a cada categoría de suelo no urbanizable en los Capítulos 3 a 5 del presente Título.

d) Las impuestas en la legislación específica o normativa sectorial aplicable.

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

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

a) La superficie de la parcela debe ser superior a la suma de la superficie mínima de parcela exigida por esta normativa para cada uno de los usos. Queda exceptuada de esta regla la combinación de los usos edificación agrícola y vivienda vinculada a fines agrarios.

b) La ocupación de la parcela será inferior a la ocupación máxima establecida por esta normativa para el uso que permita mayor ocupación.

c) La distancia entre edificaciones del mismo o distinto uso situadas en la parcela podrá quedar eximida del requisito que imponen estas normas a los efectos de formación de nuevos asentamientos.

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

Artículo 133. 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.

- 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 134. 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 bien 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 135. Vertidos.

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

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

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

Artículo 136. Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable.

1. El Plan identifica y protege mediante su identificación en la planimetría de ordenación y, excepto en el caso de bienes no emergentes, su inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, aquellos elementos construidos singulares que son acreedores de protección, conservación, recuperación, puesta en valor, difusión y conocimiento, por contar con alguno de los siguientes valores patrimoniales.

a) Patrimonio arquitectónico: edificaciones y construcciones de interés histórico, vinculadas mayoritariamente al poblamiento rural tradicional.

b) Patrimonio Natural. Se recogen los elementos bióticos, abióticos o paisajísticos que revisten un valor especial o singularidad.

c) Patrimonio arqueológico. Yacimientos arqueológicos emergentes de interés histórico acreditado investigado científicamente.

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

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

2. De igual manera, el Plan identifica y protege mediante su inclusión en categoría de suelo de especial protección los yacimientos arqueológicos no emergentes que son acreedores de protección por aplicación directa de la legislación sectorial. Estos elementos quedan identificados y localizados en el plano de ordenación completa O3.

3. El régimen de protección e intervención en estos elementos es el establecido en la correspondiente ficha del Catálogo o, en su caso, en la normativa urbanística de aplicación a la categoría de suelo de especial protección en la que se incluyen.

CAPÍTULO 2

Normas particulares de regulación de usos y actividades

Artículo 137. Edificación Agrícola.

1. Definición.

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

2. Usos

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

b) Pequeñas cuadras o establos, zahúrdas, porquerizas y gallineros. Instalaciones para el manejo de ganado.

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

3. Implantación.

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

a) Parcela mínima: Se establecen como superficies mínimas de parcela las siguientes:

- Secano o regadío: 3.00 hectáreas.

- Dehesa y terrenos forestales: 10 hectáreas.

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 del planeamiento general vigente.

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 edificación, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta más del 0,5 % de la superficie de la parcela.

d) Condiciones estéticas y paisajísticas.

- La cubierta será inclinada y, preferentemente, de teja. En todo caso, el material que se emplee en la cubierta habrá de procurar la máxima integración posible en el entorno en el que se inserte, quedando expresamente prohibidas las cubiertas de chapa reflectantes.

- Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto.

5. Tramitación.

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 138. 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. Alojamientos para trabajadores 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:

- Secano o regadío: 3,0 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 m).

b) Separación a linderos: 20 m.

c) Ocupación: La ocupación máxima será del 0,5% de la superficie de la parcela.

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

e) Materiales: Se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y se encalarán o pintarán de blanco.

f) Cubiertas: Las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.

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

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación para las actuaciones de interés público¹⁰⁶.

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 139. Edificación agropecuaria.

1. Definición.

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

2. Usos.

Usos en los que la cría de animales en régimen de estabulación constituye la principal actividad de la finca, tales como granjas avícolas y cuniculas; vaquerizas, establos de ganado porcino, ovino, caprino, etc. Cebaderos. Instalaciones destinadas a la apicultura. No incluye las actividades de transformación de productos primarios.

3. Implantación.

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

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

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

c) Parcela mínima: 6.000 m².

4. Condiciones particulares de la edificación.

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

b) Separación a linderos: 20 m.

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

5. Tramitación.

Las instalaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público¹⁰⁷.

Artículo 140. Instalaciones naturalistas o recreativas.

1. Definición.

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

2. Usos.

a) Adecuaciones 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: 200 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.

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 visible, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio conforme a las condiciones del artículo 137.

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 público¹⁰⁸, 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 141. 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, complejos turísticos, villas turísticas y balnearios.
- 3.ª categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.
- 4.ª categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, agro-turismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.

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

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

3. Implantación.

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

a) Distancia mínima 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 explotación: 200 m.

c) Parcela mínima¹⁰⁹:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural:
 - Secano y regadío: 3 ha.
 - En dehesas y terrenos forestales: 10 ha.
- Establecimientos específicos de restauración: 2 hectáreas.

4. Condiciones particulares de la edificación.

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

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

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

d) Condiciones estéticas y paisajísticas: En caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visible, se estudiará cuidadosamente su

definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 137.

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

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público¹¹⁰ debiendo cumplir además los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial

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

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

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

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

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

Artículo 142. 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 y ambiental.

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

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

d) Cementerios.

3. Implantación.

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

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

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.

c) Parcela mínima: No se establece.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura: La edificación tendrá un máximo de 2 plantas (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 visible, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 137.

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 público¹¹¹, 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 143. Industria.

1. Definición.

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

2. Usos.

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

b) Industrias vinculadas al medio rural: Aquellas actividades de transformación de productos agrarios primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...), en las que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras 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). No incluyen las instalaciones que producen energía eléctrica o térmica a partir de energías renovables, que se regulan en el artículo siguiente.

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

e) Otras industrias: Aquellas no incluidas en ninguno de los otros tipos y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación sectorial, o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial esta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para 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: 1.000 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 30.000 m.

4. Condiciones particulares de la edificación.

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

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

c) Ocupación: La edificación no superará en planta el 30% de la superficie de la parcela, con excepción del uso gran industria, para la que se establece 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 visible, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 137.

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 público¹².

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá especificar o justificar, en su caso, a cuál de los usos regulados en el presente artículo pertenece la actividad y aportar información sobre el tipo de actividad, materias primas utilizadas, procedencia de la materia prima, productos, procesos de producción, volumen de producción, tráfico inducido e itinerarios previstos, número de empleos directos e indirectos, mercado que se pretende cubrir y residuos o emisiones generados por la actividad.

Artículo 144. 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 su uso es complementario de la actividad principal y que no concurre el requisito de incidencia en la ordenación urbanística inherente a las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable¹¹³. Estas instalaciones se tramitarán mediante licencia de reforma o ampliación de la edificación existente, salvo que se encontrara fuera de ordenación.

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 instalación.

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

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

c) Ocupación:

- Instalaciones de biomasa: 40%.
- Instalaciones solares, eólicas o hidráulicas: 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 137.

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

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público¹¹⁴, modificado por la legislación sectorial específica¹¹⁵.

Artículo 145. Instalación extractiva.

1. Definición.

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

2. Usos.

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

3. Implantación.

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

No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo de industria (artículo 147).

4. Condiciones particulares de la instalación.

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

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

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

b) Separación a los 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 visible, 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 137.

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

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

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público¹⁶.

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá aportar datos pormenorizados relativos al tipo y vida útil de la explotación, extensión superficial del recurso a explotar, objeto de la actividad, producción anual estimada, número de empleos directos e indirectos totales y locales. Igualmente, deberá reflejar los itinerarios de tráfico generados por la actividad, así como la intensidad de los mismos prevista.

Artículo 146. Vertedero.

1. Definición.

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

2. Usos.

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

3. Implantación.

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

- a) Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos: 2.000 m.
- b) Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 500 m.

c) Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.

d) Parcela mínima. No se establece

En el caso de vertederos de tierras, escombros y restos de obra, desguaces o cementerios de vehículos se podrán atenuar estas condiciones de implantación, siempre que no tengan efectos nocivos sobre la imagen urbana y, viceversa, no sean visibles desde el núcleo urbano, o cuando tengan como objetivo modificaciones concretas e intencionadas de la topografía o aprovechamiento de cavidades preexistentes (canteras, graveras...).

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

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

4. Condiciones particulares de la instalación.

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.

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 visible, 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 137.

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

En caso de generar vertidos, será objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 139.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público¹⁷.

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

Artículo 147. 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:

De superficie:

- Carreteras.
- Ferrocarriles.
- Caminos.
- Canales y canalizaciones de riego.

b) Aéreas:

- Líneas eléctricas o de la red de telecomunicaciones.

c) Subterráneas:

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

3. Implantación.

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

4. Condiciones específicas para las infraestructuras.

Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras procurarán su perfecta integración en el entorno, evitando en lo posible grandes movimientos de tierra. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

Durante la ejecución de las obras se evitará la destrucción de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por razones constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, préstamos, etc.), hayan resultado dañadas o deterioradas.

5. Tramitación.

- La implantación de infraestructuras y servicios para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística, así como aquellas declaradas de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán consideración de Actuaciones de Interés Público y su ejecución, realización o desarrollo no estará sometido a licencia urbanística¹¹⁸.

- Las infraestructuras que discurren por más de una finca registral o tienen carácter territorial, se considerarán actuaciones de interés público siempre que concurren los requisitos establecidos legalmente¹¹⁹. Su ejecución requerirá la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de actuación o plan especial¹²⁰. Su viabilidad urbanística vendrá condicionada, en su caso, por la de las construcciones, instalaciones o edificaciones a las que den servicio.

- Las infraestructuras de dotación de servicios a una edificación o instalación existente, y cuyo recorrido no afecte a otras parcelas registrales distintas de aquella a la que se da servicio, podrán autorizarse mediante la preceptiva licencia urbanística, siempre que la edificación o instalación a la que se da servicio resulte conforme con el planeamiento urbanístico de aplicación en función de su uso y de la categoría de suelo en la que se enclava¹²¹.

Artículo 148. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

1. Definición.

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

2. Usos.

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

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

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

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

e) Aeropuertos y helipuertos.

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

g) Edificaciones y depósitos vinculados a oleoductos y gasoductos.

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

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

3. Implantación.

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

4. Condiciones particulares de la edificación.

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

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

c) Condiciones Estéticas Y Paisajísticas: En caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su

definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 137.

5. Tramitación.

- La implantación de usos directamente vinculados y/o al servicio de infraestructuras para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística, y la implantación y ejecución de actuaciones contenidas en proyectos de obras públicas que tengan la declaración de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán la consideración de actuaciones de interés público, y su ejecución no estará sujeta a licencia urbanística¹²².

- Las actuaciones relacionadas en el presente artículo que tengan la consideración de Actuaciones de Interés Público, requerirán para su implantación la aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación, y su ejecución, realización o desarrollo requerirá el otorgamiento de las preceptivas licencias urbanísticas, salvo en los supuestos expresamente exceptuados por la Ley¹²³.

- En los demás supuestos, las actuaciones relacionadas en el presente artículo requerirán para su ejecución, realización o desarrollo el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística, salvo en los supuestos expresamente exceptuados por la Ley¹²⁴.

CAPÍTULO 3

Condiciones particulares para los suelos de especial protección por legislación específica

Artículo 149. 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 aplicación¹²⁵.

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 sectorial¹²⁶.

4. La escala de los planos de ordenación del suelo no urbanizable (1:20.000) no permite la adecuada representación del Dominio Público Pecuario. No obstante, además, la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada, por lo que el plano de ordenación completa O3 representa su trazado orientativo. Las vías pecuarias existentes en el término municipal, su anchura legal y situación administrativa son las siguientes:

Vía Pecuaria	Anchura en metros	Longitud en K	Estado Legal
Vereda de Cardeña	20,89 m	7,5 Km	Clasificada

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

a) Permitidos o autorizables.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, y adecuaciones recreativas.

- Infraestructuras territoriales.

b) Prohibidos.

- Edificación agrícola

- Edificación vinculada a fines agrarios

- Instalación agropecuaria

- Instalaciones naturalistas y recreativas: el resto

- Establecimientos turísticos

- Edificación pública

- Industria

- Instalaciones de energías renovables

- Instalación extractiva

- Vertedero

- Edificaciones vinculadas a grandes infraestructuras

Artículo 150. Suelo no urbanizable de especial protección. Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) «Río Guadalmez». (OE).

1. Amplia franja de terrenos localizada en el borde norte del municipio, correspondiente al ámbito del LIC Río Guadalmez (ES6130004), 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 16 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. Su ámbito aparece grafiado en el plano de ordenación completa del suelo no urbanizable 03.

2. Este espacio protegido, fronterizo con la provincia de Ciudad Real, y que tiene continuidad a lo largo de todo el recorrido del Guadalmez por la provincia de Córdoba, alberga 9 Hábitats de Interés Comunitario y se considera importante para la conservación de especies faunísticas de interés comunitario tales como el linco (Linx pardinus), lobo (Canis lupus), nutria (Lutra lutra), sapillo moteado ibérico (Pelodytes ibericus) o comizo (Barbus comiza). Sin embargo, tan o más importante es el hecho de que constituye un corredor ecológico que puede servir de pasillo natural entre la Sierra de Santa Eufemia (también declarada LIC) y el Parque Natural de la Sierra de Cardeña-Montoro.

3) Por las razones expuestas en el apartado anterior, el objeto que persigue el planeamiento en este tipo de suelo es la preservación, en la mayor medida posible, de la interferencia antrópica provocada por construcciones, edificaciones o instalaciones no vinculadas a las actividades agrarias susceptibles de producirse en la zona, para no malograr su funcionalidad como hábitat y corredor ecológico. Asimismo, el régimen de usos que se enumera en el punto siguiente es compatible con el que establecía el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos de la provincia de Córdoba (PEPMF.C) para el Complejo Ribereño de Interés Ambiental RA-1 «Río Guadalmez», espacio protegido que delimitaba el cauce y riberas del río, y que queda subsumido dentro del LIC.

4. 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 protegidos¹²⁷, forestal¹²⁸ y patrimonial¹²⁹. (Este párrafo procede si hay montes públicos en su interior).

5. 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.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas y adecuaciones recreativas.
- Establecimientos turísticos (sólo en edificación preexistente).
- Infraestructuras territoriales.

b) Prohibidos:

- Instalación agropecuaria (OJO Prohibida en el Complejo Ribereño RA-1 incluido dentro del LIC).
- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto.
- Establecimientos turísticos (el resto).
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Instalación extractiva.
- Vertedero.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

Artículo 151. Suelo no urbanizable de especial protección. Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) «Arroyo de Ventas Nuevas». (OE).

1) El ámbito espacial de esta categoría de suelo se corresponde con el ámbito del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) Arroyo de Ventas Nuevas (ES6130014), el cual se localiza en el límite este del término municipal, fronterizo con el t.m. de Cardeña, y tiene una longitud dentro del municipio de 4,5 km aproximadamente. 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 16 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. Su ámbito aparece grafiado en el plano de ordenación completa del suelo no urbanizable 03.

2. Este espacio protegido alberga 2 Hábitats de Interés Comunitario así como tres especies de peces de interés comunitario: *Cobitis taenia*, *Rutilus alburnoides* y *Rutilus lemmingii*.

3. La finalidad perseguida por el PGOU en este tipo de suelo debe ser la conservación de los hábitats protegidos, así como impedir la alteración de la calidad de las aguas. Dado que, además, se trata de un ámbito muy restringido al cauce y riberas del arroyo, desde el Plan se apuesta por la prohibición de cualquier uso edificatorio en esta zona.

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

a) Permitidos o autorizables:

- Infraestructuras territoriales: Sólo aquellas que ineludiblemente deban discurrir por este ámbito y sólo se permite el cruce del cauce, no trazados paralelos al mismo.

b) Prohibidos:

- Edificación agrícola.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Instalación agropecuaria.

- Instalaciones naturalistas o recreativas.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria.

- Instalaciones de energías renovables.

- Instalación extractiva.

- Vertedero.

- Infraestructuras territoriales: el resto.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

Artículo 152. Suelo no urbanizable de especial protección de cauces, riberas y márgenes (OE).

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente¹³⁰, las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:

a) Zona de servidumbre de 5 m de anchura, de dominio y uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional del órgano competente en materia de aguas.

b) Zona de policía de 100 m de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar a la autorización del órgano competente en materia de aguas.

En terreno inundable no se permite ningún uso edificatorio.

2. El uso y disfrute de estos suelos se someterá al régimen de autorizaciones establecidas en la legislación sectorial. A efectos de aplicación del régimen urbanístico definido en apartado 3 de este artículo, se establece una banda de 50 m de anchura a cada lado del cauce de los ríos. (medidos a partir del límite del dominio público hidráulico) y de 25 m de anchura en el resto de cauces.

3. El régimen de usos establecido es el siguiente:

a) Permitidos o autorizables.

- Edificación agrícola.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalistas», «adecuaciones recreativas» y «parque rural», siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno. Las edificaciones de servicio de restauración o alojamiento asociadas al parque rural habrán de situarse, en su caso, fuera de la zona de protección definida en el apartado 2.1 de este artículo.

- Infraestructuras territoriales. En el caso de las infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce de cauces, no trazados paralelos a los mismos.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: Exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico.

b) Prohibidos:

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Instalación agropecuaria.

- Instalaciones naturalistas y recreativas: El resto.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria.

- Instalaciones de energía renovable.

- Instalación extractiva.

- Vertedero.

- Infraestructuras territoriales: El resto.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: El resto.

Artículo 153. Suelo no urbanizable de especial protección Arqueológica / Bienes de Catalogación General (OE).

1. Se incluyen en este tipo de suelo aquellos bienes integrantes del Patrimonio Histórico inscritos colectivamente –o con expediente de inscripción incoado– como Bienes de Catalogación General en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Se trata de yacimientos arqueológicos cuyos ámbitos aparecen grafiados en el plano de ordenación completa O3.

2. Se incluye en este suelo el ámbito de los yacimientos arqueológicos inscritos colectivamente, con carácter genérico, en el CGPHA, Resolución de 22 de junio de 2002 (BOJA núm. 84 de 18.07.02) y Resolución de 11 de diciembre de 2003 (BOJA núm. 8 de 14.1.04). Éstos son:

- Asentamiento Romano la Ventanilla. Parcelas catastrales 40 y 41 del polígono 8.
- Dólmenes Peñasal del Sebo. Parcela catastral 50 del polígono 1.
- Necrópolis y Asentamiento Medieval Las Parras I. Parcela catastral 4 del polígono 14.
- Necrópolis y Asentamiento Medieval Las Parras II. Parcela catastral 8 del polígono 4.
- Necrópolis y Asentamiento Ermita de San Gregorio en Nava Grande. Parcela catastral 1 y 2 del polígono 5.
- Necrópolis y Asentamiento Medieval Los Prados I. Parcela catastral 63 del polígono 5.
- Necrópolis y Asentamiento Medieval Los Prados II. Parcela catastral 87 del polígono 5.

El régimen de protección del bien (sólo bienes emergentes) se establece en la correspondiente ficha del Catálogo.

3. El objeto del Plan en este suelo es establecer la identificación de dichos yacimientos a efectos de evitar actuaciones urbanísticas en los mismos incompatibles con la protección que tienen otorgada por la legislación de Patrimonio.

4. El régimen de usos será el que corresponda a la categoría y tipo de suelo sobre el que se delimitan sus perímetros de protección, pero con la salvedad de que los usos permitidos o autorizables en dicho suelo habrán de contar con la preceptiva autorización previa del órgano competente en materia de Patrimonio Histórico.

5. Le es de aplicación la legislación sectorial específica vigente¹²⁹.

Artículo 154. Suelo no urbanizable de especial protección Monte Público (OE).

1. Se incluyen en este tipo de suelo los terrenos forestales incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía y que no están incluidos en el ámbito de espacios naturales protegidos (REMPA, Red Natura 2.000). Concretamente, se trata de dos Montes Públicos de titularidad municipal denominados:

1. Dehesa de La Quebradilla.

2. Desmontados de La Villa.

14020A005000980000IQ. Polígono 5 Parcela 98. Los Prados de Conquista. (155.519 m²)

14020A004000010000IM. Polígono 4 Parcela 1. Las Parras de Conquista. (109.345 m²)

14020A005000910000IU. Polígono 5 Parcela 91. Los Prados de Conquista. (33.867 m²)

2. El carácter demanial de estos terrenos se encuentra sancionado por la Ley 43/2003, de Montes. El ámbito de esta zona así como el perímetro del ámbito del dominio público forestal aparecen grafiados en el plano de ordenación completa del suelo no urbanizable O3.

3. Los montes públicos son terrenos forestales demaniales que cumplen funciones ecológicas, protectoras, de producción y paisajísticas, debiendo ser objeto de protección su cubierta vegetal, la fauna silvestre, su biodiversidad, la conservación de sus suelos, su papel en la regulación del régimen hidrológico, etc.

4. El uso y disfrute de estos suelos se someterá al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en la legislación urbanística¹³¹, forestal¹³², patrimonial¹³³ y demás legislaciones concurrentes, en su caso, siempre de forma compatible con el uso forestal, la preservación de su funcionalidad (ecológica, productiva, paisajística, etc.). El PGOU pretende que en los montes públicos de titularidad municipal sea viable seguir desarrollando determinados usos compatibles, siempre dentro del marco del desarrollo sostenible y la conservación e incluso puesta en valor de los recursos naturales.

5) 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.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalistas», «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 siempre que la titularidad del monte público corresponda al municipio.

- Infraestructuras territoriales.

b) Prohibidos:

- Instalación agropecuaria.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: El resto.

- Establecimientos turísticos. El resto.

- Edificación pública.

- Industria.

- Instalaciones de energías renovables.

- Instalación extractiva.

- Vertedero.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

Artículo 155. Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras territoriales (OE).

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

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 derivados del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial.

CAPÍTULO 4

Condiciones particulares para los suelos no urbanizables de especial protección por la planificación urbanística

Artículo 156. Suelo no Urbanizable de Especial Protección Ecológico-Paisajística: Mosaico Forestal Occidental. (OE).

1. Integran este ámbito los terrenos localizados en el borde oeste del municipio e incluidos en la unidad de ambiental del mismo nombre delimitada por el estudio de Impacto Ambiental. Los terrenos afectados se delimitan en el plano de ordenación O3 Ordenación Completa de Suelo Urbanizable.

2. Engloban una diversidad de ecosistemas muy rentable, estando representadas la práctica totalidad de unidades de vegetación notables del municipio. Así, aparecen todos los tipos de dehesas, el retamal, berrocales, plantación de pinos con vegetación natural y pastizal. De esta forma la conservación de este espacio, prácticamente, asegura la conservación de la diversidad fitocenótica de Conquista.

3. El objeto que persigue el planeamiento en este tipo de suelo es conservar la identidad natural del espacio, que debido a su carácter amosaicado presenta, no obstante, en los lugares más degradados (pastizal) una mayor capacidad de acogida de actuaciones de interés público en suelo no urbanizable.

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

a) Permitidos o Autorizables:

- Edificación agrícola.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizable los usos de adecuaciones naturalistas, 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 todos los usos en edificación legal preexistente.

- Infraestructuras territoriales.

b) Prohibidos:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Instalación agropecuaria.

- Vertedero.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: El resto.

- Edificación pública.

- Industria.

- Instalaciones de energías renovables.

CAPÍTULO 5

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

Artículo 157. 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. 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.
- Instalación agropecuaria.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalistas», «adecuaciones recreativas» y «parque rural».
- 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: Sólo equipamientos sociales, educativos o sanitarios.

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

- Vertedero: Sólo estaciones de transferencia.

- 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.

- Vertedero: El resto.

Artículo 158. Suelo no Urbanizable de Carácter Rural: Mosaico Pastizal, Retamal y Cultivos Herbáceos.

1. Constituyen este ámbito territorial los suelos pertenecientes al ruedo y tras ruedo de Conquista, en el que se alternan parcelas de pastizal, retamal y cultivos herbáceos, que pueden rotar de unos años a otros. Son los terrenos que poseen menor interés ambiental de todo el municipio, mayoritariamente dedicado a cultivos de secano y regadío, que no poseen un especial interés y por tanto acogen la mayor potencialidad para la implantación de usos urbanísticos. Se delimitan en el plano de ordenación O3 Ordenación Completa de Suelo no Urbanizable.

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.
- Instalación agropecuaria.
- Instalaciones naturalistas o recreativas.
- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.
- Industria: sólo el uso de «Industrias vinculadas al medio rural».
- Instalaciones de energías renovables.
- Instalación extractiva.
- Infraestructuras territoriales.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- b) Prohibidos.
- Industria: El resto.
- Vertedero.

CAPÍTULO 6

Condiciones particulares de los sistemas generales territoriales

Artículo 159) Sistemas generales territoriales (OE).

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

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

2. Se identifican dos tipos de Sistemas Generales:

a) Sistema de equipamientos (SG-EQ).

- SG-EQ Cementerio.

- SG-EQ Centro de transferencia de residuos domésticos.

- SG-EQ Estación Meteorológica.

b) Sistema general de infraestructuras y servicios (SG-IS).

- SG-TR Línea férrea y Estación del AVE.

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 infraestructuras y servicios, 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.

CAPÍTULO 7

Cumplimiento del condicionado del informe de valoración ambiental

Artículo 160. Control y corrección ambiental de las actuaciones derivadas de la ejecución del planeamiento.

Cualquier actuación que se ejecute en desarrollo del presente PGOU deberá cumplir, además de las medidas de protección y corrección ambiental establecidas en el preceptivo Estudio de Impacto Ambiental del Plan, aquellas otras que integran el Condicionado del Informe de Valoración Ambiental emitido por la Consejería de Medio Ambiente, de carácter vinculante e incorporado en la resolución de aprobación definitiva del PGOU.

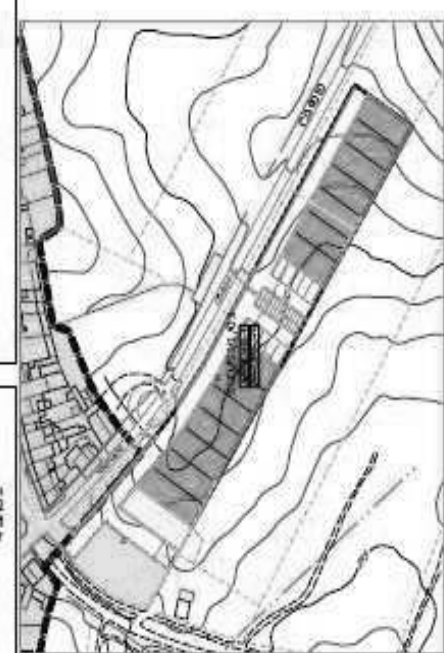
Ello sin perjuicio de las medidas protectoras y correctoras que se establezcan en los instrumentos de prevención y control ambiental que sean exigibles a actuaciones por estar incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

1. Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), art. 3
2. LOUA, art 9
3. LOUA, art 35.3
4. LOUA, art 34
5. LOUA, arts. 36 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco), 37 y 38
6. Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía/Modificada por la Ley 3/2004), art.23
7. LOUA, art. 37.2
8. LOUA, art. 36.1
9. LOUA, arts 15 y 36.1
10. LOUA, arts. 18.1, 88 y 106
11. LOUA, arts. 73.1 (modif. Ley 13/2005, art. 24 diez), 79.1 y 144
12. LOUA, art. 36.2 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco)

13. LOUA, art. 60.c)
14. LOUA, art. 10.1.A (modif.. Ley 13/2005, art. 23 uno)
15. LOUA, art. 10.2.a y B
16. R.D.L. 2/2008 Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante TRLS), art. 4.c, LOUA, art. 40 y Decreto 2/2004 de Registros Administrativos de Planeamiento, Convenio Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, art. 24.
17. LOUA, art. 40.4
18. LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno)
19. LOUA, art. 45
20. LOUA, art. 46
21. LOUA, art. 47
22. TRLS, art. 4 a 20, y LOUA, arts. 48 a 56
23. Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 53
24. LOUA, art. 185.1
25. LOUA, art. 34.b)
26. LOUA, Disposición Adicional Primera
27. LOUA, Título VI
28. TRLS, Disposición Transitoria Quinta
29. LOUA, arts. 139.1 y 160
30. LOUA, art 160
31. LOUA, art 160
32. LOUA, art. 139, 140 y 141
33. LOUA, art. 143.1
34. LOUA, art. 18.2
35. LOUA, art. 13
36. LOUA, art. 14
37. LOUA, art. 15
38. LOUA, arts. 23 a 25
39. LOUA, arts. 86.a
40. LOUA, art. 107.2
41. Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina urbanística, art. 14
42. LOUA, art 98
43. LOUA, arts. 153 y 154
44. LOUA, art. 143.1
45. LOUA, art. 143.1
46. Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.4 y Anejo 1
47. Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 13.1.a
48. LOUA, art. 169 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 8
49. LOUA, art. 169 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 8
50. Ley 7/1985, LRBRL, art. 21.1.q) y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 11
51. LOUA, art. 172 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 11-21
52. Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 9
53. Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 5.2, 12.3 y 13.2
54. Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 19.3.g y 22.1
55. LOUA, art. 173 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 22.4
56. Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.a y 8.a.
57. Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 13.1.c
58. Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.g.
59. Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 8.b.
60. Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.c, 8.d y 13.1a
61. Código Técnico de la Edificación, Parte I, Art. 6.4 y Anejo I
62. Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 13.1.a y 18
63. Art. 13 del reglamento de servicios de las corporaciones locales
64. Reglamento de Calificación Ambiental, art. 9.1
65. Reglamento de Calificación Ambiental, art. 19
66. Reglamento de Calificación Ambiental, art. 19
67. Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.d, 8.e y 13.1.d
68. Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 25
69. TRLS, art. 9.1 y LOUA, art. 155
70. LOUA, arts. 179 (modif. Ley 13/2005, art. 28 tres) y 180
71. LOUA, arts. 181 a 190 (modif.. Ley 13/2005, art. 28)
72. LOUA, arts. 207 a 226
73. LOUA, arts. 195 a 206
74. LOUA, art. 10.1.A.d
75. LOUA, art. 10.2.A.b
76. LOUA, art. 10.2.A.a
77. LOUA, arts. 13.3.b
78. Ley 13/2005 de Vivienda y Suelo
79. Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros y Decreto 20/2002 de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.
80. Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía
81. Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3

82. Decreto 72/1992 de Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía
83. Código Técnico de la Edificación, Documentos Básicos SU y SI
84. Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SU, Sección SU 7
85. (71.1) TRLS, art. 17.1.b
86. (71.2) LOUA, art. 67
87. (71.3) LOUA, art. 148.4
88. LOUA, art. 139.1.b
89. LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno)
90. LOUA, art. 60
91. Ley, 6/1998 LRSV, art. 9 (modif. Ley 10/2003, art. 1 uno) y LOUA, art. 46.1
92. Decreto 60/2010 RDU, art. 5.2 y 12.3
93. TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)
94. (131..2) LOUA, arts. 42.2 y 3
95. LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)
96. TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 57
97. TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 52.1
98. TRLS, art. 13.4 y LOUA, art. 50.B.c
99. TRLS, art. 13.3 y LOUA, art. 52.3
100. TRLS, art. 13.3 y LOUA, art. 52.3
101. TRLS, art. 13.4 y LOUA, art. 50.B.c
102. LOUA, art. 52.4
103. TRLS, art. 17.2 y LOUA, art. 67
104. LOUA, art. 52.6.a)
105. LOUA, art. 42
106. LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43. Decreto 60/2010, art. 17
107. LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)
108. LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
109. Decreto 47/2004, de establecimientos hoteleros, art. 37.2.a). Decreto 194/2010, de establecimientos de apartamentos turísticos, art. 18.2.a)
110. LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
111. LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
112. LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)
113. LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
114. LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
115. Ley 2/2007, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, art. 12; y Decreto 50/2008, por el que se regulan los procedimientos administrativos referidos a las instalaciones de energía solar fotovoltaica emplazadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 11.
116. LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
117. LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
118. 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
119. LOUA art. 169.4, y 170.,2.b y 170.3
120. LOUA art. 42 (modif.. Ley 13/2005, art. 27.dos)
121. LOUA art. 169.1 y 170.1 en relación con los artículos 169.4 y 170.3
122. 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
123. LOUA art. 169.4, 170.2.b y 170.3
124. LOUA art. 169,1, y 170,1 en relación con los artículos 169,4 y 170.3
125. Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 39.1
126. Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía
127. Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y la Biodiversidad
128. Ley 43/2003, de Montes; Ley 2/1992 Forestal de Andalucía; Decreto 208/1997 Reglamento Forestal de Andalucía.
129. Ley 4/1986 de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y Decreto 276/1987 Reglamento de aplicación de la LPA.
130. 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
131. Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Provincia de Córdoba
132. Ley 43/2003, de Montes; Ley 2/1992 Forestal de Andalucía; Decreto 208/1997 Reglamento Forestal de Andalucía
133. Ley 4/1986 de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y Decreto 276/1987 Reglamento de aplicación de la LPA

FICHAS DE PLANEAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CONQUISTA	
Fichas de planeamiento y gestión:	
NORMATIVA URBANÍSTICA	
SUO/SI/1/01	CARRETERA DE AZUELA SANTA EUFEMIA
Definición del ámbito (E):	Régimen del suelo (E):
Tipo: Sector	Clasificación: Urbanizable
Superficie: 15.117,00 m ²	Categoría: Ordenado
Uso e intensidad global (E):	Aprovechamiento (E):
Uso: Industrial	Área de reparto: 1
Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² s	A. Medio: 0,55 UA/m ² s
	A. Objetivo del sector: 8.314,35 m ²
	Coef. Pond. Sector: 1
	A. Homogeneizado: 8.314,35 UA
	A. Subjetivo del Sector: 7.402,92 UA
	Exceso A. Subjetivo: 0 UA
	A. 10% municipal: 831,44 UA
Usos pormenorizados:	Reservas para dotaciones locales:
Industrial: 8.314,35 m ²	Espacios libres: 1.530,00 m ² s
	Equipamientos: 656,00 m ² s
	Aparcamientos públicos: 42 plazas
Objetivos de la Ordenación Detallada:	
<p>Consiguir un Sector de Suelo Industrial próximo al pueblo para la instalación de la pequeña industria. Localización en una de las principales conexiones del Núcleo Urbano con el resto de la provincia. Conseguir que el tráfico generado por esta actividad no cruce puntos del núcleo urbano donde se encuentran localizados una gran parte de los Equipamientos públicos. Facilidad de gestión por contar con un solo propietario.</p> <p>Al sancionar una vía pecuaria por la carretera, el límite del suelo urbanizable, en este margen, guarda una distancia de 11m. al eje de la carretera.</p>	
Determinaciones de la ordenación detallada.	
<p>Se localizan las cisiones próximas al núcleo urbano. Se dejan dos reservas de viario a fin de conectar con una posible ampliación del polígono hacia sur. Una de estas posibles conexiones alberga una playa de aparcamientos para coches y camiones.</p>	
Ordenanzas: Normas Particulares de la Zona Industrial.	
<p>Las regulaciones aplicables serán la del Capítulo II del Título IX de las Normas Urbanísticas. Alineaciones y rasantes: Conforme a las definidas en el plano de Ordenación Completa O4. Podrán ser requisadas mediante Estudio de Detalle.</p>	
<p>Altura y número de plantas: Las expresadas en las Ordenanzas de la Zona Industrial.</p>	
<p>Superficie mínima de la parcela: 300 m²</p>	
<p>Fronte mínimo de la parcela: 10 m.</p>	
Plazos de ejecución:	
De la urbanización:	2 años
De la edificación:	4 años
Previsiones de gestión:	
Tipo de iniciativa preferente:	Privada
	

Córdoba, 29 de agosto de 2013.- El Delegado, Francisco José Zurera Aragón.