

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 9 de octubre de 2017, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba, de Certificación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 20 de septiembre de 2017, por el que se Aprueba Definitivamente el Cumplimiento de Resolución del Plan General de Ordenación Urbanística de Santaella y publicación de las Normas Urbanísticas.

Expte.: P-68/07.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 4 de octubre de 2017, y en el número de registro 7.096, se ha procedido a la Anotación Accesorias de Cumplimiento de Resolución y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, esta Delegación Territorial hace pública la Certificación del Acuerdo, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 20 de septiembre de 2017, de Aprobación Definitiva del Cumplimiento de Resolución del Plan General de Ordenación Urbanística de Santaella y las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento. Asimismo se publica el Estudio Ambiental Estratégico en la web de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. (http://ws041.juntadeandalucia.es/medioambiente/situadifusion?lr=lang_es).

CERTIFICACIÓN

Certificación, emitida en los términos previstos en el art. 19.5 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, así como los artículos 93, 95 y 96 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, del acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU en adelante) de 20 de septiembre de 2017 en relación con el expediente:

Expediente P-68/07: Expediente formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Santaella para la solicitud de aprobación definitiva del PGOU por la Comisión Territorial de la Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, 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).

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Con fecha 14 de junio de 2017 tiene entrada en la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio certificado del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento en su sesión de 11 de mayo de 2017 y copia del expediente administrativo, así como dos ejemplares del documento técnico Texto Refundido del Plan General de Ordenación

00122604

Urbanística de Santaella, para su aprobación definitiva si procede, por la CTOTU de acuerdo con lo previsto en el art. 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el art.31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de la LOUA.

2. La CTOTU, en sesión celebrada el 26 de octubre de 2016, acordó aprobar definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Santaella, que había sido suspendido por dicha Comisión Provincial el 20 de diciembre de 2011, suspendiendo su aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el apartado tercero de los fundamentos de derecho de la correspondiente resolución, debiendo ser subsanadas, aprobadas por la Corporación Municipal, y elevadas de nuevo a la CTOTU para su aprobación definitiva, si procede.

3. El Ayuntamiento pleno de Santaella en su sesión de fecha 11 de mayo de 2017 acordó aprobar por unanimidad de los presentes (13), que constituyen la mayoría absoluta, el Texto Refundido del PGOU, en el que se incluye la subsanación de deficiencias requeridas por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su acuerdo de 26.10.2016 que suspendió parcialmente la aprobación definitiva del mismo. Consta en dicho acuerdo que las deficiencias subsanadas e incluidas en el documento no alteran sustancialmente el contenido del mismo y por tanto resulta innecesaria la exposición pública.

En virtud de lo expuesto, el Ayuntamiento acordó elevar el documento a la CTOTU para su aprobación definitiva.

Con posterioridad, el 25 de julio de 2017, El Alcalde remite un escrito e informe adjunto del Arquitecto municipal, a la vez redactor de la subsanación, en el que advierte que se ha observado un error en el documento aprobado por el pleno el 11 de mayo, en los cálculos de la tabla del Anexo VI de la Memoria, en la edificabilidad global de la zona Molina Blanco y en la consideración de la superficie de la zona Unifamiliar adosada, que es 83,427m², para su corrección.

3. Emitido informe por el Servicio de Urbanismo de 28.7.2017, 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 artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como la STS de 11 de febrero de 2011, de 14 de febrero de 2012 y 29 de marzo de 2012, en el sentido de aprobar definitivamente la subsanación de deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de Santaella.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Segundo. La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32, y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (16.2; 29.2; 32.1.1^a.a;

32.1.3^a ; 32.4; y 33), siendo este el procedimiento señalado por la CTOTU de Córdoba para subsanar las deficiencias que motivaron el acuerdo de aprobación definitiva parcial con suspensiones del Plan General de Ordenación Urbanística de Santaella, de fecha 26 de octubre de 2016.

Tercero. La documentación y determinaciones del presente expediente, se adecuan básicamente a lo establecido en los artículos 19.1.a, b y c, 19.2, y 16.1; 3; 9; 10.1.A y 2, de la LOUA, con las consideraciones y valoraciones contenidas en el acuerdo Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en la sesión celebrada el 26 de octubre de 2016 y la corrección de error material en el cálculo del Anexo VI de la Memoria del documento de subsanación, en el cálculo detectado para la Zona Unifamiliar Adosada, cuya áreas que la integran suman 83,427 m² en lugar de 43,370 m², lo que supone una edificabilidad y densidad global de 48, viv/ha y 0,96 m²/m² respectivamente y para la zona Molino Blanco, en la edificabilidad global que resulta ser de 0,67 m²/m², correcciones que afectan a los artículos 173 y 193, respectivamente, y a los planos 2,1 y 2,2.

Aprobar definitivamente la subsanación de deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de Santaella, al cumplimentarse en general las exigencias y criterios establecidos por la legislación urbanística vigente en cuanto a tramitación, documentación y determinaciones, reiterándose las consideraciones y valoraciones contenidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de 26 de mayo de 2016, y a las que procede añadir las indicadas en el punto tercero de los fundamentos de derecho.

Proceder a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, 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.

Publicar la Resolución 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 art. 41 de la LOUA y artículo 11.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Esta resolución se notificará al Ayuntamiento de Santaella y demás interesados en el procedimiento.

Contra la presente resolución aprobatoria del instrumento de planeamiento, que pone 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, o en su caso de la publicación del presente acuerdo, 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 el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero.

Vº Bº el Presidente de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Fdo. Rafael Márquez Berral.

La Secretaria de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Fdo. Maria I. Cabezas Sánchez

NORMATIVA URBANÍSTICA

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL

Artículo 1. Naturaleza y ámbito territorial

Artículo 2. Vigencia del Plan General

Artículo 3. Innovaciones del Plan General

Artículo 4. Documentación del Plan general

Artículo 5. Interpretación del Plan General

Artículo 6. Identificación del carácter estructural

CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Artículo 7. Disposiciones generales

Artículo 8. Orden de prioridad

CAPÍTULO III. PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL

Artículo 9. Publicidad de los instrumentos urbanísticos

Artículo 10. Solicitud de información

Artículo 11. Cédula urbanística

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 12. Régimen de fuera de ordenación

Artículo 13. Régimen de asimilado a fuera de ordenación

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO

Artículo 14. La clasificación del suelo (OE)

Artículo 15. La calificación del suelo. División por usos e intensidades (OE)

Artículo 16. La ordenación (OE)

Artículo 17. La gestión (OE)

CAPÍTULO II. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 18. Contenido urbanístico legal. Derechos y deberes básicos de los propietarios

TÍTULO III. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 19. Definición y clases

Artículo 20. Titularidad y régimen urbanístico de los sistemas

Artículo 21. Obtención del suelo, ordenación y ejecución de sistemas

CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS GENERALES

Artículo 22. Tipos de sistemas generales (OE)

Artículo 23. Regulación Sistema General de Infraestructuras y Servicios (SGIS) (OE)

Artículo 24. Regulación Sistema General de Espacios Libres (SGEL) (OE)

Artículo 25. Regulación Sistema General de Equipamientos (SGEQ) (OE)

CAPÍTULO III. SISTEMAS LOCALES: REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS LOCALES

Artículo 26. Regulación Sistema Local de Infraestructuras y Servicios

Artículo 27. Regulación Sistema Local de Espacios Libres

Artículo 28. Regulación Sistema Local de Equipamientos

TÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

CAPÍTULO I. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 29. Clases de instrumentos de ordenación

Artículo 30. Planes de Sectorización

Artículo 31. Planes Parciales

Artículo 32. Planes Especiales

Artículo 33. Estudios de Detalle

Artículo 34. Figuras complementarias. Expedientes de alineaciones y rasantes

CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 35. Clases

Artículo 36. Instrumentos de gestión integrada o sistemáticos

Artículo 37. Instrumentos de gestión simple o asistemáticos

CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 38. Proyectos técnicos

Artículo 39. Proyectos de urbanización

Artículo 40. Proyectos de obras ordinarias de urbanización

Artículo 41. Proyectos de edificación y/o demolición

Artículo 42. Otras actuaciones urbanísticas

Artículo 43. Proyectos de instalaciones y actividades

TÍTULO V. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. TIPOS DE OBRAS

Artículo 44. Tipos de obras

Artículo 45. Obras menores

CAPÍTULO II. LICENCIAS

Artículo 46. Actos de edificación y usos del suelo sujetos a licencia

Artículo 47. Plazos de las licencias

Artículo 48. Tipos de licencia

Artículo 49. Licencias de parcelación

Artículo 50. Licencias de demolición

Artículo 51. Licencias de movimiento de tierras

Artículo 52. Licencia de obras de nueva planta, ampliación, modificación o reforma

Artículo 53. Licencia de ocupación y utilización

Artículo 54. Licencia de otras actuaciones urbanísticas estables

Artículo 55. Licencia de obras menores

Artículo 56. Licencia de usos y obras provisionales

CAPÍTULO III. CONTROL E INSPECCIÓN DE OBRAS

Artículo 57. Finalización de las obras

CAPÍTULO IV. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y RUINA

Artículo 58. Deber de conservación

Artículo 59. Sobre la situación legal de la ruina urbanística

CAPÍTULO V. INSPECCIÓN URBANÍSTICA, INFRACCIONES Y RESPONSABILIDAD

Artículo 60. Protección de la legalidad urbanística

Artículo 61. Inspección urbanística

Artículo 62. Infracciones urbanísticas

Artículo 63. Competencia y procedimiento

TÍTULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN

Artículo 64. Aplicación (OE)

Artículo 65. Tipos de obras y grados de intervención (OE)

Artículo 66. Niveles de protección. Clasificación (OE)

Artículo 67. Documentación técnica de los proyectos de edificación con nivel de protección

Artículo 68. Protección del entorno. "Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas"

CAPÍTULO II. ORDENANZA DE EDIFICIOS Y BIENES PROTEGIDOS

Artículo 69. Aplicación (OE)

SECCIÓN 1ª. NIVEL 1, PROTECCIÓN INTEGRAL

Artículo 70. Ámbito de aplicación (OE)

Artículo 71. Condiciones de uso (OE)

SECCIÓN 2ª. NIVEL 2, PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 72. Ámbito de aplicación (OE)

Artículo 73. Condiciones de uso (OE)

SECCIÓN 3ª. NIVEL 3, PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 74. Ámbito de aplicación (OE)

Artículo 75. Condiciones de uso (OE)

TÍTULO VII. REGULACIÓN Y DETERMINACIONES GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO I. REGULACIONES DE LAS CONDICIONES GENERALES DE USO

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 76. Ámbito de aplicación

Artículo 77. Uso global y usos pormenorizados

Artículo 78. Relación de usos globales y pormenorizados

Artículo 79. Clases de usos

SECCIÓN 2ª. USO RESIDENCIAL

Artículo 80. Definición

Artículo 81. Usos pormenorizados y categorías

Artículo 82. Condiciones de ordenación y edificación

SECCIÓN 3ª. USO INDUSTRIAL

Artículo 83. Definición

Artículo 84. Usos pormenorizados y categorías

Artículo 85. Condiciones generales de ordenación y edificación

Artículo 86. Condiciones particulares del uso pormenorizado: Talleres artesanales y de reparación y pequeñas industrias compatibles con las viviendas

Artículo 87. Condiciones particulares del uso pormenorizado: Industria de producción y almacenamiento

Artículo 88. Condiciones particulares del uso pormenorizado: Estaciones de servicio de combustibles para vehículos

SECCIÓN 4ª. USO TERCIARIO

Artículo 89. Definición

Artículo 90. Usos pormenorizados y categorías

Artículo 91. Condiciones generales de ordenación y edificación

Artículo 92. Condiciones particulares de uso pormenorizado hotelero

Artículo 93. Condiciones particulares del uso pormenorizado comercial

Artículo 94. Condiciones particulares del uso pormenorizado de relación y espectáculo

Artículo 95. Condiciones particulares del uso pormenorizado oficinas

Artículo 96. Condiciones particulares del uso pormenorizado garaje

SECCIÓN 5ª. USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO

Artículo 97. Definición

Artículo 98. Usos pormenorizados y categorías

Artículo 99. Condiciones de ordenación y edificación

SECCIÓN 6ª. Uso dotacional Espacios Libres

- Artículo 100. Definición
Artículo 101. Condiciones de implantación y ejecución
SECCIÓN 7ª. Uso dotacional infraestructuras
Artículo 102. Definición
Artículo 103. Condiciones de implantación y ejecución
CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN
Artículo 104. Definiciones
Artículo 105. Parcela
Artículo 106. Solar
Artículo 107. Manzana
Artículo 108. Linderos. Separación mínima a linderos
Artículo 109. Alineación a vial
Artículo 110. Línea de fachada
Artículo 111. Retranqueo de la edificación
Artículo 112. Medianerías
Artículo 113. Rasante del vial
Artículo 114. Ancho del vial
Artículo 115. Profundidad máxima edificable
Artículo 116. Porcentaje de ocupación de parcela
Artículo 117. Superficie de techo edificable
Artículo 118. Edificabilidad
Artículo 119. Densidad de viviendas
Artículo 120. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora
Artículo 121. Criterios de medición de altura
Artículo 122. Construcciones por encima de la altura máxima reguladora
Artículo 123. Planta baja
Artículo 124. Planta sótano
Artículo 125. Plantas altas
Artículo 126. Condiciones de ventilación, iluminación y salubridad
Artículo 127. Patios de luces y ventilación
Artículo 128. Salientes no ocupables
Artículo 129. Salientes ocupables
Artículo 130. Elementos técnicos de las instalaciones
Artículo 131. Casos particulares
CAPÍTULO III. NORMAS DE URBANIZACIÓN
SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 132. Ámbito de aplicación
Artículo 133. Determinaciones aplicables a los proyectos de urbanización
Artículo 134. Ejecución de los proyectos de urbanización y de otras obras de urbanización
Artículo 135. Recepción de la urbanización
Artículo 136. Conservación de la urbanización
SECCIÓN 2ª. NORMAS DE URBANIZACIÓN
Artículo 137. Objeto
Subsección 1ª. Determinaciones sobre las redes de infraestructuras básicas
Artículo 138. Disposición general al dimensionado de redes
Artículo 139. Abastecimiento de agua
Artículo 140. Red de saneamiento, drenaje y evacuación de aguas

- Artículo 141. Red de suministro de energía eléctrica
Artículo 142. Red de alumbrado público
Artículo 143. Otros servicios
Artículo 144. Coordinación de los distintos servicios de infraestructuras
Subsección 2ª. Determinaciones de sobre la red o sistema viario
Artículo 145. Ámbito de aplicación
Artículo 146. Clasificación a efectos de su urbanización (diseño y su ejecución)
Artículo 147. Condiciones de diseño, trazado, dimensionado y circulación
Subsección 3ª. Determinaciones sobre los espacios libres
Artículo 148. Ordenación
Artículo 149. Condiciones de uso
Artículo 150. Las servidumbres
TÍTULO VIII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO
CAPÍTULO I. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO
SECCIÓN 1ª. DELIMITACIÓN, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO
Artículo 151. Definición y delimitación del suelo urbano
Artículo 152. Desarrollo y ejecución del suelo urbano
Artículo 153. Sectores y áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado
Artículo 154. Sistemas de actuación y unidades de ejecución
Artículo 155. Planeamiento de desarrollo de los sectores y áreas de reforma interior
Artículo 156. Instrumentos de ejecución de las unidades de ejecución
Artículo 157. Actuaciones aisladas
Artículo 158. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano
SECCIÓN 2ª. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO
Artículo 159. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio
CAPÍTULO II. NORMATIVA DE ZONIFICACIÓN TIPOLÓGICA
SECCIÓN 1ª. ORDENANZAS EN ZONA DEL RECINTO HISTÓRICO
Artículo 160. Definición y ámbito de aplicación
Artículo 161. Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE)
Artículo 162. Condiciones de ordenación y edificación
Artículo 163. Condiciones de uso
SECCIÓN 2ª. ORDENANZAS EN ZONA DEL CASCO
Artículo 164. Definición y ámbito de aplicación
Artículo 165. Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE)
Artículo 166. Condiciones de ordenación y edificación
Artículo 167. Condiciones de uso
SECCIÓN 3ª. ORDENANZAS EN ZONA PLURIFAMILIAR DE ENSANCHE
Artículo 168. Definición y ámbito de aplicación
Artículo 169. Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE)
Artículo 170. Condiciones de ordenación y edificación
Artículo 171. Condiciones de uso
SECCIÓN 4ª. ORDENANZAS EN ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.
Artículo 172. Definición y ámbito de aplicación
Artículo 173. Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE)
Artículo 174. Condiciones de ordenación y edificación
Artículo 175. Condiciones de uso
SECCIÓN 5ª. ORDENANZAS EN LA MONTIELA
Artículo 176. Definición y ámbito de aplicación
Artículo 177. Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE)
Artículo 178. Condiciones de ordenación y edificación

- Artículo 179. Condiciones de uso
SECCIÓN 6ª. ORDENANZAS EN LA GUIJARROSA
Artículo 180. Definición y ámbito de aplicación
Artículo 181. Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE)
Artículo 182. Condiciones de ordenación y edificación
Artículo 183. Condiciones de uso
SECCIÓN 7ª. ORDENANZAS EN EL FONTANAR
Artículo 184. Definición y ámbito de aplicación
Artículo 185. Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE)
Artículo 186. Condiciones de ordenación y edificación
Artículo 187. Condiciones de uso
SECCIÓN 8ª. ORDENANZAS EN LA ZONA SECTOR RESIDENCIAL MOLINO ALTO (UR-1)
Artículo 188. Definición y ámbito de aplicación
Artículo 189. Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE)
Artículo 190. Condiciones de ordenación y edificación
Artículo 191. Condiciones de uso
SECCIÓN 9ª. ORDENANZAS EN LA ZONA SECTOR RESIDENCIAL MOLINO BLANCO (UR-2)
Artículo 192. Definición y ámbito de aplicación
Artículo 193. Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE)
Artículo 194. Condiciones de ordenación y edificación
Artículo 195. Condiciones de uso
SECCIÓN 10ª. ORDENANZAS EN ZONA INDUSTRIAL 1
Artículo 196. Definición y ámbito de aplicación
Artículo 197. Uso y edificabilidad globales (OE)
Artículo 198. Condiciones de ordenación y edificación
Artículo 199. Condiciones de uso
SECCIÓN 11ª. ORDENANZAS EN SECTOR INDUSTRIAL 2, UI-1 "EL CAÑUELO"
Artículo 200. Definición y ámbito de aplicación
Artículo 201. Uso y edificabilidad globales (OE)
Artículo 202. Condiciones de ordenación y edificación
Artículo 203. Condiciones de uso
SECCIÓN 12ª. ORDENANZAS EN ZONA INDUSTRIAL 3, SECTOR AGROINDUSTRIAL INDUSTRIAL UI-2 "EL CAÑUELO"
Artículo 204. Definición y ámbito de aplicación
Artículo 205. Uso y edificabilidad globales (OE)
Artículo 206. Condiciones de ordenación y edificación
Artículo 207. Condiciones de uso
CAPÍTULO III. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SECTORES Y ÁREAS DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Artículo 208. SUNC/ARI 01/AR 01, Terrenos tras Butano. Definición, ámbito y ordenanzas de aplicación.
Artículo 209. SUNC/ARI 02/AR 02, Depósito La Montaña. Definición, ámbito de aplicación y ordenanzas de aplicación
Artículo 210. SUNC/ARI 03/ AR 13, Avenida Santo Rosario. Definición, ámbito de aplicación y ordenanzas de aplicación
Artículo 211. SUNC/SR 01/AR 03, Cooperativa Olivarera. Definición, ámbito de aplicación y ordenanzas de aplicación
Artículo 212. SUNC/SR 02/ AR 04, La Viñita. Definición, ámbito de aplicación y ordenanzas de aplicación
TÍTULO IX. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE
CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES
Artículo 213. Definición, delimitación y criterios de ordenación (OE)
Artículo 214. Desarrollo del suelo urbanizable
Artículo 215. Determinaciones de ordenación de carácter estructural del Plan (OE)
Artículo 216. Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado del Plan
Artículo 217. Régimen urbanístico de la propiedad

CAPÍTULO II. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 218. Áreas de reparto y aprovechamientos medios

CAPÍTULO III. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Artículo 219. Régimen del suelo urbanizable ordenado

CAPÍTULO IV. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 220. Definición y delimitación

Artículo 221. Usos, nivel de densidad y edificabilidad globales

CAPÍTULO V. ÁMBITOS EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 222. Definición y delimitación. Usos incompatibles, condiciones de sectorización y criterios de disposición de sistemas generales

TÍTULO X. REGULACIÓN Y DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE**CAPÍTULO I. DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS. TIPOS Y RÉGIMEN JURÍDICO**

Artículo 223. Delimitación (OE)

Artículo 224. Normas complementarias y concurrentes

Artículo 225. Categorías y tipos (OE)

Artículo 226. Régimen del suelo y actuaciones de interés público

Artículo 227. Requisitos exigibles para la admisión a trámite de proyectos de actuación o plan especial de actuaciones de interés público

Artículo 228. Parcelaciones, divisiones o segregaciones. Actos reveladores de de posible parcelación urbanística

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 229. Ámbito

Artículo 230. Núcleo de población y formación de nuevos asentamientos (OE)

Artículo 231. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones

Artículo 232. Condiciones generales de implantación

Artículo 233. Condiciones de la edificación

Artículo 234. Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable

Artículo 235. Condiciones para las actuaciones en zonas de riesgo delimitadas en POTSURCO

CAPÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN Y USOS

Artículo 236. Edificación agrícola

Artículo 237. Vivienda vinculada a fines agrarios

Artículo 238. Edificación agropecuaria

Artículo 239. Instalaciones naturalistas o recreativas

Artículo 240. Establecimientos turísticos

Artículo 241. Edificación pública

Artículo 242. Industria

Artículo 243. Instalaciones de energías renovables

Artículo 244. Instalación extractiva

Artículo 245. Vertedero

Artículo 246. Infraestructuras territoriales

Artículo 247. Edificación vinculada a grandes infraestructuras

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Artículo 248. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Histórico – Cultural: “Zona arqueológica “Camorra de las Cabezuelas” (OE)

Artículo 249. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Zonas Inundables (OE)

Artículo 250. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Vías Pecuarias. (OE)

Artículo 251. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Dominio Público Hidráulico (OE)

CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

Artículo 252. Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundación (OE)

Artículo 253. Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Zona Regable Genil - Cabra (OE)

Artículo 254. Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Laguna del Donadío (OE)

Artículo 255. Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Hitos Paisajísticos (OE)

Artículo 256. Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Escarpes Topográficos y Abarrancamientos (OE)

Artículo 257. Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Corredores Ecológicos río Cabra, Río Genil y Laguna del Donadío (OE)

CAPITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Artículo 258. Suelo No Urbanizable de Carácter Rural: La Campiña

CAPITULO VII. ZONAS DE CAUTELA O DE PROTECCIÓN CAUTELAR

Artículo 259. Zona de protección cautelar Laguna del Donadío

Artículo 260. Zona de cautela de la carretera A-386

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

ANEXOS

ANEXO I. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

ANEXO II. CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS

ANEXO III. ORDENANZA SECTOR SUNC/ARI 01/AR 01, "TERRENOS TRAS BUTANO"

Definición y ámbito de aplicación

Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE)

Condiciones de ordenación y edificación. (art. 8.2.5.2)

Condiciones de uso. (art. 8.2.5.3)

Condiciones particulares de las dotaciones

Estudio de Detalle

ANEXO IV. ORDENANZA SECTOR SUNC/ARI 02/AR 02, "DEPÓSITO LA MONTIELA"

Definición y ámbito de aplicación

Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE)

Condiciones de ordenación y edificación. (art. 8.2.5.2)

Condiciones de uso. (art. 8.2.5.3)

Condiciones particulares de las dotaciones

Estudio de Detalle

ANEXO V. ORDENANZA SECTOR SUNC/SR 02/AR 04, "LA VIÑITA"

Definición y ámbito de aplicación

Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE)

Condiciones de ordenación y edificación. (art. 8.2.5.2)

Condiciones de uso. (art. 8.2.5.3)

Condiciones particulares de las dotaciones

Estudio de Detalle

TÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Artículo 1. Naturaleza y ámbito territorial.

1. El objeto de este Plan General de Ordenación Urbanística de Santaella es la revisión con adaptación preceptiva a la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) de las Normas Subsidiarias de Santaella, aprobadas definitivamente el 25 de Noviembre de 1.983 y adaptadas parcialmente a la LOUA con fecha 17 de diciembre de 2009.

2. Este Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística estructural para la totalidad de su término municipal y organiza la gestión de su ejecución. Para ello, y de conformidad con la legislación urbanística vigente:

- Clasifica la totalidad del término municipal con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

- Contiene las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial.
 - Establece los sistemas generales que contienen la red básica de reservas de terrenos y construcciones para parques, jardines y espacios libres, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos.
 - Determina los usos, niveles de densidad¹ y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano, suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable sectorizado.
 - Establece para el suelo urbanizable no sectorizado los usos incompatibles con esta categoría, las condiciones para proceder a su sectorización y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización².
 - Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbanizable³.
 - Delimita de los elementos que requieran especial protección por su singular valor⁴.
 - Recoge las áreas del término municipal que deben mantenerse al margen del proceso de urbanización, clasificándolas como suelo no urbanizable de especial protección, especificando las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.
3. Análogamente, este Plan de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística pormenorizada, mediante las siguientes determinaciones:
- Indica los criterios y directrices para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado.
 - La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter estructural y al suelo urbanizable no sectorizado.
 - Los elementos o espacios que requieran especial protección, que no hayan de tener el carácter de estructural.
 - Las previsiones de programación y gestión de la ejecución.

Artículo 2. Vigencia del Plan General.

El presente P.G.O.U. tendrá vigencia indefinida y entrará en vigor desde la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Artículo 3. Innovaciones del Plan General.

1. Las determinaciones de ordenación de este Plan General de Ordenación Urbanística podrán innovarse mediante su revisión o su modificación según los procedimientos establecidos por la LOUA en su artículo 36.

2. Procederá la revisión total o parcial del presente Plan General, cuando sea necesaria la alteración integral de la ordenación establecida, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural, conforme al artículo 37 de la LOUA.

Concretamente, el P.G.O.U. deberá revisarse cuando se presenten las siguientes circunstancias:

- Cuando hayan transcurrido 15 años desde la entrada en vigor del Plan.
- Cuando un plan de ordenación territorial así lo disponga, de conformidad con el Art. 23 de la ley 1/1994 de Ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Cuando se alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica de empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de ordenación.

3. La alteración de las determinaciones del Plan General se considerará como modificación de las mismas en los supuestos no contemplados en el punto anterior, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios puntuales en la clasificación o calificación del suelo.

4. Las innovaciones del P.G.O.U. se regularán conforme al régimen y procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA.

Artículo 4. Documentación del Plan general.

El Plan General de Ordenación Urbanística está integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria, 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) Normas Urbanísticas: constituyen el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye las Fichas de Planeamiento y Gestión.

¹LOUA, art. 10.1A.d

²LOUA, art. 10.1A.e

³LOUA, art. 10.1^o.f

⁴LOUA, art. 10.1.g

- c) Planos de información: del término municipal y de los núcleos urbanos (I.A y B) y de Riesgos Naturales y Tecnológicos del POTSURCO (I.C).
- d) Planos de ordenación estructural: del término municipal (O.1) y de los núcleos de población (O.2), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística⁵.
- e) Planos de ordenación completa: del término municipal (O.3) y de los núcleos urbanos (O.4), con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación urbanística⁶ conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural.
- f) Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos: catálogo del patrimonio arqueológico, arquitectónico, industrial, urbanístico, etnológico y de otros elementos de interés.
- g) Estudio de Impacto Ambiental: contiene la evaluación ambiental de las nuevas determinaciones del Plan General.
- h) Estudio económico-financiero y plan de etapas: Contiene la valoración de las actuaciones previstas en el Plan, el análisis de su viabilidad económica y establece su planificación.
- i) Resumen ejecutivo: Documento de síntesis comprensivo de los objetivos y finalidades de las determinaciones del Plan General, a fin de que la información sea accesible a la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos.

Artículo 5. Interpretación del Plan General.

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos municipales, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. En los supuestos de discrepancia o discordancia en el contenido de los diversos documentos, se seguirán los siguientes criterios:
 - Los documentos escritos prevalecen sobre los planos.
 - Las Normas Urbanísticas prevalecen sobre cualquier otro documento escrito o gráfico, en las materias por él reguladas.
3. Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en Suelo Urbano y Urbanizable, pueden diferir con las reales del terreno, siendo el instrumento de planeamiento de desarrollo o gestión, el que corrija, mediante documentación justificativa (planos topográficos oficiales), el dato de la superficie, a la que se aplicará en su caso el índice de edificabilidad que corresponda.

Artículo 6. Identificación del carácter estructural.

1. Con relación al artículo 10.1 de la LOUA, el PGOU establece el carácter estructural de sus determinaciones que quedan contenidas en las normas de carácter general en los Títulos del I a VII, y de carácter particular en los Títulos del VIII al X, y se identifican con el código (OE)..
2. El resto de artículos que no llevan ningún código, afectan a la ordenación pormenorizada.

CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

Artículo 7. Disposiciones generales.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Santaella en el ámbito de sus competencias, sin perjuicio de la participación de particulares reglada en la legislación vigente y en las presentes normas.
2. A los organismos de las administraciones, central, autonómica y provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para un mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.
3. El Plan se desarrollará según las determinaciones de la legislación sectorial de ámbito estatal o autonómica vigente y las establecidas en estas normas para cada una de las distintas clases y categorías de suelo.

Artículo 8. Orden de prioridad.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán obedecer al orden de prioridad y, en su caso, a los plazos de ejecución definidos en las fichas de planeamiento anejas a estas normas.
2. Sin perjuicio y habida cuenta de la naturaleza y alcance del orden de prioridades, se podrá adelantar la formulación de los correspondientes instrumentos de planeamiento justificadamente y en función del interés urbanístico general.

⁵LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno)

⁶LOUA, art. 10.2.A y B

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

- En los supuestos de desarrollo de la unidad, modificar el sistema de actuación conforme al art. 110 de la LOUA, determinando el sistema de actuación público aplicable.
- Expropiar los terrenos afectados conforme al art. 160 de la LOUA.
- En los supuestos de edificación, y en caso de no optar por la expropiación, aplicar la ejecución mediante sustitución conforme a lo establecido en el art. 150 de la LOUA.

CAPÍTULO III. PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL.

Artículo 9. Publicidad de los instrumentos urbanísticos.

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

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

Artículo 10. Solicitud de información.

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

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

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

Artículo 11. Cédula urbanística.

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

2. La cédula urbanística hará referencia a las circunstancias urbanísticas definidas en el art. 40.4 de la LOUA y en el art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento, en lo referente al planeamiento que le sea de aplicación y al estado de su ejecución y gestión.

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

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 12. Régimen de fuera de ordenación.

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

- a) Las construcciones, edificaciones o instalaciones, así como los usos y actividades que cuenten con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de dicha licencia, que al tiempo de aprobación de este Plan resulten disconformes con el mismo⁷.
- b) Las construcciones, edificaciones o instalaciones, así como los usos y actividades que cuenten con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de dicha licencia, que resulten disconformes con una norma jurídica sobrevenida que tenga efectos urbanísticos o que disponga esta situación urbanística.
- c) Las edificaciones sin licencia terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuando no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y características tipológicas que tenían a la

⁷ LOUA, Disp. Adicional 1ª. Decreto 2/2012, art. 3.1 y 3.2.

entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, aunque no se haya declarado formalmente ésta⁸. La situación de estas construcciones habrá de acreditarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento.

2. Se distinguen dos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación⁹:

a) Instalaciones, construcciones, edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación. Se encuentran en esta situación:

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

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

- En suelo no urbanizable, las edificaciones, construcciones o instalaciones ubicadas en suelos de especial protección por legislación específica, o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia¹⁰.

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

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

3. El régimen urbanístico establecido por el Plan para cada una de estas situaciones es el siguiente¹¹:

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

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

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

Se consideran obras de reparación y conservación aquellas actuaciones cuyo alcance se determina en el artículo 44 de estas normas urbanísticas.

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

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

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

Se consideran obras de mejora y reforma aquellas actuaciones cuyo alcance se determina en el artículo 44 de estas normas urbanísticas.

4. Las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación podrán ser objeto de concesión de licencia de ocupación o utilización siempre que cumplan los requisitos normativamente establecidos¹².

⁸ Decreto 2/2012, arts. 3.3 y 7.2.

⁹ LOUA, ART. 34.B) y Disp. Adicional 1ª. Decreto 2/2012, art. 7.3.

¹⁰ Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 7.3.

¹¹ LOUA, Disp. Adicional 1ª.

¹² LOUA, art. 169.1.e). Decreto 2/2012, art. 7.4.

Artículo 13. Régimen de asimilado a fuera de ordenación.

1. Quedarán en situación legal de asimilado al régimen de fuera de ordenación los usos del suelo, obras, instalaciones, construcciones y edificaciones¹³ incluidos en alguno de los siguientes supuestos, siempre que obtengan la oportuna resolución administrativa de reconocimiento por concurrir los presupuestos legales:

- a) Los realizados con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.
- b) Los que contravengan la legalidad urbanística, en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

2. La situación de asimilado a fuera de ordenación deberá ser objeto de reconocimiento particularizado, previa tramitación del oportuno procedimiento administrativo de conformidad con lo previsto en la normativa aplicable¹⁴. La resolución que reconozca dicha situación deberá identificar suficientemente la instalación, construcción o edificación, habrá de acreditar la fecha de terminación de esta o la causa concreta de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada y habrá de determinar su aptitud para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso. La resolución denegatoria indicará las causas que la motivan con advertencia expresa de que la instalación, construcción o edificación no podrá ser utilizada.

3. Una vez otorgado el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación, sólo podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble¹⁵. Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

4. Para las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, no procederá la concesión de licencias de ocupación o utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en la legislación vigente¹⁶.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Artículo 14. La clasificación del suelo (OE).

El PGOU clasifica el territorio conforme a las siguientes clases de suelo, de acuerdo con lo establecido en los artículos 44 al 47 de la LOUA:

- Suelo urbano. Integrado por el suelo urbano consolidado y no consolidado, delimitados conforme a los requisitos señalados en el art. 45 de la LOUA.
- Suelo no urbanizable. Integrado en este Plan por el suelo de especial protección por legislación específica, el de especial protección por planificación territorial y urbanística y el de carácter natural o rural, delimitados de acuerdo con los requisitos establecidos en el art. 46 de la LOUA.
- Suelo urbanizable. Integrado por el suelo urbanizable ordenado, sectorizado y no sectorizado, delimitados conforme a los criterios establecidos en el art. 47 de la LOUA.

Artículo 15. La calificación del suelo. División por usos e intensidades (OE).

1. Mediante la calificación, el PGOU, determina la asignación de usos globales o, en su caso, pormenorizado, y divide las distintas clases de suelo en zonas destinadas a cada uno de ellos en función de su uso, tipología edificatoria e intensidades específicas. Se entiende por uso global el predominante en un área, y por uso pormenorizado, el detallado para una zona o parcela.
2. Los usos globales y pormenorizados para el suelo urbano y urbanizable se regulan en los Títulos VIII y IX de este Plan.
3. Los usos para el suelo no urbanizable se regulan en el título X, capítulo III de este Plan.

¹³ Decreto 60/2010, art. 53.1 y 2.

¹⁴ Decreto 60/2010, art. 53.4. Decreto 2/2012, art. 9.1

¹⁵ Decreto 60/2010, art. 53.4. Decreto 2/2012, art. 8.3.

¹⁶ LOUA, art. 175.3. Decreto 2/2012, art. 8.6.

Artículo 16. La ordenación (OE).

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

1. En suelo urbano:

- El suelo urbano consolidado¹⁷, que queda ordenado específicamente de modo detallado por el plan, y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las normas específicas de cada zona.
- Los ámbitos con planeamiento aprobado, integrados por las áreas con planeamiento aprobado y desarrolladas con anterioridad al presente Plan ya ejecutadas, que se regulan de la misma manera que el suelo urbano consolidado, haciendo referencia a la normativa específica de su instrumento de desarrollo.
- Las áreas de reforma interior y sectores en suelo urbano no consolidado, donde se establece, en su caso, la ordenación pormenorizada, los objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área y sector.

2. En suelo urbanizable:

- Los ámbitos con planeamiento aprobado y ejecutado con anterioridad al presente Plan, se regulan de la misma manera que el suelo urbano consolidado.
- Los ámbitos con planeamiento aprobado con anterioridad al presente Plan y pendientes de ejecución, se regulan de acuerdo con el planeamiento de desarrollo aprobado.
- Los sectores sujetos a planeamientos de desarrollo mediante planes parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidas en el Plan para cada uno de ellos, además de cumplir con las determinaciones estructurales indicadas para la ordenación de los mismos.
- Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, sujetos a planes de sectorización, que establecerán el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, siguiendo las condiciones de sectorización establecidas por el Plan.

3. En suelo no urbanizable:

En el suelo no urbanizable es de aplicación directa la normativa para dicho suelo en función de su categoría y tipo.

4. Sistemas generales.

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

Artículo 17. La gestión (OE).

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

1. En el suelo urbano:

- Las áreas de reparto sistemáticas. Para cada sector o área de reforma interior el Plan delimita su propia área de reparto sistemática, definiendo su aprovechamiento medio, que se expresa en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo, referido al uso y tipología característicos.
- La determinación de las áreas de reparto se establece y definen para el suelo urbano no consolidado en el capítulo I, sección 2ª del título VIII de las presentes normas.

2. En el suelo urbanizable:

- El PGOU delimita para el urbanizable ocho áreas de reparto, que corresponden, para cada una de ellas, los sectores completos de usos globales característicos iguales y, en su caso, los sistemas generales adscritos. Para cada una de ellas se define el aprovechamiento medio calculado conforme a la legislación vigente.
- La determinación de las áreas de reparto se establece y define para el suelo urbanizable en el capítulo I del título VIII de las presentes normas.

3. La delimitación gráfica se establece en los planos de ordenación estructural OE.**CAPÍTULO II. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.****Artículo 18. Contenido urbanístico legal. 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 los artículos 48, 49, 50 y 51 de la LOUA, en relación con los artículos 4 al 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

¹⁷ LOUA, art. 45.2

**TÍTULO III. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

Artículo 19. Definición y clases.

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

- Los sistemas generales del municipio de Santaella están constituidos por el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones de destino dotacional público señalados por el PGOU que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, y que posibilitan la prestación de servicios públicos, aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantizan la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio el Plan General. (OE)

Los sistemas generales pertenecen a la ordenación estructural y, por tanto, se grafian tanto en la planimetría de ordenación completa como en la de ordenación estructural. (OE)

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

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

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

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

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

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

Artículo 20. Titularidad y régimen urbanístico de los sistemas.

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

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

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

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

Artículo 21. Obtención del suelo, ordenación y ejecución de sistemas.

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

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

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

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

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

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

- Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido cuando corresponda.
- Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

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

CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS GENERALES.

Artículo 22. Tipos de sistemas generales (OE).

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

- Sistemas generales de interés supramunicipal, integrado por aquellos sistemas establecidos o reconocidos como tales por el Plan de Ordenación del Territorio Sur de la Provincia de Córdoba (POTSURCO) y que han sido transpuestos con tal carácter al PGOU. Se distinguen en el presente Plan con el símbolo ^o.
- Sistemas generales de interés municipal, integrado por los restantes sistemas que el municipio establece por considerarlos necesarios para conformar una adecuada estructura de articulación territorial y/o urbana, y cuya funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio de que, en determinados casos, puedan asumir funciones supramunicipales.

Artículo 23. Regulación Sistema General de Infraestructuras y Servicios (SGIS) (OE).

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

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

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	CLASE DE SUELO
SGIS 01 DEPÓSITOS DE AGUA DE SANTAELLA	SUELO URBANO
SGIS-02 PUNTO LIMPIO	SUELO NO URBANIZABLE
SGIS-03 DEPÓSITO DE AGUA DE SANTAELLA	
SGIS-04 DEPÓSITO DE AGUA DE LA MONTIELA	
SGIS-05 DEPÓSITO DE AGUA DE LA GUIJARROSA	
SGIS-06 DEPÓSITO REGULADOR DE EMPROACSA	

SGIS-07 DEPÓSITO DE AGUA DE EL FONTANAR	SUELO NO URBANIZABLE
SGIS-08 EDAR EN SANTAELLA	
SGIS - CANAL Y ESTACIÓN DE BOMBEO ZONA REGABLE GENIL – CABRA	
SGIS - RED DE ABASTECIMIENTO EN ALTA	
SGIS – CARRETERAS	
SGIS - INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (AVE)	

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

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

5. En concreto, en relación a la carretera A-386, habrá que estar a lo dispuesto en el artículo 260 del PGOU.

6. Por lo que respecta a las condiciones de implantación y ejecución, habrá que estar a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación y, en su caso, a las prescripciones específicas dispuestas en el presente PGOU en función del uso urbanístico pretendido y de la clase de suelo en que se localice. Concretamente le será de aplicación el Capítulo III, "Normas de Urbanización", del Título VII, "Regulación y determinaciones generales en suelo urbano y urbanizable"; o el Capítulo III, "Regulación de Tipos de edificación y usos" del Título X, "Regulación y determinaciones generales del suelo no urbanizable".

Artículo 24. Regulación Sistema General de Espacios Libres (SGEL) (OE).

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

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

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	CLASE DE SUELO
SGEL-01 MIRADOR TRAS AYUNTAMIENTO ^(P)	SUELO URBANO
SGEL-02 PLAZA MAYOR SANTAELLA	
SGEL-03 PARQUE LAS CAMARETAS	
SGEL-04 RECINTO FERIA	
SGEL-05 PARQUE DE PONIENTE	
SGEL-06 PARQUE LOS PINOS	
SGEL-07 PLAZA MAYOR LA MONTIELA	

SGEL-08 PLAZA EL FONTANAR	
SGEL-VÍAS PECUARIAS VEREDA MOHEDANA	
SGEL-VÍAS PECUARIAS VEREDA DE SANTAELLA A AGUILAR	
SGEL-VIAS PECUARIAS VEREDA DE SEVILLA	SUELO URBANIZABLE
SGEL-VÍAS PECUARIAS VEREDA MOHEDANA	
SGEL- VIAS PECUARIAS DE INTERÉS RECREATIVO ^(P)	SUELO NO URBANIZABLE
SGEL- CAMINO RECREATIVO DEL DONADÍO ^(P)	
SGEL-ITINERARIOS RECREATIVOS DEL GENIL Y DEL CABRA ^(P)	

3. Las condiciones de uso se regirán por las siguientes determinaciones:

3.1. Con carácter general, salvo lo previsto en el apartado siguiente, se admitirán subordinados y compatibles con su naturaleza y funciones básicas de Espacios Libres, construcciones, edificaciones o instalaciones destinadas a usos deportivos, docente y/o social vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, o a usos terciarios de relación.

3.2. Con carácter específico se atenderán a las siguientes prescripciones para concretos SGEL:

- En el SGEL "Área de adecuación recreativa del Donadío", sólo se permitirán las instalaciones de ocio y recreo vinculadas a actividades naturalistas, las edificaciones destinadas a servicios de restauración y los observatorios o miradores.
- En el SGEL "Mirador", no podrán realizarse edificaciones, infraestructuras e instalaciones, ni establecerse usos o actividades que no guarden vinculación con el destino previsto.
- En el SGEL "Camino recreativo del Donadío" y SGEL "Itinerarios fluviales del Genil y del Cabra", sólo se permitirán instalaciones de señalización, miradores y, en su caso, áreas de adecuación recreativa.
- En el SGEL "Vías Pecuarias de Interés Recreativo", sólo se permitirán actividades de señalización, miradores y, en su caso, áreas de adecuación recreativa.

3.3. Los sistemas generales pertenecientes al tipo "Sistema General de Espacios Libres - Vía Pecuaría", estarán sujetos a las siguientes reglas:

- a) El objetivo que persigue la presente regulación de la ordenación de los sistemas generales de espacios libres – vía pecuaría es compatibilizar su carácter de vía pecuaría con su carácter de espacio libre público urbano. Es por ello por lo que el diseño y ejecución de este peculiar tipo de sistema general deberá atenerse a las siguientes pautas:
- Se concebirá como un espacio fundamentalmente diáfano, transitable, motivo por el cual se prohíben, con carácter general, cualquier edificación, vallado u elemento que pueda suponer un obstáculo a dicho tránsito. Se prohíbe también la construcción de muros o muretes transversales al eje de la vía pecuaría, salvo casos excepcionales debidamente justificados (muros de contención, barandillas de seguridad, etc.).
 - Predominio del suelo "transpirable" sobre el suelo pavimentado.
 - Tratamiento "blando" de aquella parte del espacio libre que, en su caso, sirva de conexión con viarios contiguos a la vía pecuaría. Para ello se recomienda un tratamiento adoquinado, que lo distinga del viario asfaltado con el que conecta.
 - Carácter básico y mínimo del mobiliario urbano.
 - Interés de la introducción de motivos, trazas o símbolos alusivos al carácter pecuario de los terrenos.

- b) La superficie del sistema general de espacio libre ocupada por la vía pecuaria no computará a los efectos del cálculo del estándar de espacios libres previsto en la legislación urbanística¹⁸.
- c) Los instrumentos de ordenación de los suelos urbanos o urbanizables adyacentes al sistema general de espacios libres - vía pecuaria, valorarán la conveniencia y oportunidad de reforzar esta dotación con los sistemas de espacios libres del ARI o sector.
- d) La ejecución y mantenimiento del sistema general de espacio libre - vía pecuaria corresponde al Municipio.
4. Por lo que respecta a las condiciones de implantación y ejecución, habrá que estar a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, así como a las prescripciones específicas dispuestas en el planeamiento territorial y en el presente PGOU, en función de la clase de suelo en que se localice el Sistema General de Espacios Libres. Concretamente le será de aplicación el Capítulo III, "Normas de urbanización" del Título VII, "Regulación y determinaciones generales en suelo urbano y urbanizable"; o el Capítulo III, "Regulación de Tipos de edificación y usos" del Título X, "Regulación y determinaciones generales del suelo no urbanizable".
5. Específicamente, las construcciones, edificaciones e instalaciones destinadas a usos subordinados y compatibles habrán de atender a las siguientes prescripciones:
- En suelo urbano o urbanizable la ocupación total de éstas, no será superior al 20% de la superficie del espacio libre, con las siguientes matizaciones:
 - . Si son cubiertas, la ocupación no será superior al 10% de la superficie del espacio libre. La regulación de la construcción, edificación o instalación será la correspondiente a la zona tipológica en la que se inserte el espacio libre.
 - . Si son descubiertas, la ocupación no será superior al 10% de la superficie del espacio libre, pudiendo llegar al porcentaje máximo del 20% en el supuesto de que no existieran construcciones cubiertas.
 - En suelo no urbanizable, la ocupación será la prevista por el PGOU para las "Adecuaciones naturalistas o recreativas".
- Artículo 25. Regulación Sistema General de Equipamientos (SGEQ) (OE).
1. Pertenecen al sistema general de equipamientos, aquellos elementos del mismo que tienen un carácter fundamental o de primer nivel para la articulación de la estructura urbana y territorial así como para la adecuada funcionalidad urbana y la prestación de determinados servicios municipales.
2. El PGOU establece los siguientes sistemas generales de equipamientos, agrupados por clases de suelo:

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	CLASE DE SUELO
SGEQ-01 AYUNTAMIENTO DE SANTAELLA	SUELO URBANO
SGEQ-02 I.E.S. ARCELASIS	
SGEQ-03 RESIDENCIA MAYORES Y U.E.D	
SGEQ-04 CASA DE LAS COLUMNAS	
SGEQ-05 PISCINA MUNICIPAL SANTAELLA	
SGEQ-06 PABELLÓN FELIPE REYES	
SGEQ-07 POLIDEPORTIVO MUNICIPAL SANTAELLA	
SGEQ-08 PISCINA MUNICIPAL LA MONTIELA	

¹⁸ LOUA, art. 10.1.A.c.1

SGEQ-09 POLIDEPORTIVO MUNICIPAL LA MONTIELA	SUELO URBANIZABLE
SGEQ-10 CAMPO DE FERIA I SANTAELLA	
SGEQ-11 CAMPO DE FERIA II SANTAELLA	
SGEQ-12 AMPLIACIÓN EQUIPAMIENTOS I LA MONTIELA	
SGEQ-13 AMPLIACIÓN EQUIPAMIENTOS II LA MONTIELA	
SGEQ-14 CAMPO DE FERIA III	SUELO NO URBANIZABLE
SGEQ-15 CEMENTERIO DE SANTAELLA	
SGEQ-16 CEMENTERIO DE LA GUIJARROSA	
SGEQ-17 CEMENTERIO DE LA MONTIELA	

3. En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos por este Plan General se podrán disponer, además de los directamente determinados, otros usos complementarios que contribuyan a los fines dotacionales previstos.

4. Por lo que respecta a las condiciones de implantación y ejecución, habrá que estar a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, así como a las prescripciones específicas dispuestas en el planeamiento territorial y en el presente PGOU, en función de la clase de suelo en que se localice el Sistema General de Equipamientos. Concretamente le será de aplicación el Capítulo II "Normativa de zonificación tipológica" del Título VIII, "Normativa específica en suelo urbano"; o el Capítulo III, "Regulación de Tipos de edificación y usos" del Título X, "Regulación y determinaciones generales del suelo no urbanizable".

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

6. Los usos complementarios referidos en el apartado 3 del presente artículo podrán alcanzar hasta un máximo del quince por ciento (15%) de la superficie construida, con limitación en el uso residencial que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación, o para residencia comunitaria de los agentes del servicio cuando así esté previsto por la Administración titular del servicio.

CAPÍTULO III. SISTEMAS LOCALES: REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS LOCALES.

Artículo 26. Regulación Sistema Local de Infraestructuras y Servicios.

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

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

3. Para las condiciones de implantación y ejecución regirán las mismas reglas que para los Sistemas Generales de Infraestructuras y Servicios, previstas en el artículo 23 de este Título

Artículo 27. Regulación Sistema Local de Espacios Libres.

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

2. Con carácter general, se admitirán subordinados y compatibles con su naturaleza y funciones básicas de Espacios Libres, construcciones, edificaciones o instalaciones destinadas a usos deportivos, docente y/o social vinculados a la instrucción sobre la naturaleza o a usos terciarios de relación.

3. Para las condiciones de implantación y ejecución regirán las mismas reglas que para los Sistemas Generales de Espacios Libres, previstas en el artículo 24 de este Título

Artículo 28. Regulación Sistema Local de Equipamientos

1. Pertenecen al sistema local de Equipamientos los elementos integrantes de dicho sistema que complementan la estructura, funcionalidad y servicio de los sistemas generales sin llegar a alcanzar el carácter de éstos y su naturaleza fundamental en la estructura urbana del municipio.

2. En los terrenos calificados como Sistema Local de Equipamientos por este Plan General se podrán disponer, además de los directamente determinados, otros usos complementarios que contribuyan a los fines dotacionales previstos.

3. Para las condiciones de implantación y ejecución regirán las mismas reglas que para los Sistemas Generales de Equipamientos, previstas en el artículo 25 de este Título.

TÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

CAPÍTULO I. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Artículo 29. Clases de instrumentos de ordenación.

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

- Planes de Sectorización, para ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística¹⁹.
- Planes Parciales de ordenación, directamente para el suelo urbanizable sectorizado y sectores de suelo urbano no consolidado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística²⁰.
- Planes Especiales, que podrán ser de reforma interior para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística²¹.

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

- Estudios de Detalle, como determinación expresa del Plan General para el suelo urbano, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística²².

Artículo 30. Planes de Sectorización

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

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

Artículo 31. Planes Parciales.

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

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

3. Los planes parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico vigente y en estas normas, en especial, en los aspectos

¹⁹ LOUA, art. 12

²⁰ LOUA, art. 13

²¹ LOUA, art. 14

²² LOUA, art. 15

que se señalan específicamente para cada uno de los sectores en su correspondiente ficha y las definidas en el título VIII relativas a la zonificación tipológica.

Artículo 32. Planes Especiales.

1. El plan especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde el punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. En consecuencia y, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer, no podrán en ningún caso modificar la clasificación del suelo.
2. Los planes especiales, aun cuando no estén expresamente previstos en este Plan General, podrán tener como objeto:
 - Establecer y desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen de suelo no urbanizable.
 - Conservar, proteger y mejorar el medio rural.
 - Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales, no afectando de ningún modo a las condiciones de uso y aprovechamiento.
3. Se ajustarán a lo establecido en el artículo 14 de la LOUA y en los artículos 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 33. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones de este Plan en Áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, con alguno o varios de los siguientes objetivos:
 - Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan, los Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
 - Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas anteriormente, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.
2. Los estudios de detalle en ningún caso podrán:
 - Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
 - Incrementar el aprovechamiento urbanístico
 - Suprimir o reducir suelo dotacional público, o afectar negativamente su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
 - Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.
3. El contenido de los estudios de detalle será el previsto en la legislación urbanística vigente²³.

Artículo 34. Figuras complementarias. Expedientes de alineaciones y rasantes.

1. En el caso de que existan nuevas alineaciones y/o rasantes, antes de proceder a la solicitud de licencia de parcelación o de obras, cualesquiera que sea su naturaleza, que afecten a la fachada a vial, será necesario la tramitación de solicitud y materialización de la alineación y rasantes correspondientes.
2. El procedimiento para obtención de terrenos se ajustarán a los siguientes principios: (art. 5.3.1.2)
 - Los propietarios afectados por nuevas alineaciones o rasantes solicitarán al Ayuntamiento su señalamiento, acompañando a la solicitud la siguiente documentación firmada por técnico competente:
 - Plano de emplazamiento a escala 1/1.000.
 - Plano del solar a escala mínima 1/200, con acotaciones a las esquinas de calles inmediatas.
 - La solicitud se informará por los servicios técnicos municipales, especificando si la nueva alineación supone una alteración sustancial del aprovechamiento urbanístico de los terrenos, y si procede la incorporación de terrenos a la vía pública.
 - Se dará traslado del contenido del informe al solicitante para que en un plazo de 10 días presente las alegaciones que estime oportunas; transcurrido dicho plazo sin haber realizado alegaciones, se entenderá su conformidad con la información trasladada.
 - El Ayuntamiento procederá a la resolución del expediente de conformidad con lo actuado, que deberá notificarse al solicitante en la forma prevista en la legislación vigente en la materia.
 - El propietario de una finca sólo adquiere el derecho a edificar en la línea y rasantes señaladas cuando se le concediere licencia de construcción, quedando sin efecto cuando caduque la licencia concedida.

²³ LOUA, art. 19; Decreto 60/2010 Reglamento de Planeamiento, art. 66

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

CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

Artículo 35. Clases.

Se denominan instrumentos de gestión a aquéllos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística. Se distinguen las siguientes clases:

1. De gestión integrada o sistemáticos. Son aquéllos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación integrados por la legislación urbanística aplicable, mediante la delimitación de unidades de ejecución.
2. De gestión simple o asistemáticos. Son aquéllos que para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en terrenos de suelo urbano no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriores, excluidos justificadamente de las unidades de ejecución.

Artículo 36. Instrumentos de gestión integrada o sistemáticos.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística vigente, dentro de las unidades de ejecución y de los sectores que se delimiten al efecto.
2. EL PGOU determina el sistema de actuación para cada unidad de ejecución. No obstante, este sistema podrá ser sustituido por otro de los previstos en el art. 107 de la LOUA, por incumplimiento, si justificadamente el Ayuntamiento lo considera necesario para la gestión de la unidad, siguiendo la tramitación establecida en el art. 110 de la LOUA.
3. La aplicación de los distintos sistemas de actuación (compensación, cooperación y expropiación) se hará según lo establecido en la LOUA y el Reglamento de Gestión Urbanística que le sea de aplicación.
4. El instrumento de gestión será, en su caso, para todos los sistemas el Proyecto de Reparcelación.

Artículo 37. Instrumentos de gestión simple o asistemáticos.

Son instrumentos de gestión simple o asistemáticos:

- Las transferencias de aprovechamiento urbanístico. En suelo urbano, cuando no se actúen a través de unidades de ejecución, el aprovechamiento subjetivo será el 100% del permitido por el planeamiento, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística aplicable. Las transferencias de aprovechamiento que así se prevean en el instrumento de planeamiento correspondiente se efectuarán con arreglo a lo establecido en el art. 62 de la LOUA.
- Proyectos de expropiación forzosa. Se aplicará, con independencia de su aplicación como sistema en el artículo anterior, en los supuestos establecidos en el artículo 160 de la LOUA, y requiere optar por alguno de los dos procedimientos establecidos en el art. 161 de la LOUA.
- Proyectos de parcelación. Tienen por objeto actos de agrupación, división o subdivisión simultánea de terrenos en dos o más parcelas o lotes según lo establecido en el art. 66 de la LOUA. Se tramitarán como documento independiente con el contenido indicado en el art. 49 de estas Normas.

CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

Artículo 38. Proyectos técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Los proyectos técnicos realizarán la ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo.
2. El contenido y las condiciones que deben cumplir se establecen en el título V de estas normas.
3. El Plan considera los siguientes tipos de proyectos técnicos:
 - De urbanización.
 - De obras ordinarias de urbanización.
 - De edificación y/o demolición.
 - Otras actuaciones urbanísticas.
 - De instalaciones y actividades.
4. Los proyectos se estructuran documentalmente según lo dispuesto en la legislación aplicable al respecto.

5. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir redactados por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

6. Cada proyecto, una vez aprobada y concedida 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 transcurso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

Artículo 39. Proyectos de urbanización.

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

2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- Excavaciones y movimientos de tierras.
- Trazado viario.
- Obras de fábrica. Galería de servicios.
- Pavimentación de viario.
- Red de distribución de agua potable. Red de riego e hidrantes.
- Red de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica. Alumbrado público.
- Canalizaciones de telecomunicación.
- Redes de distribución de gas.
- Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- Demolición, eliminación o mantenimiento de elementos.
- Obras ordinarias de urbanización que atienden a aspectos o áreas concretas de los diferentes elementos u obras anteriormente mencionados y especificando en cada caso su objeto u objetos específicos.

3. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las siguientes reglas:

- 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. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la población a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad técnica.

5. Los proyectos de urbanización se ajustarán a lo establecido en los artículos 98 y 99 de la LOUA, en los artículos 67 y 70 del Reglamento de Planeamiento en lo que se refiere a su contenido y documentación, así como en las condiciones establecidas en el título VII, capítulo III de estas normas.

Artículo 40. 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 actuación²⁴.

2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido legalmente²⁵.

Artículo 41. Proyectos de edificación y/o demolición.

1. Se incluyen en este tipo de proyectos las obras de edificación que tienen por objeto actuaciones de nueva planta, así como

²⁴ LOUA, art. 143.1

²⁵ Decreto 60/2010 RDU, art 8.e

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 aplicación²⁶, con alcance de proyecto básico a los efectos de solicitud de licencia.

En cualquier caso, será suficiente para la definición completa de las obras y su valoración a los efectos de abono de la tasa correspondiente.

Artículo 42. Otras actuaciones urbanísticas.

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

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

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

Artículo 43. Proyectos de instalaciones y actividades.

1. Se entienden los proyectos de actividades e instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan los locales 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 el contenido de estas normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en la legislación sectorial que sea de aplicación.

TÍTULO V. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. TIPOS DE OBRAS.

Artículo 44. Tipos de obras.

1. Obras de conservación del patrimonio edificado.

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

b) Obras de reparación o reparación simple: son obras necesarias para enmendar un menoscabo producido en el inmueble por causas fortuitas o accidentales²⁷.

c) Obras de consolidación o gran reparación: son obras de reparación que afectan fundamentalmente a la estructura resistente. Se trata de obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

d) Obras de rehabilitación: son obras que tienen por objeto reparar una construcción conservando su estética, respetando su valor histórico y dotándola de una nueva funcionalidad que sea compatible con los elementos y valores originales del inmueble.

²⁶ Real Decreto 304/2006 CTE, Parte I, art. 6.1 y Anejo I

²⁷ RDL 3/2011 Texto Refundido Ley de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP), art. 106.4.

- e) Obras de restauración: son obras que tienen por objeto reparar una construcción conservando su estética, respetando su valor histórico y manteniendo su funcionalidad.
2. Obras de reforma y mejora:
- a) Obras de reforma: son aquéllas que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de parte de un edificio por razones de deterioro o falta de integración en la estructura arquitectónica del mismo, siempre que no supongan un aumento de la superficie total construida.
- b) Obras de mejora: Se distinguen los siguientes tipos:
- Ampliación: son aquéllas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:
- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
 - Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
 - Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales.
- Otras mejoras: son aquéllas en las que se introducen en la edificación otros elementos constructivos o instalaciones que antes no existían y que conllevan una mejora en las condiciones de habitabilidad y salubridad del inmueble.
3. Obras de nueva edificación:
- a) Obras de reconstrucción: son aquéllas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.
- Reconstrucción integral: Obras de nueva planta referidas a la totalidad de la parcela o parte de un edificio que consiste en la repetición fiel de la edificación preexistente.
 - Reconstrucción tipológica: Obras de nueva planta en la que la edificación proyectada mantiene de la edificación anterior el número y disposición de los espacios libres, organización de accesos desde la calle, disposición y sistemas de los núcleos de acceso vertical y horizontal, jerarquía entre la edificación a la calle y la edificación interior si la hubiera, etc., siendo la superficie de cada uno de los espacios libres, como mínimo, igual a la correspondiente en el edificio que sustituye.
- b) Obras de sustitución: son aquéllas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción. Puede modificar la superficie construida total del edificio y afectar a elementos catalogados si así lo permitiera el Plan.
- Sustitución integral: Obras de nueva planta referidas a la totalidad de la parcela o parte de un edificio que consiste en la repetición fiel de la edificación preexistente.
 - Sustitución tipológica: Obras de nueva planta en la que la edificación proyectada mantiene de la edificación anterior el número y disposición de los espacios libres, organización de accesos desde la calle, disposición y sistemas de los núcleos de acceso vertical y horizontal, jerarquía entre la edificación a la calle y la edificación interior si la hubiera, etc., siendo la superficie de cada uno de los espacios libres, como mínimo, igual a la correspondiente en el edificio que sustituye.
- c) Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
4. Obras de demolición:
- Son obras que tienen por objeto el derribo de un edificio. Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.
- Las obras de mejora o ampliación y las de nueva edificación tendrán como límite la edificabilidad establecida por la ordenanza de zona correspondiente.
- Artículo 45. Obras menores.
- Se consideran obras menores aquellas obras de conservación, reforma o mejora, de escasa importancia y complejidad, que no comprometan elementos estructurales de la edificación ni la seguridad de las personas y bienes. Son, entre otras análogas, las comprendidas en los siguientes puntos:
- Pintura y/o reparación de enlucidos y revestimientos de patios, medianerías o fachadas. Colocación y reparación de repisas de balcón o elementos de fachada.
 - Pintura o reparación de revestimientos en el interior de la edificación sin utilización de andamio.

- Reparación y/o sustitución de solados.
- Reparación y/o sustitución de peldaños de escaleras.
- Reparación y/o sustitución de cielos rasos.
- Reparación y colocación de canalones y bajantes exteriores o interiores.
- Derribo y reconstrucción de tabiques sin modificar su situación.
- Sustitución de puertas y ventanas exteriores e interiores sin modificar huecos.
- Colocación y reparación de repisas de balcón o elementos de fachada.
- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas en licencia de obras.
- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Reparación, reforma o sustitución de instalaciones interiores. Instalación de aparatos sanitarios.
- Colocación de rótulos y anuncios luminosos en plantas bajas y altas.
- Ocupación provisional de vía pública no amparada por licencias de obras mayores.
- Instalación de mobiliario urbano en zonas públicas.
- Formación de ajardinamientos exteriores, sin movimiento de tierras.
- Cerramiento de solares y parcelas sin edificar.
- Instalación de casetas prefabricadas.

CAPÍTULO II. LICENCIAS.

Artículo 46. Actos de edificación y usos 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 vigente²⁸, además de los previstos en estas normas.
2. La sujeción a licencia urbanística rige, sin excepción, para las personas y entidades privadas, y para las administraciones públicas distinta de la municipal, o entidades adscritas o dependientes de aquéllas, salvo en las excepciones contempladas en la legislación urbanística²⁹.
3. Las licencias se otorgarán por el Ayuntamiento, según el carácter reglado que determina la LOUA y el RDUa, con arreglo a los siguientes artículos y con sujeción a las determinaciones de las normas. Asimismo, deberá observar las prescripciones de carácter imperativo, vigentes o futuras, que afecten a la edificación y usos del suelo que se desarrollen en su día.
4. El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística³⁰, y atendiendo a la legislación de Régimen Local que resulte aplicable³¹, sin perjuicio de las especificaciones contenidas en estas normas.
5. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o planeamiento urbanístico de aplicación.
6. En el procedimiento de concesión de licencias se dará cumplimiento a las exigencias de la normativa sectorial, no pudiendo otorgarse licencia sin la previa emisión de las autorizaciones o informes exigidos por ésta. Asimismo, cuando el acto suponga ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión administrativa de la Administración titular de éste.

Artículo 47. Plazos de las licencias.

1. Las licencias de obras e instalaciones deberán fijar los plazos para el inicio de los actos autorizados, así como para la finalización de los amparados por ella. En el caso de que no exista determinación expresa, se entenderían otorgadas bajo la condición legal de la observación de un año para iniciar las obras o instalaciones y de tres años para la terminación de éstas³².
2. La caducidad de las licencias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable³³.
3. Las licencias podrán incorporar condiciones particulares para garantizar el cumplimiento de las determinaciones de estas Normas y de las ordenanzas municipales, que podrán tener, entre otros, el siguiente contenido:

²⁸ LOUA, art. 169, y Decreto 60/2010 RDUa, art. 8

²⁹ LOUA, art. 170, y Decreto 60/2010 RDUa, art. 10

³⁰ LOUA, art. 172, y Decreto 60/2010 RDUa, arts. 11 a 21.

³¹ Decreto 17 junio 1955. Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 9

³² LOUA, art. 173, y Decreto 60/2010 RDUa, arts. 19.3.g y 22.1

³³ LOUA, art. 173, y Decreto 60/2010 RDUa, art. 22.4

- Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la administración municipal como consecuencia de los actos autorizados en ella.
- Construir o reponer la vía pública dentro del plazo de conclusión de la obra.
- Reparar e indemnizar los daños que se causen en la vía pública frontera de 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 ejecución de las obras.

Artículo 48. Tipos de licencia.

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- De parcelación.
- De demolición.
- De movimiento de tierras.
- De obras de edificación de nueva planta, ampliación, modificación o reforma.
- De ocupación y utilización.
- De otras actuaciones urbanísticas estables.
- De obras menores.
- De usos y obras provisionales.

Artículo 49. Licencias de parcelación.

1. Están sujetos a esta licencia los actos de alteración del parcelario con finalidad urbanística ya sea por subdivisión por agregación, en suelo urbano y urbanizable³⁴, así como en suelo no urbanizable cuando su finalidad sea la implantación de actuaciones de interés público.

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- Proyecto de parcelación suscrito por técnico competente, que incluirá planos a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos afectados por la alteración y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, recogiendo el parcelario oficial y, en el caso de parcelas edificadas, las características de las unidades edificatorias. el proyecto recogerá asimismo, las condiciones urbanísticas vigentes.
- Identificación catastral y registral.
- Identificación del promotor y proyectista.

Artículo 50. Licencias de demolición.

1. Están sujetas a esta licencia las demoliciones de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo los casos declarados de ruina inminente, y siempre que no haya sido dictada resolución de rehabilitación o reconstrucción del inmueble, conforme a la legislación urbanística³⁵. Si la demolición es de pequeña entidad podrá estar incluida en el proyecto de obra nueva.

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- Proyecto técnico de demolición firmado por técnico competente debidamente visado con el contenido exigible en la legislación aplicable³⁶.
- Fotografías en las que se aprecie perfectamente la obra a derribar.
- Identificación del promotor, proyectistas y dirección facultativa.

Previo al inicio de las obras deberá presentar la siguiente documentación:

- Estudio de seguridad y salud, o estudio básico, conforme al RD 1627/1997³⁷.
- Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes legalmente autorizados debidamente visados y del técnico coordinador de seguridad y salud³⁸.

Artículo 51. Licencias de movimiento de tierras.

1. Están sujetas a esta licencia las actuaciones de movimiento de tierras, como desmontes, ejecución de bancales, excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y

³⁴ Decreto 60/2010 RDU, arts. 7.a y 8.a

³⁵ Decreto 60/2010 RDU, art. 7.g

³⁶ Real Decreto 304/2006 CTE, parte I, art. 6.4 y Anejo I.

³⁷ RD 1627/1997, art. 17

³⁸ RD 1627/1997, art. 17

materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, salvo que estén incluidas como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación ya aprobado o autorizado por otra licencia³⁹.

2. Dichas licencias se solicitarán acompañadas de:

- Memoria técnica con el contenido exigido en la legislación aplicable, que indicará la finalidad perseguida, las características de las actuaciones, el plan de etapas de su realización y las medidas de seguridad previstas durante la ejecución.
- Plano de emplazamiento a escala 1:2000.
- Planos topográficos (escala mínima 1:500) con curvas de nivel cada metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como la edificación y arbolado existentes.
- Planimetría de perfiles originales y resultantes, suficientes para determinar el volumen de la actuación y su posible afección a la vía pública o a fincas y construcciones vecinas.
- Identificación del promotor, proyectista y de la dirección facultativa.

Artículo 52. Licencia de obras de nueva planta, ampliación, modificación o reforma.

1. Están sujetas a esta licencia las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase, cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales⁴⁰, de nueva planta, de ampliación, modificación o reforma que afecten a su estructura, disposición interior o modificación de su aspecto exterior⁴¹.

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

3. A la solicitud se acompañará:

- Proyecto básico, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable⁴².
- Estudio de seguridad y salud o estudio básico cuando proceda
- Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación, cuando resulte exigible⁴³.
- Identificación del promotor, proyectista y de la dirección facultativa.

Cuando las actuaciones sean de ampliación, modificación o reforma de edificaciones existentes, deberán incluir en el proyecto básico la identificación en memoria y planos de las características urbanísticas de la finca (morfología, dimensiones, topografía, infraestructuras) y de la edificación existente (tipología, implantación en la parcela, dimensiones, altura, uso, imagen externa), las obras a ejecutar, así como la acreditación documental de la edad de la edificación.

4. La documentación técnica exigida se ajustará a lo dispuesto en el artículo 38 de estas Normas.

5. La documentación recogida en los puntos anteriores será suficiente para la concesión de la oportuna licencia. No obstante, para el inicio de las obras autorizadas por la licencia será necesaria la presentación de proyecto de ejecución visado y de la declaración de concordancia entre proyecto básico y de ejecución, proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse para la ejecución de obras⁴⁴.

Artículo 53. Licencia de ocupación y utilización.

1. Están sujetas a esta licencia⁴⁵:

- a) La primera utilización de las edificaciones de nueva planta, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación y de reestructuración total, así como la de aquellos locales en que sea necesaria por haberse producido cambios en su configuración, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
- b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

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

³⁹ Decreto 60/2010 RDU, art. 8.b

⁴⁰ Decreto 60/2010 RDU, arts. 7.c, 8.d y 13.1.a

⁴¹ Decreto 60/2010 RDU, arts. 7.c, 8.d y 13.1.a

⁴² Real Decreto 304/2006 CTE, Parte I, Art. 6.1 y Anejo I

⁴³ RDL 1/998, art. 2, y RD 401/2000, art. 3

⁴⁴ Decreto 60/2010 RDU, art. 21

⁴⁵ Decreto 60/2010 RDU, arts. 7.d, 8.e y 13.1.d

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de 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:

- Certificación final de obras cuando la actuación hubiese requerido de dirección técnica, así como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.
- Documentación reformada, en su caso, que recoja las modificaciones introducidas en la obra en relación al proyecto al que se concedió licencia, visada por el colegio profesional correspondiente, si es modificación del proyecto de ejecución⁴⁶.
- En su caso, terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen autorizado simultáneamente con la edificación.
- En su caso, documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas y si procede, certificación de las empresas suministradoras de servicios públicos de la correcta ejecución de las acometidas a las redes generales.
- En su caso, copia de la solicitud de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana.
- La calificación definitiva de las obras realizadas, conforme a la normativa que le resulte de aplicación, para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

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

Artículo 54. Licencia de otras actuaciones urbanísticas estables.

1. Están sujetos a licencia las actuaciones urbanísticas estables, que sin implicar urbanización o edificación, tienen carácter permanente, con independencia de su duración⁴⁷, entre otras, las siguientes:

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

2. A la solicitud se acompañará la siguiente documentación:

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

⁴⁶ Decreto 60/2010 RDU, art. 25

⁴⁷ Decreto 60/2010 RDU, arts. 7.e, 8.b, f, h, i, j, k, l, m, n, ñ y o

Artículo 55. Licencia de obras menores.

La solicitud de licencia irá firmada por el propietario e irá acompañada de una memoria descriptiva que defina su situación, presupuesto y características generales de las obras y las del inmueble en que se llevan a cabo⁴⁸. La solicitud contendrá la identificación del promotor de las obras.

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 56. Licencia de usos y obras provisionales.

1. Están sujetos a esta licencia con carácter excepcional y siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, los usos u obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística y sectorial, ni por el planeamiento general⁴⁹.

2. A la solicitud se acompañará la siguiente documentación:

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

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

CAPÍTULO III. CONTROL E INSPECCIÓN DE OBRAS.**Artículo 57. Finalización de las obras.**

1. Una vez finalizadas las obras destinadas a cualquier uso, el promotor deberá solicitar la licencia de ocupación o utilización, de acuerdo con lo establecido en el art. 53 de estas Normas.

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

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

4. El Ayuntamiento, por medio de sus técnicos y agentes, podrá inspeccionar las obras que se realicen en su término municipal, al objeto de comprobar en todo momento que se ajustan a la licencia municipal concedida. Para cualquier modificación de las obras durante el transcurso de las mismas se estará a lo dispuesto en la normativa vigente⁵⁰.

CAPÍTULO IV. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y RUINA.**Artículo 58. Deber de conservación.**

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

3. El procedimiento para exigir el deber de conservación podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento. Se realizará conforme a lo establecido en la normativa vigente⁵¹.

Artículo 59. Sobre la situación legal de la ruina urbanística.

1. La declaración de la situación legal de ruina urbanística de los edificios procederá en los supuestos contemplados en la normativa vigente⁵².

⁴⁸ Decreto 60/2010 RDU, arts. 13.1a y 18

⁴⁹ LOUA, arts. 34.c, 52.3, 53.1, 54.3 y 55.1, y Decreto 60/2010, art. 7.f

⁵⁰ Decreto 60/2010 RDU, art. 25

⁵¹ LOUA, arts. 158 y 159

⁵² LOUA, art. 157

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

3. En el Procedimiento para la declaración de situación legal de ruina urbanística se estará a lo dispuesto en la legislación y reglamentación vigentes⁵³.

CAPÍTULO V. INSPECCIÓN URBANÍSTICA, INFRACCIONES Y RESPONSABILIDAD.

Artículo 60. Protección de la legalidad urbanística.

Se estará a lo dispuesto en la legislación y reglamentación vigentes⁵⁴.

Artículo 61. Inspección urbanística.

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

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

Se estará a lo dispuesto en la legislación y reglamentación vigentes⁵⁵.

Artículo 62. Infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la LOUA y el RDU⁵⁶.

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

3. Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables⁵⁷, y la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos conforme a lo dispuesto en la LOUA y RDU⁵⁸ artículos 212 a 226 de la LOUA, y 86 a 100 del RDU.

Artículo 63. Competencia y procedimiento.

1. El alcalde u organismo en quien delegare la atribución de facultades de inspección y fiscalización del planeamiento acordará la iniciación, instrucción y del expediente sancionador o, en su caso, la Consejería competente en materia de urbanismo, conforme a lo dispuesto en la LOUA y RDU⁵⁹.

2. En la tramitación del procedimiento sancionador se aplicarán las reglas establecidas en la legislación vigente reguladora del procedimiento administrativo común, además de lo establecido en los artículos 195 a 197 de la LOUA, y 65 a 67 del RDU⁶⁰.

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

TÍTULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN.

Artículo 64. Aplicación (OE).

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

⁵³ LOUA, art. 157, RD 2187/1978, art. 17 y siguientes

⁵⁴ LOUA, arts. 181 a 190, Decreto 60/2010 RDU, arts. 36 a 59

⁵⁵ LOUA, arts. 179 y 180, Decreto 60/2010 RDU, arts. 30 a 35

⁵⁶ LOUA, art. 207, Decreto 60/2010 RDU, art. 78

⁵⁷ LOUA, arts. 193 y 194, Decreto 60/2010 RDU, arts. 63 y 64

⁵⁸ LOUA, arts. 212 a 226, Decreto 60/2010 RDU, arts. 86 a 100

⁵⁹ LOUA, art. 195, Decreto 60/2010 RDU, art. 65

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

Artículo 65. Tipos de obras y grados de intervención (OE).

Las obras de posible realización en los edificios protegidos y sus grados de intervención serán las establecidas en el artículo 44, que se resumen en la siguiente tabla:

Tipos de obras	Grados de intervención	
1. Conservación del patrimonio edificado	Grado 1	Conservación y mantenimiento
	Grado 2	Reparación o reparación simple
	Grado 3	Consolidación o gran reparación
	Grado 4	Rehabilitación
	Grado 5	Restauración
2. Reforma y mejora	Grado 6	De reforma
	Grado 7	De mejora - ampliación por remonte
	Grado 8	De mejora - ampliación en entreplanta
	Grado 9	De mejora - ampliación por colmatación.
	Grado 10	De mejora - otras mejoras
3. Nueva edificación	Grado 11	De reconstrucción integral
	Grado 12	De reconstrucción tipológica
	Grado 13	De sustitución integral
	Grado 14	De sustitución tipológica
	Grado 15	De nueva planta
4. Demolición	Grado 16	Demolición parcial
	Grado 17	Demolición total

Artículo 66. Niveles de protección. Clasificación (OE).

1. Se establecen los siguientes niveles de protección en función de los grados de intervención expresados en los artículos anteriores.

· Nivel 1. Protección integral. Comprende los edificios, fuentes y elementos que por su carácter singular, simbólico y monumental deberán ser conservados íntegramente, preservando todas sus características arquitectónicas. La protección se extiende a los elementos definitorios de su valor monumental y de los espacios no edificados que se consideren en la misma.

Se admiten los siguientes grados de intervención:

- Grado 1. Conservación y mantenimiento.
- Grado 2. Reparación o reparación simple.
- Grado 3. Consolidación o gran reparación.
- Grado 4. Rehabilitación.
- Grado 5. Restauración.
- Grado 11. Reconstrucción integral previa declaración de situación legal de ruina conforme a lo dispuesto en los art. 157 y 159 de la LOUA.

· Nivel 2. Protección estructural. Comprende los edificios, fuentes y elementos que presentan un alto interés arquitectónico de conjunto, ya sea tipológico, estilístico, constructivo o morfológico, que contribuyen positivamente a la configuración del tejido urbano y que, por lo tanto, deben de ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos hayan de realizarse.

Se admiten los siguientes grados de intervención:

- Grado 1. Conservación y mantenimiento.
 - Grado 2. Reparación o reparación simple.
 - Grado 3. Consolidación o gran reparación.
 - Grado 4. Rehabilitación.
 - Grado 5. Restauración.
 - Grado 6. Reforma.
 - Grado 9. Ampliación por colmatación.
 - Grado 10. Otras mejoras.
 - Grado 11, 12, 16 y 17. Reconstrucción integral o tipológica y demolición total o parcial, previa declaración de situación legal de ruina conforme a lo dispuesto en los art. 157 y 159 de la LOUA.
- Nivel 3. Protección ambiental. El nivel de protección ambiental es el asignado a los edificios de vivienda tradicional de cierto valor arquitectónico, y que constituyen esencialmente la imagen urbana tradicional de Santaella. En estos edificios debe garantizarse en cualquier caso la conservación de la fachada, así como la primera crujía. Excepcionalmente, se permitirán demoliciones de elementos estructurales por ser inviable su recuperación, debiendo restituirse manteniendo sus dimensiones básicas.

Se admiten los siguientes grados de intervención:

- Grado 1. Conservación y mantenimiento.
 - Grado 2. Reparación o reparación simple.
 - Grado 3. Consolidación o gran reparación.
 - Grado 4. Rehabilitación.
 - Grado 5. Restauración.
 - Grado 6. Reforma.
 - Grado 7. Ampliación por remonte.
 - Grado 8. Ampliación por entreplanta.
 - Grado 9. Ampliación por colmatación.
 - Grado 10. Otras mejoras.
 - Grado 11, 12, 13, 14, 16 y 17. Reconstrucción integral o tipológica, sustitución integral o tipológica y demolición total o parcial previa declaración de situación legal de ruina conforme a lo dispuesto en los art. 157 y 159 de la LOUA.
2. Para cada nivel de protección se establecen unas condiciones específicas desarrolladas en las ordenanzas particulares contenidas en el capítulo II de este título.

Artículo 67. Documentación técnica de los proyectos de edificación con nivel de protección.

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

1. Memoria: Descripción pormenorizada de las características definidas en base a la información del Plan General, es decir, se definirá y describirá detalladamente:
 - Características morfológicas, tipológicas, constructivas y estilísticas de la edificación y sus elementos más esenciales.
 - Características socioeconómicas en relación a la edad y estado de la edificación existente.
 - Objeto y alcance de la intervención, de acuerdo con lo establecido en las presentes normas, justificando la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar.
 - Justificación de la adecuación de la obra propuesta a la "justificación de la protección" (valoración cualitativa, elementos de interés) y "determinaciones de la protección" (nivel de protección, carácter de la protección y clase de obra e intervención), estudiando a la vez su integración morfológica con el entorno.
 - Evaluación pormenorizada de las superficies y volúmenes existentes y el de la propuesta en función del nivel de protección, clase de obra y grado de intervención.
 2. 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.
 3. Planos de la propuesta y alzado del tramo de calle o calles en las que se ubique el edificio actual y el restaurado de la propuesta apoyado en un reportaje fotográfico.
- No estará permitido el emplazamiento de nuevas instalaciones de telecomunicación en edificaciones e instalaciones protegidas por la legislación de Patrimonio Histórico, en los recursos culturales de interés territorial y sus perímetros de

protección, en edificios catalogados por los instrumentos de planeamiento general y sus áreas de protección y de influencia, salvo que la Consejería competente en materia de telecomunicaciones determine que no existe otra alternativa viable, Artículo 68. Protección del entorno. "Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas".

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

2. Las construcciones inmediatas a edificaciones protegidas que puedan alterar las relaciones de los edificios protegidos con su entorno, como pudiera ser la modificación de las perspectivas tradicionales, tendrán que adecuar su ordenación a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianeras, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

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

CAPÍTULO II. ORDENANZA DE EDIFICIOS Y BIENES PROTEGIDOS.

Artículo 69. Aplicación (OE).

Las presentes condiciones de protección relacionan los elementos protegidos en función de su nivel de protección y regulan los usos a los que deberán someterse las edificaciones, espacios y elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan.

SECCIÓN 1ª. NIVEL 1, PROTECCIÓN INTEGRAL.

Artículo 70. Ámbito de aplicación (OE).

Los edificios comprendidos en este nivel de protección se relacionan a continuación y aparecen marcados en los planos de ordenación completa con la letra "A":

Ident.	Elemento, edificación
A-1	Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción (BIC)
A-2	Muralla y Castillo (BIC)
A-3	Casa de las Columnas (CG)
A-4	Ermita del Santo Cristo
A-5	Antiguas Casas Consistoriales
A-6	Cruz de San Julián
A-7	Iglesia de Nuestra Señora del Rosario
A-8	Iglesia de la Inmaculada
A-9	Ermita de Nuestra Señora del Valle
A-10	El Guijarrillo I
A-11	Los Castillejos (BIC)
A-12	La Calva
A-13	Las Uvadas II
A-14	Puente de los Morillos (Puente Romano)
A-15	Puente arroyo del Ingeniero
A-16	Fuente de la Mina

A-17	Fuente del Santo
A-18	Fuente del Pílon
A-19	Fuente de la Lágrima
A-20	Fuente del Pilar
A-21	Fuente del Rosario
A-22	Fuente del Cañuelo
A-23	Cerro del Castillejo (BIC)
A-24	Cerro de la Atalaya (BIC)
A-25	Cerro de la Torre (BIC)

Artículo 71. Condiciones de uso (OE).

Las condiciones de uso serán las expresadas en la ficha correspondiente del Catálogo.

SECCIÓN 2ª. NIVEL 2, PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

Artículo 72. Ámbito de aplicación (OE).

Los edificios comprendidos en este nivel de protección se relacionan a continuación y aparecen marcados en los planos de ordenación completa con la letra "B":

Ident.	Elemento, edificación
B-1	Casa de los Doñamayor
B-2	Casa de la Cultura
B-3	Torre ermita de la Concepción
B-4	Ayuntamiento
B-5	Cortijo Barrionuevo
B-6	Cortijo Cabeza del Obispo
B-7	Cortijo Correas Duras
B-8	Cortijo de la Higuera
B-9	Cortijo El Donadío
B-10	Cortijo El Guijarrillo
B-11	Cortijo Mazarillo
B-12	Cortijo El Viento
B-13	Cortijo La Culebrilla
B-14	Cortijo La Membrilla Alta
B-15	Cortijo de Porravana
B-16	Cortijo de Canillas

B-17	Cortijo de Las Mesas
B-18	Cortijo de Los Frailes
B-19	Cortijo Mingo Yllán Alto
B-20	Hacienda El Albercón
B-21	Hacienda las Ventas Siete Torres

Artículo 73. Condiciones de uso (OE).

Las condiciones de uso serán las expresadas en la ficha correspondiente del Catálogo.

SECCIÓN 3ª. NIVEL 3, PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Artículo 74. Ámbito de aplicación (OE).

Los edificios comprendidos en este nivel de protección se relacionan a continuación y aparecen marcados en los planos de ordenación completa con la letra "C":

Ident.	Elemento, edificación
C-1	Posada
C-2	Vivienda C/ Corredera, 6
C-3	Vivienda C/ Corredera, 8
C-4	Mansión del Conde del Albercón

Artículo 75. Condiciones de uso (OE).

Las condiciones de uso serán las expresadas en la ficha correspondiente del Catálogo.

TÍTULO VII. REGULACIÓN Y DETERMINACIONES GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO I. REGULACIONES DE LAS CONDICIONES GENERALES DE USO.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 76. Ámbito de aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en suelo urbano y urbanizable, y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen las normas urbanísticas.

Artículo 77. Uso global y usos pormenorizados.

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

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

2. USOS PORMENORIZADOS son los usos concretos que el Plan o el planeamiento de desarrollo asigna a una zona o sector.

Artículo 78. Relación de usos globales y pormenorizados.

1. Los usos globales y pormenorizados y sus categorías correspondientes, contemplados y regulados en el presente Plan General, se relacionan en el siguiente cuadro tipo.

2. Los usos en suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del título X sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente título.

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	CATEGORÍAS
1. RESIDENCIAL	1.1. Vivienda unifamiliar	1ª. Vivienda libre
	1.2. Vivienda plurifamiliar	2ª. Protección pública
2. INDUSTRIAL	2.1. Talleres artesanales y de reparación y pequeñas industrias compatibles con las viviendas	
	2.2. Industria de producción y almacenamiento	
	2.3. Estaciones de servicio de combustible	
3. TERCIARIO	3.1. Hotelero	
	3.2. Comercial	1ª. Local comercial
		2ª. Edificio exclusivo
	3.3. Relación y espectáculos	1ª. Hostelería
		2ª. Espectáculo
		3ª. Instalac. al aire libre
3.4. Oficinas	1ª. Despachos profes.	
	2ª. Locales de oficinas	
	3ª. Edificios exclusivos	
3.5. Garaje	1ª. Local	
	2ª. Edificio exclusivo o al aire libre	
4. DOTACIONAL EQUIPAMIENTO	4.1. Docente	1ª. Local
		2ª. Edificio exclusivo
	4.2. Deportivo	1ª. Local
		2ª. Edificio exclusivo o al aire libre
	4.3. Social	1ª. Local
		2ª. Edificio exclusivo o al aire libre
5. DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES		
6. DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS		

3. Cualquier otro uso no contenido en este cuadro se regulará analógicamente por las condiciones establecidas en aquel uso tipificado que le sea funcionalmente más semejante.

Artículo 79. Clases de usos.

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

- a) **USO CARACTERÍSTICO.** Es aquél que por aplicación de la ordenanza urbanística es el predominante o de implantación dominante o mayoritario en un área, zona o sector de suelo.
Asimismo, se entiende por uso característico aquél de implantación mayoritaria en una parcela o edificación (más del 50% de la superficie construida). Predominante o de implantación mayoritaria será con referencia a la edificabilidad o intensidad.
- b) **USO COMPLEMENTARIO.** Es aquel uso que, por exigencias de la legislación urbanística o del propio Plan General, es obligatorio en cualquier caso como demanda del uso característico y en una proporción determinada en relación con éste.
- c) **USO COMPATIBLE.** Es aquel uso que puede coexistir con el uso característico en una misma parcela o edificación, sin perder las características que le son propias, y con las condiciones establecidas por el Plan General o el planeamiento de desarrollo.
- d) **USO ALTERNATIVO.** Es aquel uso que puede coexistir con el uso característico en una misma zona o sector de suelo, y que puede autorizarse su implantación en parcela o edificación independiente, en la proporción y condiciones que establezcan el Plan General o el planeamiento de desarrollo.
- e) **USO PROHIBIDO O EXCLUYENTE.** Es aquel uso que, por su incompatibilidad con el uso característico o por imposibilitar la consecución de los objetivos de ordenación, está excluido de un ámbito por el Plan General o planeamiento de desarrollo para dicho ámbito.

Son usos prohibidos en un determinado ámbito:

- Los usos que no sean el uso característico y complementario, compatible o alternativo establecidos por el Plan General o planeamiento de desarrollo para dicho ámbito.
- Los usos compatibles o alternativos que no cumplan las condiciones establecidas o superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
- Los así conceptuados en las disposiciones generales o normativa específica vigente en un ámbito determinado de aplicación.

SECCIÓN 2ª. USO RESIDENCIAL.**Artículo 80. Definición.**

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

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

- **ESTANCIA:** Cualquier dependencia habitable de la edificación, entendiéndose por lo tanto excluido de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios, despensas, trasteros, aseos o baños y cuartos de instalaciones.
- **SUPERFICIE ÚTIL:** Superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interior de los muros o paredes que conforman las dependencias.

Artículo 81. Usos pormenorizados y categorías.

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. **Vivienda unifamiliar.** Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o distinto uso y con acceso exclusivo.
2. **Vivienda plurifamiliar.** Es la situada en edificio constituido por dos o más viviendas con accesos (incluidas escaleras) y elementos comunes.

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

- 1ª) **VIVIENDA LIBRE.** Es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.
- 2ª) **VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** Es aquella que cumple las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan en la normativa vigente en la materia y sean calificadas como tales por el Ayuntamiento u organismo competente.

Artículo 82. Condiciones de ordenación y edificación.

Toda vivienda (unifamiliar o plurifamiliar) cumplirá las siguientes condiciones, independientemente de aquellas que le sea de aplicación por corresponder a una determinada categoría:

1. **Superficies útiles mínimas de las dependencias o estancias:** Las dependencias de todas las viviendas (unifamiliares o plurifamiliares) cumplirán las condiciones mínimas de superficie útil establecidas en la vigente normativa técnica de diseño y

calidad de viviendas protegidas⁶¹.

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

3. Habitabilidad.

- Las viviendas con programas superiores a 3 dormitorios deben contar con huecos abiertos a espacio exterior o patio interior cuyas dimensiones permitan inscribir un círculo de diámetro mínimo 6 m, al menos, del estar-comedor y una estancia. Para programas inferiores bastará que una estancia cumpla lo descrito anteriormente y tenga una superficie mínima de 20 m².

La superficie mínima de este patio será equivalente al 10% de la superficie de la parcela.

- Quedan prohibidas todas las viviendas interiores, es decir, las que no cumplan alguna de las condiciones de la letra anterior, y en las interiores existentes se estará a lo dispuesto en el régimen de fuera de ordenación.

4. Distribución y programa de vivienda.

- El programa mínimo para apartamento será de dormitorio doble, aseo (con baño o ducha, lavabo e inodoro), cuarto de estar y cocina en 35 m² útiles.
- Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si éste se realiza a través del salón, comedor o estar, se dispondrá un vestíbulo de independencia con doble puerta. En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.
- Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda tendrán una anchura mínima libre de 0,85 m.
- En todos los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas por las condiciones estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

5. Accesos comunes a la vivienda.

En los espacios libres y accesos a las viviendas se cumplirán las condiciones de la normativa vigente que le sean de aplicación⁶².

6. Dotación de plazas de garaje.

El uso de garaje será complementario al uso residencial, destinándose en la misma parcela o edificación el espacio suficiente para satisfacer la dotación mínima de 1 plaza de garaje por cada vivienda resolución con las siguientes consideraciones:

- En viviendas de superficie construida igual o superior a 250 m² se preverá una plaza por cada fracción de 100 m² de superficie construida.
- Se exceptuará de la obligatoriedad de previsión de plazas de garaje a las edificaciones situadas en el suelo urbano que estén afectadas por alguna de las siguientes circunstancias:
 - Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado o, que siendo con tráfico rodado, tengan una anchura de vial entre alineaciones opuestas inferior a 5,00 m.
 - Solares de superficie igual o inferior a 200 m².
 - Las que tengan un frente de fachada igual o inferior a 6 m.
 - Las ubicadas en el Recinto Histórico.
 - Las que estén dentro del catálogo Edificios Protegidos en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección.

SECCIÓN 3ª. USO INDUSTRIAL.

Artículo 83. Definición.

Es todo aquel que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, según las precisiones que se expresan en la definición de usos pormenorizados que engloba.

Artículo 84. Usos pormenorizados y categorías.

El uso industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:

Talleres artesanales y de reparación y pequeñas industrias compatibles con las viviendas: Es el uso que comprende aquellas

⁶¹Orden de 21 de Julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la CAA y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Viviendas Protegidas

⁶²Real Decreto 304/2006 CTE DB SUA y Decreto 293/2009.

actividades cuya función principal es:

- La obtención o transformación de productos generalmente individualizables por procedimientos no seriadados o en pequeñas series que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.
- La reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico y de vehículos (turismos, motocicletas, ciclomotores y ciclos) con la finalidad de restaurarlos o modificarlos sin que pierdan su naturaleza inicial. Se exceptúan los vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones).
- Almacenamiento en pequeña escala o entidad con posibilidad de venta directa al público o mediante intermediarios.

Industria de producción y almacenamiento: Es el uso que comprende actividades cuya función principal es la siguiente:

- La Producción industrial con la finalidad de obtención o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo las funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, como reparación, guarda o depósitos de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de los productos acabados para su suministro.
- El almacenamiento y comercio mayorista con la finalidad del depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo, se incluyen otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a las actividades propias de la industria, comercio minorista u otros servicios del uso terciario que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

Estaciones de servicio de combustible: Es el uso correspondiente a las instalaciones cuyo objeto principal es que posibilitan el suministro de combustible (carburante, gasoil y lubricante) a vehículos a motor. Podrá incluir instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.

No se establecen categorías dentro de estos usos pormenorizados.

Artículo 85. Condiciones generales de ordenación y edificación.

1. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso industrial cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de zonificación tipológica donde quedan localizados por ser autorizados en una determinada zona.
2. Se exceptuarán de la condición anterior aquellas parcelas y edificaciones correspondientes al uso pormenorizado de "Estación de Servicio de Combustible", cuyas condiciones de ordenación y edificación vendrán reguladas por su normativa específica y las que establezca el planeamiento de desarrollo.
3. Se cumplirán las condiciones que le sean de aplicación de todas las normativas específicas vigentes.

Artículo 86. Condiciones particulares del uso pormenorizado: Talleres artesanales y de reparación y pequeñas industrias compatibles con las viviendas.

1. De ordenación y edificación.

Implantación y ubicación.

En zonas de uso global y característico distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado de "talleres artesanales y de reparación y pequeñas industrias compatibles con las viviendas" deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estar el uso autorizado como compatible o alternativo por las condiciones particulares de la zona (ordenanza de zona tipológica).
- Estar ubicado en planta baja de las edificaciones, con una superficie construida total del local no superior a 300 m².
- Disponer de accesos propios desde el exterior para el público y para carga y descarga, e independientes del resto de la edificación.

2. Dotación de plazas de garaje.

- Se preverá una plaza de garaje por cada 100 m² de superficie construida o fracción.
- Se exceptuará de la obligatoriedad de previsión de plazas de garaje a las edificaciones afectadas por alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 82.6, excepto en el caso de talleres de mantenimiento y reparación del automóvil, que deberán reservar las plazas de aparcamiento previstas en el apartado a) anterior.

Artículo 87. Condiciones particulares del uso pormenorizado:

Industria de producción y almacenamiento.

1. De ordenación y edificación.

Implantación y ubicación.

- El uso de "Industria de Producción y Almacenamiento" sólo se permite ubicar en zonas de uso global y característico industrial.

2. Dotación de plazas de garaje y "carga y descarga".

- Se preverá una plaza de garaje por cada 200 m² de superficie construida o fracción para IND2, y 150 m² para IND3.
- Se preverá dentro de la propia parcela o edificación un espacio destinado a carga y descarga.
- Con carácter general, el proyecto deberá justificar la maniobra de carga y descarga en espacio privado.

Artículo 88. Condiciones particulares del uso pormenorizado: Estaciones de servicio de combustibles para vehículos.

1. De ordenación y edificación.**Implantación y ubicación.**

- En suelo urbano sólo se permite este uso para vehículos en parcelas calificadas como tales por el Plan General o las que sean autorizadas por los órganos competentes con posterioridad al uso.
- En suelo urbanizable podrá preverse justificadamente en el planeamiento de desarrollo, el cual establecerá la ubicación y las condiciones de ordenación y edificación, ajustándose a las disposiciones que le sean de aplicación.

2. Dotación de plazas de garaje.

- Dispondrán de aparcamientos suficientes para no entorpecer el tránsito de vehículos, con un mínimo de 2 plazas por surtidor.
- Dispondrán, en su caso, una plaza por cada 25 m² de superficie destinada a instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación.

SECCIÓN 4ª. USO TERCIARIO.**Artículo 89. Definición.**

Es todo aquel uso que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, tales como los de alojamiento temporal, hostelería, espectáculos, relación, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

Artículo 90. Usos pormenorizados y categorías.

El uso global terciario comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. **Hotelero:** Es el uso de aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal, incluyendo dependencias con actividades complementarias. Se consideran incluidos en este uso los hoteles, residencias y edificios análogos.

2. **Comercial:** Es aquel uso que corresponde a locales o edificios de servicio al público destinado a la compraventa al por menor o permuta de mercancías.

Categorías:

- 1ª) **LOCAL COMERCIAL:** Cuando la actividad tiene lugar en planta baja y/o 1ª en un edificio destinado a otro uso.
- 2ª) **EDIFICIO EXCLUSIVO:** Cuando la actividad tiene lugar en un edificio destinado exclusivamente a este uso.

3. **Relación y espectáculos:** Es aquel uso que corresponde a locales o edificios destinados a actividades ligadas a la vida de relación y espectáculos o recreativa.

Categorías:

- 1ª) **HOSTELERÍA:** Comprende aquellos establecimientos de hostelería como bares, cafeterías, tabernas, restaurantes o similares que no necesitan fuentes de emisión sonora (música o similar) para el desarrollo de la actividad.
- 2ª) **ESPECTÁCULO:** Comprende aquellos establecimientos clasificados en las dos siguientes subcategorías:
 - Establecimientos como pubs, salas de fiesta, casinos, salas de juego o similar.
 - Establecimientos como cines, teatros o similar.
- 3ª) **INSTALACIÓN AL AIRE LIBRE:** Comprende aquellas instalaciones ubicadas al aire libre, como parque de atracciones, teatro y cinematógrafos al aire libre y pabellones de concurrencia pública con actividades similares.

4. **Oficinas:** Es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o bien a los particulares. Se incluyen en este uso actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticia o información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Categorías.

- 1ª) DESPACHOS PROFESIONALES: Despachos profesionales anexos a las viviendas.
- 2ª) LOCALES: Locales de oficinas.
- 3ª) EDIFICIOS EXCLUSIVOS: Edificios de uso exclusivo oficinas.

Garajes: Es aquel servicio que corresponde a la actividad de estacionamiento y guarda de vehículos.

Categorías:

- 1ª) LOCAL: Local destinado a satisfacer las dotaciones mínimas de plazas de garaje establecidas para cada uso pormenorizado y que obligatoriamente debe preverse en cada parcela o edificación como uso complementario del uso característico de la parcela.
- 2ª) EDIFICIO EXCLUSIVO O AL AIRE LIBRE: Edificio exclusivo destinado a satisfacer la demanda de estacionamiento y guarda de vehículos de la población para un ámbito de la ciudad, ubicándose en edificio o parcela exclusivos.

Artículo 91. Condiciones generales de ordenación y edificación.

1. Cuando el uso terciario se desarrolle en edificio exclusivo cumplirá todas las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de zonificación tipológica donde se localice.
2. Todas las parcelas y edificaciones o locales destinados a uso terciario cumplirán las condiciones y disposiciones de todas las normativas y reglamentos vigentes que le sean de aplicación.

Artículo 92. Condiciones particulares de uso pormenorizado hotelero.

1. De ordenación y edificación.

Cumplirán las condiciones de la normativa y disposiciones vigentes que le sean de aplicación sobre ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros⁴⁹ o los vigentes que las supliesen con las siguientes consideraciones:

- En defecto de normativa específica vigente, cumplirán las condiciones que le fueran de aplicación del uso residencial.
- Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para ese uso específico.

2. Dotación de plazas de garaje.

- En defecto de legislación sectorial, se dispondrá una plaza de garaje por cada 100 m² de superficie de local destinado a hospedaje o por cada 3 habitaciones si resultase mayor número.
- Se exceptuará de la obligatoriedad de previsión de plazas de garaje a las edificaciones afectadas por alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 82.6, siempre que la legislación sectorial lo permita.

Artículo 93. Condiciones particulares del uso pormenorizado comercial.

1. De ordenación y edificación.

Ubicación.

- El uso comercial de 1ª categoría podrá ubicarse en planta baja y primera planta, siempre que se comuniquen entre sí las distintas plantas y dispongan de acceso propio e independiente desde el exterior a través de la planta baja. En ningún caso se podrá comunicar ninguna planta con otros espacios del edificio de diferente uso y, en concreto, con el uso residencial.
- Los usos de 2ª categoría sólo se permite su ubicación en edificio exclusivo implantado en parcela independiente y en las zonas o sectores concretos establecidos por el Plan General o los planes de desarrollo.

Dimensionales.

- La zona del local destinado al público tendrá una superficie mínima de 6 m², teniendo comunicación directa con el acceso desde el exterior.
- Los recorridos, distribuidores y escaleras de servicio tendrán un ancho mínimo de 1,20 m., sin perjuicio del cumplimiento más restrictivo derivado de la aplicación de las normativas específicas.
- En el caso de agrupaciones comerciales en planta baja formando un pasaje comercial, éste tendrá obligatoriamente que comunicar con el exterior en los extremos de su recorrido y tendrá en todos sus puntos un ancho mínimo de 4,00 m.
- La altura mínima libre de planta será de 3,00 m., pudiendo rebajarse hasta 2,50 m en distribuidores, aseos y dependencias no destinadas al público, y 2,50 m en las plantas de sótano y 1ª de los locales de 1ª categoría.

Aseos.

- El uso comercial de 1ª categoría dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 70 m² no será necesario instalar ningún servicio; desde 70 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción se aumentará un retrete y

⁴⁹Decreto 20/2002, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, Decreto 47/2004, de Establecimientos Hoteleros y Decreto 194/2010 de Establecimientos de Apartamentos Turísticos

un lavabo. A partir de 150 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

· En los establecimientos de 2ª categoría podrán agruparse los servicios y sanitarios en cada planta del edificio. El número de servicios a disponer en cada planta vendrá determinada por la aplicación de la condición anterior (a) sobre la suma de la superficie de todos los locales de la planta respectiva, incluyendo los espacios comunes de uso público.

2. Dotación de plazas de garaje y espacio de carga y descarga.

· Para el uso comercial en 1ª categoría, las plazas de garaje deberán preverse en los proyectos de edificación en que se sitúen a razón de 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida total o fracción, siempre que la superficie total construida de locales de cualquier uso sea superior a 300 m².

· Para el uso comercial de 2ª categoría se dispondrá una plaza de garaje por cada 60 m² de superficie construida.

· Para el uso comercial de 2ª categoría se dispondrá dentro de la parcela o edificación un espacio destinado a carga y descarga, contemplando una dársena por cada 1.000 m² construidos o fracción de ésta. Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de 7 m. de longitud, 4 m. de latitud y 3,40 m. de altura, y se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 94. Condiciones particulares del uso pormenorizado de relación y espectáculo.

1. De ordenación y edificación.

Ubicación y emplazamiento.

· Los establecimientos de 1ª categoría podrán ser compatibles con el uso residencial, siempre que se sitúen en planta baja y 1ª planta. Dispondrá, en todo caso, de acceso propio desde el exterior a través de la planta baja y que en ningún caso se comunique con espacios de diferente uso y, en concreto, del uso residencial, no pudiendo ubicarse en locales que tengan fachada a pasaje.

Asimismo, podrán ubicarse en cualquier edificación exclusiva de uso terciario o zona o sector calificados de uso industrial.

· Los establecimientos de 2ª categoría sólo podrán ubicarse en parcela independiente en edificios exclusivos de uso terciario o zona o sectores calificados con uso industrial, o compatible con otros. En el caso de compartir parcela con el uso residencial deberán garantizar la adopción de medidas de aislamiento acústico y antivibraciones necesarias para permitir esta compatibilidad.

· Las instalaciones de 3ª categoría sólo podrán ubicarse en parcelas independientes y en las zonas establecidas por el Plan General o planes desarrollo.

Dimensionales.

· Los establecimientos de 1ª categoría tendrán una superficie útil mínima de 40 m², a excepción de restaurantes, cuya superficie útil mínima será de 100 m².

· Cumplirán las condiciones dimensionales (anchura, recorridos, escaleras, alturas libres) establecidas en el Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades, o cualquier otra normativa vigente que la supliere.

Aseos.

· Se sujetarán a las disposiciones de los reglamentos o normativas vigentes que le sean de aplicación. En cualquier caso, como mínimo, dispondrán con absoluta independencia de aseos para señoras y caballeros, no pudiendo comunicarse directamente con el resto del local y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo previo o zona de aislamiento.

2. Dotación de plazas de garaje.

· En las edificaciones residenciales que prevean en sus plantas bajas y 1ª locales para uso de relación o cualquier otro uso con una superficie total de locales superior a 300 m², deberán disponer de una plaza mínima de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida o fracción.

· En las 2ª y 3ª categoría, cuando la actividad genere espectáculo con afluencia y aforo de público, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades.

Artículo 95. Condiciones particulares del uso pormenorizado oficinas.

1. De ordenación y edificación.

Ubicación y emplazamiento.

· El uso de oficinas de 1ª y 2ª categoría podrá ubicarse en cualquiera de las plantas de la edificación residencial, siempre que cumpla las condiciones del uso residencial que le sean de aplicación.

- El uso de oficinas de 2ª categoría podrá ubicarse en cualquier edificación de uso exclusivo terciario y en las zonas o sectores calificados con uso industrial.
- El uso de oficinas de 3ª categoría sólo se permite en un edificio exclusivo implantado en parcela independiente.

Dimensionales.

- Los recorridos, distribuidores y escaleras de servicio al público en las oficinas de 2ª y 3ª categoría tendrán un ancho mínimo de 1,20 m., sin perjuicio del cumplimiento más restrictivo derivado de la normativa específica que le sea de aplicación.
- La mínima altura libre en planta será de 2,60 m., pudiendo rebajarse hasta 2,30 m. en aseos, distribuidores y dependencias anexas que no sean de estancia.

Aseos.

- Las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100 m², se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

2. Dotación de plazas de garaje.

- En las edificaciones residenciales que prevean en sus plantas uso de oficinas o cualquier otro uso terciario con una superficie total de locales superior a 300 m², se deberá disponer como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida o fracción.
- Se preverá una plaza de garaje por cada 50 m² de superficie construida en los edificios exclusivos para este uso (3ª categoría).

Artículo 96. Condiciones particulares del uso pormenorizado garaje.**1. De ordenación y edificación.****Emplazamiento.**

- El uso de garaje en 1ª categoría se podrá emplazar en:
 - Las plantas bajas de la edificación.
 - Las plantas de sótano de la edificación bajo rasante.
 - Excepcionalmente, bajo la rasante del espacio libre de la parcela cuando sea técnicamente imposible cumplimentar la dotación de plazas en los emplazamientos antes citados.
- El uso de garaje en 2ª categoría se ubicará en las parcelas o espacios libres que determine el Plan o establezca el planeamiento de desarrollo. No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar dichos usos en un determinado espacio o parcela, previa redacción de un plan especial o un estudio previo que justifique la necesidad o demanda de aparcamiento en la zona en que se ubique, influencia sobre el tráfico de la zona, impacto sobre los usos colindantes, incidencia sobre las infraestructuras, etc., y cuantos estudios sean necesarios para la ejecución, funcionamiento y gestión del garaje o aparcamiento.

Accesos.

- Los accesos tendrán una anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos sin maniobras y sin producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan, sin que en ningún caso sea inferior a 3 m. si es de un solo sentido, y de 5 m. si es de doble sentido, salvo en garajes con capacidad hasta 4 vehículos.
- Los locales cuya superficie exceda de 2.500 m² habrán de tener como mínimo dos accesos, que estarán señalizados de forma que se establezca un sentido único de circulación, o bien un acceso con anchura de 5 m, que estará señalizado de forma que se establezcan dos sentidos de circulación.
- La anchura regulada de los accesos se medirá, no solamente en el dintel, sino que se extenderá a los primeros cuatro metros de profundidad a partir de éste.
- En los casos de garajes para una sola plaza o superficie inferior a 40 m² dispuesto en la propia edificación y con acceso desde la calle, aquél podrá tener unas dimensiones mínimas de 2,25 m. de altura por 2,50 m. de ancho.

Rampas.

- Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

- Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20% en tramo recto y 12% en tramo curvo. En su incorporación con el exterior se estará a lo dispuesto en la normativa vigente⁶⁴.
- Las rampas o pasajes en los que los vehículos hayan de circular en los dos sentidos, y cuyo recorrido sea superior a 30 m., tendrán una anchura suficiente para el paso simultáneo de dos vehículos, siempre que la planta o plantas servidas sobrepasen los 1.000 m².
- Las rampas o pasajes no podrán ser utilizados por los peatones, que dispondrán de accesos independientes, o habilitarán una acera mínima según lo dispuesto en la normativa técnica vigente⁶⁵.

Altura libre mínima.

- Los locales tendrán una altura libre mínima en todos sus puntos de 2,25 m. La puerta de entrada tendrá una altura libre mínima de 2,50 m. En lugar visible se indicará la altura máxima admisible de los vehículos que hayan de entrar.

Cubiertas de garaje.

- Los garajes bajo espacios libres de la edificación estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento, salvo justificación expresa, de un mínimo de 60 cm. de espesor.

7. Cumplimiento de normativa específica.

- Se cumplirán las condiciones que le sean de aplicación de todas las normativas vigentes.

8. Dimensiones.

- Las plazas de aparcamiento para los garajes en 1ª categoría dispondrán de un espacio de dimensiones mínimas de 2,20 m. de latitud por 4,50 m. de longitud. La superficie mínima de los garajes será de 20 m² por vehículo (incluyendo las áreas de acceso y maniobra); en caso de viviendas unifamiliares, será de 15 m² por vehículo.
- Las plazas de aparcamiento para los garajes en 2ª categoría deberán tener las siguientes dimensiones:

Tipo de vehículo	Longitud	Latitud
Vehículo con 2 ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

SECCIÓN 5ª. USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO.

Artículo 97. Definición.

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

Artículo 98. Usos pormenorizados y categorías.

Incluye las actividades relacionadas con la educación, cultura, salud y bienestar social, así como otras propias de la vida urbana.

El uso dotacional Equipamiento comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Docente: Incluye los usos de formación intelectual, enseñanza reglada, enseñanza no reglada (guarderías, centros de idiomas, academias y análogos), con las siguientes categorías:
 - 1ª) LOCAL: En edificaciones de uso no exclusivo.
 - 2ª) EDIFICIO EXCLUSIVO: En edificio exclusivo o al aire libre en parcela propia.
2. Deportivo: Incluye las actividades de práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte, con las siguientes categorías:
 - 1ª) LOCAL: En edificaciones de uso no exclusivo.
 - 2ª) EDIFICIO EXCLUSIVO O AL AIRE LIBRE: En edificio exclusivo o al aire libre en parcela propia.
3. 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),

⁶⁴Real Decreto 314/2006 CTE DB SUA 7.2

⁶⁵Real Decreto 314/2006 CTE DB SUA 7.2

religiosas, administrativas públicas y de servicios públicos (protección civil, mercado de abastos, cementerios y tanatorios, instalaciones de limpieza y análogos), con las siguientes categorías:

- 1ª) LOCAL: En edificaciones de uso no exclusivo.
- 2ª) EDIFICIO EXCLUSIVO O AL AIRE LIBRE: En edificio exclusivo o al aire libre en parcela propia.

Artículo 99. Condiciones de ordenación y edificación.

- Las parcelas y edificaciones destinadas al uso dotacional equipamiento cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de zonificación tipológica donde se localicen.
- Se exceptuarán de la condición anterior aquellas parcelas y edificaciones calificadas por el Plan General como sistemas locales y generales (título III de las presentes Normas).
- Todas las parcelas y edificaciones o locales destinados al uso dotacional equipamiento cumplirán las condiciones y disposiciones de toda las normativas y reglamentos vigentes que les sean de aplicación.
- Los locales destinados a uso dotacional equipamiento en 1ª categoría dispondrán de acceso propio desde el exterior, estarán comunicadas sus plantas y, en ningún caso podrán comunicarse con espacios de diferente uso.
- Los locales destinados a uso dotacional equipamiento en 2ª categoría se implantarán en edificio o parcela (en supuestos de usos al aire libre) independiente o compartida con otros usos dotacionales.
- Dotaciones de plazas de garaje:

	1ª categoría	2ª categoría
Uso docente	1 plaza/100 m ² const., siempre que Sc >300 m ²	1 plaza/100 alumnos ó 1 plaza/aula
Uso deportivo	1 plaza/100 m ² const., siempre que Sc >300 m ²	1 plaza/50 m ² const. y 1 plaza/15 localid.
Uso social	1 plaza/100 m ² const., siempre que Sc >400 m ²	1 plaza/50 m ² const. y 1 plaza/15 localid.

SECCIÓN 6ª. USO DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES.

Artículo 100. Definición.

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

Artículo 101. Condiciones de implantación y ejecución.

Serán las establecidas en el título VII, capítulo III.

SECCIÓN 7ª. USO DOTACIONAL INFRAESTRUCUTRAS

Artículo 102. Definición.

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

Artículo 103. Condiciones de implantación y ejecución.

Serán las establecidas en el título VII, capítulo III.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 104. Definiciones.

A efectos del Plan General y de los instrumentos que lo desarrollan, cuantas veces se empleen los términos o conceptos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes.

Artículo 105. Parcela.

1. Es toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas, y asegurar la unidad mínima de intervención.
2. Las parcelas mínimas serán indivisibles. La cualidad de indivisibles deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

3. Se define como "unidad de intervención" aquella que cumpla las condiciones de parcelación fijadas en cada una de las Ordenanzas de Zona. Será obligatorio cumplir las dimensiones mínimas o superficie mínima establecidas en la Ordenanza de Zona para poder edificar en cada caso, excepto la parcela existente anterior a la aprobación del Plan General, cuya realidad física, jurídica o urbanística preexistente permita la implantación del uso en las condiciones de habitabilidad y edificación y aprovechamiento establecidos en el presente Plan General.

Artículo 106. Solar.

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable⁶⁶ y estas normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

Artículo 107. Manzana.

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

Artículo 108. Linderos. Separación mínima a linderos.

1. Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes o espacios públicos.
2. La separación mínima a linderos se define como las distancias mínimas a las que podrá situarse la edificación, incluidos los salientes ocupables, sótanos o cualquier otra instalación resultante de la modificación del terreno (a excepción de las rampas de acceso a plantas de sótano), hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea linde de cada parcela.
3. El valor de tal parámetro se determina en las ordenanzas de cada zona o sector.

Artículo 109. Alineación a vial.

Alineación a vial es el tramo de lindero correspondiente a cada parcela edificable con respecto al espacio público, viales o espacio libre exterior (plaza o zona verde).

Artículo 110. Línea de fachada.

Es la alineación de la edificación en su tramo correspondiente a la alineación a vial de su parcela. Marca el límite a partir del cual se levanta la edificación que será o no coincidente con las alineaciones a vial, en función de las condiciones de retranqueo o alineación impuestas en cada zona o sector.

Artículo 111. Retranqueo de la edificación.

1. Se define como la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de la fachada de la edificación y la alineación a vial de la parcela. Podrán ser de los siguientes tipos, regulándose en las ordenanzas específicas:
 - Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
 - Retranqueo en todas las plantas de una edificación.
 - Retranqueo sólo en las plantas bajas de la edificación, conformando soportales.
 - Retranqueo sólo en las plantas altas de la edificación.
2. Sólo se permitirán retranqueos en las zonas o sectores donde expresamente se establezcan por las presentes ordenanzas con las condiciones y tipo de retranqueo que se definan al respecto.
3. Como regla general no se permitirán retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

Artículo 112. Medianerías.

1. Medianería es la pared lateral correspondiente a un tramo de lindero límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces, sean o no de carácter mancomunado o en proindiviso.
2. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable y otras causas aparezcan medianerías al descubierto, éstas habrán de acabarse con los materiales, acabados y composición propios de la fachada.

Artículo 113. Rasante del vial.

Será la marcada en el Plan General, en los estudio de detalle o proyectos de urbanización que lo desarrollen o, en su defecto, la marcada por los servicios técnicos municipales. Se define como el perfil longitudinal de vía pública o plaza tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía, y que sirve como nivel de referencia a efectos de medición de alturas.

Artículo 114. Ancho del vial.

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

⁶⁶LOUA, art. 148

- 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 esta distancia como ancho del vial.
- b) Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, 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 115. Profundidad máxima edificable.

Se entiende como tal la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación a vial. Define, por lo tanto, el plano de fachada o límite de la edificación que da al espacio libre interior de la parcela o manzana.

Artículo 116. Porcentaje de ocupación de parcela.

1. Es el porcentaje de la relación entre la superficie medida en la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación (incluidos los salientes ocupables) y la superficie de la proyección horizontal del solar o parcela edificable.
2. En las ordenanzas de zona se especifican los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a la parcela edificable.
3. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla del porcentaje de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos de áreas libres y deportivo contenidos en las presentes normas, siempre que no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota natural del terreno.

Artículo 117. Superficie de techo edificable.

1. Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, conforme a estas normas, tengan la consideración de planta baja y altas (primera o segunda).
2. A efectos del cómputo del techo edificable se tendrán en cuenta:
 - Los espacios cubiertos, incluidos los salientes ocupables, que estén cerrados lateralmente en igualdad o mayoría del 50% de su perímetro en planta, computarán al 100% de su superficie en planta a efectos de techo edificable.
 - Los espacios cubiertos, incluidos los salientes ocupables, que estén abiertos lateralmente en más de un 50% de su perímetro en planta, computarán al 50% de su superficie en planta a efectos del techo edificable.
 - Las edificaciones auxiliares, edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso abiertas por cada parte, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalización de instalaciones verticales y del ascensor computarán al 100% de superficie en planta a efectos del techo edificable.

Artículo 118. Edificabilidad.

1. Índice de edificabilidad bruta de zona o sector: Es la relación expresada en m^2t/m^2s (metro cuadrado techo/metro cuadrado suelo) entre la superficie total de techo edificable y la superficie de la proyección horizontal aplicada a la totalidad del ámbito.
2. Índice de edificabilidad neta para cada zonificación (tipología) o uso: Es la relación expresada en m^2t/m^2 entre la superficie total de techo edificable y la superficie neta edificable correspondiente a la proyección horizontal del solar o parcela edificable.

Artículo 119. Densidad de viviendas.

Es el índice que indica la relación entre el número de viviendas existentes o previstas y la superficie bruta del sector o zona donde se ubican. Se expresan generalmente en viviendas/Ha., es decir, número de viviendas por superficie de hectárea (10.000 m^2).

Artículo 120. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

1. En suelo urbano, los valores de "el número máximo de plantas y altura máxima reguladora" de la edificación se regulan en cada una de las ordenanzas de zona que sea de aplicación. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar conjuntamente, correspondiendo a cada altura, un número máximo de plantas.
2. En las áreas de reforma interior en suelo urbano, "el número máximo de plantas y altura máxima reguladora" de la edificación se regulan de acuerdo con el apartado anterior, conforme a la ordenanza de zona especificada en su respectiva ficha de planeamiento.
3. En suelo urbanizable, "el número máximo de plantas y la altura máxima reguladora" de la edificación la establecerá el correspondiente plan parcial, ajustándose a la zonificación propuesta en la ficha de planeamiento.

Artículo 121. Criterios de medición de altura.

1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial.

En edificios cuya línea de fachada coincida con la alineación a vial por aplicación de la ordenanza de zona, el criterio de medición de altura se establece en los siguientes apartados según los casos particulares. Aquellos casos especiales no comprendidos en esta norma serán resueltos por los servicios técnicos municipales por analogía a los criterios expuestos y en razón de preservar el entorno urbano.

1.1. Edificios en solares con frente a una sola vía.

a) En el caso de que la diferencia de nivel de referencia de la rasante del vial entre los extremos de la línea de 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 hasta el plano inferior del último forjado.

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

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

a) Si la altura máxima reguladora de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del apartado 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrollados longitudinalmente como si fuera una sola.

b) En el caso de que las alturas máximas reguladoras fueran diferentes para cada frente de vial o fachada se permite prolongar la altura mayor sobre la menor hasta una profundidad máxima de 15 m. desde la alineación del vial de mayor altura, medida en una paralela, con las siguientes condiciones:

- A partir de dicha línea paralela, la edificación tomará la altura menor correspondiente.

- Los paramentos originados por la diferencia de altura no podrán ser medianeros en ningún caso, debiendo estar separados al menos 3 m. del lindero medianero.

- Los paramentos resultantes de la diferencia de altura se tratarán como fachadas en su composición y materiales de acabado.

1.3. Edificios en solares con frente a dos vías opuestas, paralelas u oblicuas, que no formen esquina, con altura máxima permitida diferente a cada frente de fachada.

La altura máxima permitida será la correspondiente para cada frente de fachada hasta una profundidad coincidente con la mediatriz de la manzana, es decir, el salto de altura se situará en la línea intermedia entre las alineaciones opuestas. En todo caso, esta línea quedará a una distancia no inferior a 3 m. de la alineación a vial o línea de fachada correspondiente a la de menor altura.

2. Edificaciones exentas.

Las edificaciones cuya línea de fachada, por aplicación de la ordenanza, no coincidan con la alineación a vial, es decir, estén separados de la alineación por un espacio libre o con implantación exenta en la parcela con separación a linderos, el criterio para la medición de alturas se atenderá a las siguientes determinaciones:

2.1. La altura máxima de la edificación se medirá desde la cota de planta baja conforme al artículo 174 (planta baja) hasta el plano inferior del último forjado.

2.2. En los casos en los que la edificación se desarrollase escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la altura máxima de la edificación se cumplirá en cada uno de los puntos o partes que tengan la consideración de planta baja, de acuerdo con el artículo y conforme al criterio de medición definido en el apartado 2.1 anterior. Es decir, el edificio no podrá sobrepasar la altura máxima reguladora en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas que pudieran darse.

Artículo 122. Construcciones por encima de la altura máxima reguladora.

Por encima de la altura máxima reguladora sólo se permitirán:

a) Los antepechos o petos de barandillas de fachadas (anterior, posterior o lateral), y de patios interiores con una altura máxima de 1,20 m. si son opacos y 1,80 m. si son enrejados o transparentes, respecto al techo del último forjado. Los petos o elementos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de una altura comprendida entre 1,80 y 2,00 m. respecto del techo del último forjado.

b) En el caso de cubierta inclinada, la cornisa de arranque en la línea de fachada podrá elevarse un máximo de 50 cm., y el faldón a partir de ella no superará una pendiente del 45%. La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de

3,00 m. sobre la altura máxima permitida de la edificación, pudiendo ubicarse los trasteros con un máximo del 20% de la cubierta.

c) En cubiertas planas sólo se permitirán construcciones accesorias, como castilletes de escalera, cuarto de sala de máquinas y trasteros en cuantía no superior al número de viviendas, sin que su superficie construida total exceda de una ocupación del 20% de la superficie de la cubierta, y su altura no sobrepase de 2,75 m. Su construcción deberá estar retranqueada al menos 3 m. desde el frente de fachada.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones generales de la edificación, que habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta del edificio.

Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima reguladora no computarán a efectos del cálculo de la superficie máxima de techo edificable.

Artículo 123. Planta baja.

2. Se define como planta baja:

a) Edificaciones con alineación obligatoria a vial.

En edificios cuya línea de fachada coincida con la alineación a vial por aplicación de la ordenanza de zona, la planta baja será aquella cuya cota de piso o forjado se sitúe como máximo entre 1,30 m. por encima o 0,75 m. por debajo de la cota de la rasante del vial en cada punto.

b) Edificaciones exentas.

En las edificaciones cuya línea de fachada, por aplicación de la ordenanza, no coincida con la alineación a vial, es decir, esté separada de la alineación por un espacio libre o con implantación exenta en la parcela con separación a linderos, la planta baja será aquella cuya cota de piso se sitúe como máximo con una variación absoluta superior o inferior a 1,00 m. con relación a la cota de la rasante natural del terreno, excepto para uso industrial, que será de 1,20 m.

En consecuencia, en parcelas con pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en el número de partes necesarias para cumplir la cantidad antedicha.

2. Con independencia de lo que a este respecto 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 caso de uso terciario o público, y de 2,60 m. para el uso de vivienda. Por razones formales o constructivas, estas medidas podrán rebajarse hasta 3,00 m. y 2,20 m. respectivamente.

Artículo 124. Planta sótano.

1. Planta sótano es aquella enterrada o semienterrada, siempre que su techo esté a menos de 1,00 m. de la cota de la rasante del vial en el caso de edificaciones alineadas a vial, o de 1,50 m. de la cota sobre el 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 y su uso será de garaje, trastero o almacén vinculado al uso predominante.

3. La altura libre de planta sótano no será inferior a 2,50 m.

4. La superficie de sótano podrá alcanzar la totalidad del solar, debiendo cumplir simultáneamente las condiciones de separación a linderos o retranqueos que establezca dicha ordenanza.

5. Las rampas de cochera se permitirán con pendiente máxima del 20% y sin meseta de 4 m.

Artículo 125. Plantas altas.

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

2. Las plantas altas tendrán una altura libre mínima de 2,60 m. (medida entre elementos de acabado). En cocinas, pasillos y aseos podrá rebajarse hasta 2,20 m. por motivos formales o constructivos con elementos de decoración y, en las restantes, piezas, hasta 2,50 m.

Artículo 126. Condiciones de ventilación, iluminación y salubridad.

1. Se estará a lo establecido en la normativa sectorial para piezas habitables.

2. No se permitirán salidas de humos libres por fachadas, patios comunes, ventanas o balcones procedentes de actividades distintas a la cocina de vivienda.

3. Consecuentemente, en los proyectos que incluyan locales comerciales, deberán preverse los conductos de evacuación de humos individuales hasta la cubierta en razón uno por cada 50 m² de superficie bruta de local o fracción, como mínimo, con una superficie no inferior a 700 cm², y provisto de aislamiento y revestimiento suficiente que garantice la estanqueidad, transmisión de radiaciones y evite molestias o perjuicios a terceros.

Artículo 127. Patios de luces y ventilación.

1. Es el espacio libre no edificado situado en el interior de la parcela edificable destinado a dar luz y ventilación a la vivienda o edificación.
2. Se prohíben los patios abiertos a vial o plaza, a excepción de las edificaciones que, por aplicación de la ordenanza de zona, quedan totalmente exentas en parcela y sin alineación a vial.
3. Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces se establecen en función del nº de plantas de la edificación donde se ubiquen, independientemente de la cubrición o no de la planta baja y sin perjuicio de las limitaciones específicas más restrictivas determinadas por la ordenanza de zona.
4. Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces se establecen en la tabla siguiente en función del nº de plantas de la edificación.

Nº de plantas de la edificación	Superficie mínima del patio	Diámetro mínimo del círculo inscrito
2 plantas	9,00 m ²	3,00 m.
3 plantas	10,50 m ²	3,00 m.

El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de salientes y vuelos.

5. A los efectos de aplicar la dimensión mínima del patio en aquellos que no sean rectangulares, se entiende que dentro de su área podrá inscribirse un círculo cuyo diámetro sea el indicado en la tabla anterior, que la distancia normal de cada hueco al parámetro opuesto sea mayor o igual a este diámetro en el caso de huecos correspondientes a distintas viviendas, y que la dimensión de un lado con hueco no sea nunca inferior a 1,00 m.

Las luces mínimas no podrán reducirse con ningún tipo de saliente.

Artículo 128. Salientes no ocupables.

Se definen como cuerpos o elementos constructivos de carácter fijo (partes integrantes de la edificación) no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano o superficie reglada vertical límite de la edificación establecida en cada caso, ya sea por alineación a vial, línea de fachada retranqueada o separación a linderos.

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

1. Los salientes no ocupables en planta baja y hasta una altura de 3,00 m. desde la rasante oficial cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Los zócalos, en cualquier caso, podrán sobresalir del plano de la línea de la fachada hasta un máximo de 8 cm.
- b) En las calles, cuya acera tenga una anchura superior a 1,00 m. se permitirá decoración saliente de 0,10 m.; cuando exceda de 2,00 m., de 0,15 m.; y cuando excedan de 4,00 m., hasta 0,20 m., pudiendo extenderse en este caso el saliente no sólo a las jambas de las portadas, sino a cuerpos destacados de la edificación.

En las calles sin tránsito rodado se entenderá por anchura de la acera 1/4 de la de la calle.

2. Los elementos como el caso de aleros, marquesinas, gárgolas u otros elementos similares, se regirán por los vuelos especificados en cada ordenanza de zona.
3. Otros elementos salientes no permanentes como toldos, anuncios o similares, se regularán por ordenanzas específicas del Ayuntamiento.

Artículo 129. Salientes ocupables.

1. Se definen como elementos y cuerpos integrantes de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano o superficie reglada vertical límite de la edificación establecida en cada caso por alineación a vial, línea de fachada retranqueada o separación a linderos.

El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente al plano o superficie reglada 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 en sus limitaciones de vuelo se especifican para cada ordenanza de zona.

3. Los salientes ocupables se prohíben en planta baja y a una altura menor de 3,00 m. sobre la rasante oficial de la acera. Excepcionalmente, se permiten las rejas voladas en planta baja en la zona del Recinto Histórico y Casco con un vuelo máximo en función del acerado de la calle, de acuerdo con el apartado 1.b del artículo anterior.

4. Los salientes ocupables deberán retirarse del colindante o del eje de la pared medianera, en su caso, la medida del vuelo o, como mínimo, 60 cm.
5. La proyección de los salientes ocupables computará totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separación a linderos.
6. A los efectos del cómputo de superficie edificable, los salientes ocupables abiertos computarán al 50% de su superficie en planta, y los salientes ocupables cerrados, al 100% de su superficie en planta si los elementos fijos cierran más del 50% del perímetro.

Artículo 130. Elementos técnicos de las instalaciones.

1. Los elementos técnicos de las instalaciones se definen como los elementos, cuerpos o partes integrantes de las instalaciones y servicios del edificio de carácter colectivo o individual que son necesarios para el correcto acondicionamiento y uso del edificio.

Comprende aquellos elementos como conductos, depósitos, maquinaria, aparatos, etc. de las instalaciones audiovisuales, de climatización, de electricidad, fontanería, gas, salubridad (ventilación, humos y gases, basuras, alcantarillado, ...), de protección (contra el fuego, pararrayos, robo, ...) y de transporte (ascensores).

2. Los elementos técnicos cumplirán todas las condiciones de la normativa vigente que le sea de aplicación, previéndose en su ejecución la protección y corrección de las situaciones de contaminación atmosférica, incluidos los ruidos y vibraciones que impliquen molestia grave, riesgo o daño para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

3. Los elementos técnicos de las instalaciones habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición conjunta y arquitectónica con el edificio.

Artículo 131. Casos particulares.

1. Construcciones auxiliares.

Salvo que expresamente se prohíba en determinadas ordenanzas específicas de zona, se podrán realizar construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales con destino a portería, garaje particular, almacén de herramientas, maquinaria de piscinas, vestuarios, lavaderos, invernaderos y otras similares. Dichas construcciones computarán a efectos de la medición del techo edificado, volumen y ocupación, así como deberán cumplir el valor de los parámetros de separación a linderos privados y público, salvo los casos en los que dichas instalaciones puedan mancomunarse entre los propietarios.

2. Edificios de garaje.

En los edificios para uso de garaje y, salvo que se disponga lo contrario en las ordenanzas específicas de zona, los parámetros reguladores de la edificación serán, exclusivamente, la altura máxima reguladora y la separación a linderos públicos y privados.

La altura libre de planta baja tendrá un máximo de 4,50 m. y un mínimo de 3,50 m. La altura libre de las plantas superiores no deberá ser inferior a 2,30 m. En todo caso, la altura total del edificio no deberá sobrepasar en ningún punto a la altura máxima en metros regulada por cada ordenanza.

3. Fachadas.

Las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán adecuarse a las indicadas en su caso en la normativa específica de zona, en función de las características tipológicas de la edificación.

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

4. Vallas y medianerías.

- En edificaciones que por su tipología o por aplicación de ordenanza específica sea obligatoria la construcción de vallas alineadas a vial, ésta se realizará con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 1,00 m., y con elementos ligeros hasta una altura máxima de 2,50 m., debiendo adecuarse su diseño al entorno en el que 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 se ajustará a las necesidades de la edificación y requerirá la aprobación expresa del Ayuntamiento.
- Las vallas medianeras se podrán realizar con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,50 m., salvo especificación contraria en la ordenanza de zona.
- Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse obligatoriamente de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

5. Cerramientos provisionales.

- Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos provisionales situados en la alineación oficial, con una altura comprendida entre 2,00 y 3,00 m., debiendo garantizarse su estabilidad, estética y conservación. Para ello, se realizarán mediante elementos sólidos hasta una altura mínima de 2,00 m. y se pintarán en color blanco.
- Los locales comerciales situados en planta baja de edificios de nueva construcción se dotarán de cerramiento que, aunque tenga carácter provisional, deberá construirse con la debida resistencia al impacto (mínimo, citara) y ornato adecuado (terminación en pintura). En todo caso, estos elementos serán incluidos en el proyecto sujeto a licencia.

6. Ajardinamiento y urbanización en el interior de las edificaciones.

Todo proyecto de edificación contemplará el tratamiento específico e integral de la urbanización de los espacios libres, patios o áreas comunes libres e interiores vinculadas a la edificación, reflejando en el mismo sus acabados, materiales, elementos ornamentales, iluminación, pavimentación, instalaciones y jardinería. Se cuidará especialmente la elección y ubicación de la vegetación y especies arbóreas.

CAPÍTULO III. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 132. Ámbito de aplicación.

Todas las obras de urbanización tanto en suelo urbano como urbanizable se ajustarán a las exigencias mínimas establecidas en el presente capítulo.

Artículo 133. Determinaciones aplicables a los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de edificación, ni modificar las previsiones del Plan General que desarrolle, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
2. Para la ordenación y tratamiento del espacio público se estará a lo dispuesto por el Reglamento de Planeamiento.
3. El Ayuntamiento podrá imponer en cada caso unas características de los materiales a emplear en los acabados de urbanización, justificando su procedencia en la armonización con el entorno o en las necesidades técnicas derivadas de las características de la zona. En este caso, se atenderán a las prescripciones técnicas especificadas en el pliego de condiciones e instrucciones específicas que se redacten por los servicios técnicos municipales.
4. Cuando el acceso a las viviendas se realice a través de zona verde o plaza, la pavimentación deberá ser similar al resto de dicha zona verde o plaza, si bien el firme resistente estará calculado para soportar el paso eventual de vehículos.
5. Si se edifica simultáneamente a las obras de urbanización se estará a lo dispuesto en la legislación vigente⁶⁷.

Artículo 134. Ejecución de los proyectos de urbanización y de otras obras de urbanización.

1. Las obras de infraestructuras y urbanización que se ejecuten al margen de proyectos de urbanización se ajustarán a las condiciones establecidas en la normativa vigente en materia de obtención de licencias⁶⁸.
2. En las obras de urbanización será obligatorio solicitar inspección al Ayuntamiento en las etapas de replanteo y antes de concluir las instalaciones de alcantarillado, agua, energía eléctrica y alumbrado público.
3. Si como consecuencia de la inspección se aprecia que no se ajustan al proyecto aprobado se paralizarán las hasta que no se realicen las modificaciones que imponga el Ayuntamiento.
4. En las urbanizaciones que, excepcionalmente, se clasifiquen de baja densidad en laderas, con edificaciones en bloques lineales compactos o bloques escalonados, los desmontes no podrán quedar vistos una vez concluida la intervención en la parcela. A estos efectos el corte de mayor cota no superará el nivel del último forjado del piso de edificio y se garantizará en los laterales del desmonte una adecuada transición hacia el suelo no afectado por la intervención⁶⁹.

⁶⁷LOUA, art. 55

⁶⁸LOUA, art. 169 y 170; Decreto 60/2010 RDU, art. 8

⁶⁹Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 42.3

5. En las urbanizaciones de baja densidad con viviendas aisladas o pareadas las explanaciones en laderas con pendientes iguales o superiores al 15% destinadas a acoger la edificación residencial se construirán con su eje más largo paralelo a las curvas de nivel. Se evitarán las explanadas en un solo nivel con una superficie superior a 250 m² por vivienda⁷⁰.

6. Las nuevas extensiones urbanas que se localicen en las zonas de erosión alta y muy alta delimitadas por el POTSURCO deberán:

- Restituir la continuidad de los cauces naturales interceptados, en su caso, en el proceso de ejecución de la urbanización mediante su acondicionamiento y eventual construcción de obras de drenaje transversal.
- Controlar las escorrentías inducidas por la actuación urbanística en lluvias extraordinarias estableciendo los medios que minimicen la alteración de los caudales con respecto al régimen natural.
- Verificar el comportamiento de las infraestructuras de drenaje ante posibles lluvias extraordinarias. En el supuesto de potenciación de los flujos hídricos se adoptarán medidas tanto de diseño de la actuación urbanística mediante el incremento de zonas ajardinadas y niveladas, como de racionalización de las redes pluviales y de drenajes laterales de los viarios mediante regulación, laminación y almacenamiento de caudales u otras.
- Considerar las repercusiones de las actuaciones urbanísticas en su conjunto, urbanización y edificación, sobre la infiltración del agua en el suelo y subsuelo e incorporar las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para restituir las escorrentías subterráneas.
- Realizar la regeneración del régimen hidrogeológico acondicionando suelos y formas del terreno para favorecer la infiltración⁷¹.

Artículo 135. Recepción de la urbanización.

Una vez ejecutadas las obras de urbanización correspondientes, deberá el promotor solicitar la recepción de las obras ejecutadas. Los servicios técnicos municipales procederán a la supervisión de las mismas, pudiendo ser puestas en servicio si su informe fuera favorable; en caso contrario deberán realizarse las obras necesarias.

Se estará, en cualquier caso, a las prescripciones mínimas y régimen establecido en la normativa vigente⁷².

Artículo 136. Conservación de la urbanización.

El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los promotores del sector o área de reforma hasta su recepción por el Ayuntamiento. Producida la recepción de tales obras, corresponderá al Ayuntamiento su conservación y mantenimiento, salvo que se determine la cesión a una entidad urbanística de conservación.

SECCIÓN 2ª. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 137. Objeto.

La finalidad de la normativa contenida en esta sección es la de definir las condiciones mínimas que habrán de cumplir los servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, depuración de aguas residuales, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación, jardinería y demás obras de remodelación y reforma de los viales e infraestructuras existentes, así como establecer las determinaciones referentes a las características del sistema viario.

Subsección 1ª. Determinaciones sobre las redes de infraestructuras básicas.

Artículo 138. Disposición general al dimensionado de redes.

Los proyectos de urbanización y de obras recogerán la obligatoriedad establecida por esta normativa de que las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes y los inconvenientes ocasionados por modificación no considerada en las escorrentías.

Artículo 139. Abastecimiento de agua.

1. La dotación mínima para las zonas residenciales será de 250 litros por habitante y día. Los elementos de la red de distribución se calcularán para la dotación mencionada, aunque la población no la haya alcanzado. Como caudal punta para el dimensionamiento de la red se tomará el caudal medio multiplicado por 2,5. El diámetro mínimo para la red de distribución será de 90 mm., la velocidad del agua será la indicada por la normativa según los materiales a emplear.

⁷⁰Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 42.4

⁷¹Decreto 3/2012 POTSURCO, art 75.7

⁷²LOUA, art. 154

2. Deberá asegurar la disponibilidad de caudal suficiente y la potabilidad de las aguas con los certificados oficiales correspondientes referentes al lugar de captación, aforo, análisis químico y bacteriológico. Cumplirá las disposiciones que se marquen por los organismos competentes.
 3. En todos los casos deberá existir una presión de 1,50 atmósferas en el punto más desfavorable. La falta de presión necesaria deberá ser suplida con los medios adecuados.
 4. En zonas de uso residencial se preverá como mínimo un hidrante por cada 10 hectáreas. En otras zonas debe instalarse un hidrante como mínimo cada 4 hectáreas.
 5. Para la zona industrial se preverá un consumo mínimo de 1 l/seg/ha. como valor indicativo, ya que dependerá de las necesidades específicas de la industria de que se trate.
 6. En todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc., se establecerán las instalaciones necesarias para un consumo diario mínimo de 20 m³ por Ha. y día. Las distancias entre bocas de riego se justificarán con arreglo a la presión de la red de modo que los radios de acción se superpongan.
 7. Todos los elementos de la red serán de las características determinadas por el servicio municipal de agua y cumplirán lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas para el Abastecimiento de Aguas Potables del M.O.P.U. y demás normativa vigente que le sea de aplicación. En todo caso, la red deberá estar separada respecto de los conductos de las demás instalaciones un mínimo de 20 cm. tanto vertical como horizontalmente, tomándose las medidas de protección especiales en caso de no poder mantenerlos. En cualquier caso, las conducciones deberán estar por encima de la red de alcantarillado, con distancias superiores a 50 cm.
 8. Subsidiariamente será de aplicación la Norma Tecnológica I.F.A. (Instalación de Fontanería, Abastecimiento) y las ordenanzas municipales.
 9. Las nuevas redes de abastecimiento deberán discurrir preferentemente enterradas y por la zona de servidumbre de las carreteras⁷³.
 10. Los nuevos depósitos municipales deberán tener una capacidad igual o superior a la demanda punta de un día y medio⁷⁴.
- Artículo 140. Red de saneamiento, drenaje y evacuación de aguas.
1. Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 300 mm. de diámetro, y las velocidades del agua en las conducciones estarán previstas entre 0,6 m/seg. y 3 m/seg. (máximo caudal en aguas residuales). La pendiente se determinará para garantizar esta velocidad mínima
 2. En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a los 1000 mm., a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente.
En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50 m., en cambios de alineaciones, de sección o de rasante y en cada acometida a la red.
 3. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacio de calzada o aparcamiento y mantendrán una diferencia de cota superior de 1 m. desde su clave hasta la superficie de calzada.
 4. Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 m. con una superficie de recogida no superior a 600 m². Se dispondrán pozos de resalto en cambios de cota superiores a 80cm.
 5. La red será preferiblemente separativa siempre que haya posibilidad de vertido a reg general que sea igualmente separativa, debiendo discurrir necesariamente por los viales y, preferentemente, a eje del mismo. Excepcionalmente en suelo urbano no consolidado podrá eximirse justificadamente cuando no exista posibilidad de conexión a red separativa existente o evacuación a cauce público.
 6. Todos los elementos de saneamiento y alcantarillado cumplirán todas las condiciones de la normativa vigente que le sea de aplicación, las ordenanzas municipales y, en su caso, las prescripciones específicas de los servicios municipales.
 7. Las infraestructuras de drenaje evitarán los embovedados y encauzamientos cerrados, favoreciendo la pervivencia de la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas. Los cauces que hayan sido objeto de embovedados o cubriciones, siempre que sea posible, se tenderán a reponer a cauce abierto⁷⁵.

⁷³Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 85.1 y 2

⁷⁴Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 85.3

⁷⁵Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 77.6

8. Deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de 500 años de periodo de retorno, evitando afección a terceros⁷⁶.

9. Las redes de saneamiento considerarán e implementarán las distintas alternativas de separación entre aguas pluviales, negras y depuradas. Se establecerán distintas redes de distribución de las aguas según su calidad y posibilidades de uso. En las nuevas extensiones urbanas no se permitirá el uso del agua potabilizada para riego de jardines, zonas verdes y áreas destinadas a actividades deportivas y para el baldeo de calles y otros espacios públicos⁷⁷.

10. Los colectores de saneamiento deberán discurrir mediante galerías subterráneas⁷⁸.

Artículo 141. Red de suministro de energía eléctrica.

1. Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación y redes de distribución tendrán carácter público, debiendo determinarse en cada sector o área la reserva de suelo necesario.

2. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 400/230 V y según el Reglamento de Baja Tensión, y el tendido de cables será obligatoriamente subterráneo. La red de alta y baja tensión estará siempre en una cota de 20 cm. superior a la red de abastecimiento de agua y a la distancia establecida en dicho reglamento.

3. Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, señalando los recorridos, disposición de elementos de protección y señalización, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que dispone del contrato de suministro con alguna empresa eléctrica que garantice la potencia necesaria para cubrir la demanda del consumo previsto.

4. Será de aplicación obligatoria el Reglamento para Alta Tensión y el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y, subsidiariamente, la N.T.E./I.E.B (Instalación Eléctrica de Baja Tensión) y las ordenanzas municipales.

5. Las líneas eléctricas que discurran y/o den servicio a los suelos urbanizables deberán ser subterráneas⁷⁹.

6. Las infraestructuras soterradas discurrirán preferentemente, por el dominio público y zona de servidumbre de carreteras y líneas férreas⁸⁰.

Artículo 142. Red de alumbrado público.

1. La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de baja tensión, partiendo de los centros de transformación, en una cota superior de 20 cm. a la red de agua y a la distancia establecida en el R.E.B.T.

2. El sistema viario deberá tener como mínimo las iluminaciones y uniformidades sobre la calzada que se indican a continuación:

- Vías principales: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30.
- Vías secundarias: 15 lux, con uniformidad superior a 0,20.
- Vías locales: 7 lux, con uniformidad de 0,20.

3. La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes, y todos sus elementos tales como báculos, luminarias, conductos, etc., deberán ser de modelos y calidades previamente aprobadas y homologados por el Ayuntamiento.

4. Los componentes visibles del alumbrado público armonizarán con las características urbanas de la zona y contribuirán a la ambientación y ornato del lugar. Las luminarias podrán ir sobre báculos o adosadas a fachada; en el caso de calles se recomienda la utilización de brazos murales, restringiéndose el uso de báculos o postes para aquella que cuenten con anchos de aceras superior a 1m.



⁷⁶Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 77.10

⁷⁷Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 84.3 y 2

⁷⁸Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 86.7

⁷⁹Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 82.3

⁸⁰Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 82.5

Artículo 143. Otros servicios.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen los organismos competentes.
2. Las competencias de la corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos urbanos o zonas de expansión se circunscribirán a la legislación vigente.
3. Toda nueva urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas de telecomunicaciones.

Artículo 144. Coordinación de los distintos servicios de infraestructuras.

1. Las canalizaciones deberán ser paralelas y discurrirán por las vías públicas, cumpliendo la disposición, profundidad y distancia entre ellas que marque la normativa vigente.

Subsección 2ª. Determinaciones de sobre la red o sistema viario.

Artículo 145. Ámbito de aplicación.

1. Las presentes determinaciones afectan al sistema viario integrado en la estructura general de los núcleos urbanos, quedando excluidas las carreteras y caminos que estructuran el territorio, los cuales quedarán regulados por la normativa vigente que le sea de aplicación, ya sea de cualquier ámbito de la administración.
2. A efectos de las distintas determinaciones y las secciones tipo, el ancho del viario comprende el ámbito entre las alineaciones de las parcelas o edificaciones.

Artículo 146. Clasificación a efectos de su urbanización (diseño y su ejecución).

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

- Vías principales: Comprenden las vías estructurales de los núcleos urbanos que canalizan los principales recorridos de la población.
- Viario medio o secundario: Son aquellas vías de segunda importancia que estructuran distintas zonas o sectores de la población.
- Viario local: Son las calles que permiten el acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas.

Artículo 147. Condiciones de diseño, trazado, dimensionado y circulación.

1. En los itinerarios de la red viaria que transcurran por suelos urbanos o urbanizables se deberá dar un tratamiento ajardinado a márgenes, medianas e isletas para favorecer su integración paisajística⁸¹.
2. Las actuaciones que den lugar a tramos viarios no urbanos que queden inutilizados deberán prever la eliminación de los firmes y efectuar plantaciones y siembras forestales para mejorar su integración paisajística y/o, en su caso, dotarles de un uso recreativo o un uso coherente con las áreas adyacentes y con su localización territorial⁸².
3. Las vías principales se resolverán con segregación del tráfico rodado (calzadas) y peatonal (acerados), con pendientes inferiores al 6%, y previsión de arbolado. Con carácter general, el tráfico rodado será de doble circulación. El ancho mínimo de carril será de 3,50 m., con una velocidad de proyecto de 50 Km/h, radios de curvatura de 50 m. y radios de entronque de 20 m.
4. El viario medio separará el tráfico rodado del peatonal, con pendientes inferiores al 8% y previsión de arbolado. Podrá tener único o doble sentido de circulación rodada. El ancho mínimo de carril será de 3,00m., con una velocidad de proyecto de 40 Km/h, radios de curvatura de 25m. y radios de entronque de 10m.
5. 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 3,00 m, con una velocidad de proyecto de 30 Km/h, radios de curvatura de 15 m y radios de entronque de 5 m.
6. Para garantizar las adecuadas condiciones de accesibilidad peatonal y permitir la implantación de infraestructuras, se establece una anchura mínima de acerado de 1,80 m., salvo en aquellos casos en los que se dispongan alcorques, en los que esta anchura no será inferior a 2,55 m. La altura máxima del bordillo será de 12 cm.
7. El ancho mínimo de aparcamientos será de 2,20 m, salvo en zonas industriales, en las que será de 2,50 m. La longitud mínima de aparcamientos será de 4,50 m, salvo en estas zonas, que será de 5,00 m.
8. El proyecto de urbanización, distinguirá entre calzada estricta y áreas de estacionamiento, no siendo necesaria esta distinción en vías de un único sentido.

Subsección 3ª. Determinaciones sobre los espacios libres.

⁸¹Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 26.6

⁸²Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 26.7

Artículo 148. Ordenación.

1. La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En particular, las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia o de paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación: itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado.
2. En el proyecto de urbanización se deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, especificándose las especies y su disposición conforme al carácter del espacio libre. En general se propiciará la conservación e integración en el diseño de las masas de arbolado existentes.
3. Se contemplará la disposición de mobiliario urbano (bancos, papeleras, fuentes, etc.), áreas de juegos, láminas de agua, espacios para el juego y el deporte, compatibles con el carácter y diseño específico del espacio libre.
4. La jardinería será fundamentalmente de características xéricas o de bajos requerimientos hídricos. Cuando no se disponga de recursos hídricos reutilizados se minimizarán las superficies ajardinadas puestas en riego⁸³.

Artículo 149. Condiciones de uso.

Cumplirán las condiciones establecidas en los capítulos II y III del título III de las presentes normas.

Artículo 150. Las servidumbres.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

**TÍTULO VIII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO
CAPÍTULO I. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO.**

SECCIÓN 1ª. DELIMITACIÓN, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO.**Artículo 151. Definición y delimitación del suelo urbano.**

El suelo urbano lo constituye el delimitado por Plan General en los planos de ordenación estructural y ordenación completa, conforme a la legalidad vigente y a la realidad urbanística de los terrenos, quedando reflejado en los planos correspondientes a la ordenación estructural (OE) y a la ordenación completa (OC) mediante la clasificación del suelo.

Se distinguen y delimitan las siguientes categorías:

- Suelo urbano consolidado.
- Suelo urbano no consolidado.

Artículo 152. Desarrollo y ejecución del suelo urbano.

1. El desarrollo y ejecución del suelo urbano se realizará mediante las unidades de ejecución delimitadas y determinadas en el presente PGOU en el suelo urbano no consolidado, o bien directamente, en el suelo urbano consolidado.
2. Mediante actuaciones sistemáticas para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística (art. 139.1 b de la LOUA) 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.
3. Aún cuando no estuviera expresamente previsto en el PGOU, el Ayuntamiento podrá acordar la formulación de planes especiales y estudio de detalle en áreas que constituyan una unidad y cuyas circunstancias urbanísticas así lo recomienden para la consecución de algunos de los objetivos y finalidades previstos en la legalidad vigente.

Artículo 153. Sectores y áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado.

1. Los sectores y áreas delimitadas en el suelo urbano no consolidado necesitan para su desarrollo de un "sistema de actuación" para garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquéllos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la administración, al igual que el coste y, en su caso, la urbanización.
2. La totalidad del suelo urbano no consolidado queda delimitado en diferentes sectores y áreas de reforma interior.
3. Los sectores y áreas de reforma interior se delimitan en los planos de ordenación completa (O4), en los que se establece la ordenación pormenorizada y se especifica su gestión y ejecución, determinación y objetivos, y criterios de ordenación en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión del anexo de las normas urbanísticas.

⁸³Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 84.4

4. En relación a los aprovechamientos, distribución justa de beneficios y cargas y gastos de urbanización, los sectores y áreas de reforma interior estarán a las disposiciones de la LOUA.

Artículo 154. Sistemas de actuación y unidades de ejecución.

1. Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por el Plan de sectores y áreas de reforma interior comporta la de unidades de ejecución coincidentes con los mismos, si bien podrán delimitarse otras unidades de ejecución de conformidad con la normativa urbanística vigente⁸⁴.

2. Los sectores y áreas de reforma interior previstas en el PGOU se ejecutarán por el sistema de actuación de compensación, según se defina en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión del anexo de las normas urbanísticas, sin perjuicio de las facultades reconocidas a la administración actuante por la normativa vigente⁸⁵.

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

Artículo 155. Planeamiento de desarrollo de los sectores y áreas de reforma interior.

1. El Plan determina en las fichas de planeamiento de cada uno de los sectores y de las áreas de reforma interior el planeamiento de desarrollo necesario para su ejecución, de conformidad con las determinaciones, calificación, objetivos y criterios de ordenación establecidos por el PGOU en dichas fichas.

2. El planeamiento de desarrollo previsto para sectores y áreas de reforma interior en las que el Plan no establece ordenación detallada será el indicado en la correspondiente ficha de planeamiento y gestión.

3. En el caso de sectores y áreas de reforma interior en las que el PGOU establezca la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones, el desarrollo y ejecución del suelo se llevará a cabo mediante proyectos de urbanización.

Artículo 156. Instrumentos de ejecución de las unidades de ejecución.

1. El instrumento de ejecución de las unidades de ejecución será el proyecto de urbanización o de obras, conforme a lo establecido en las fichas de planeamiento y gestión para cada unidad de ejecución.

2. Las unidades de ejecución se ejecutarán mediante un único proyecto de urbanización, que se formulará conforme al art. 98 de la LOUA y las condiciones definidas en las fichas de planeamiento y, en su caso, por las definidas en el planeamiento de desarrollo. Asimismo, cumplirán las condiciones generales de urbanización establecidas en el capítulo III del título VI de las presentes normas.

Artículo 157. Actuaciones aisladas.

1. Las actuaciones aisladas comprenden aquellas actuaciones en suelo urbano consolidado cuya finalidad es obtener determinados suelos para dotaciones públicas de carácter local o general (viario, espacios libres o equipamiento comunitario).

2. Las actuaciones aisladas se desarrollarán por expropiación u ocupación directa, conforme al art. 139.1 b de la LOUA y a las determinaciones establecidas en las fichas de planeamiento respectivas del anexo de las normas urbanísticas. La ejecución de las actuaciones aisladas se realizará mediante un proyecto de urbanización, de obras públicas ordinarias o proyecto de edificación, conforme a los objetivos y determinaciones fijados en las fichas de planeamiento.

Artículo 158. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano.

1. En suelo urbano no consolidado será el que se establezca en la ficha de gestión correspondiente.

2. En suelo urbano consolidado, el plazo para convertir las parcelas en solares y solicitar la correspondiente licencia de edificación será de 8 años a partir de la aprobación definitiva del Plan, salvo en las actuaciones aisladas que se estará a los plazos establecidos en la ficha de planeamiento y gestión correspondiente.

SECCIÓN 2ª ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

Artículo 159. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio.

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

⁸⁴LOUA, art. 106

⁸⁵LOUA, art. 110

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

Identif. Sector	Denom. sector	Área de reparto	Coef. pond.	Uso global	Aprov. medio
SUNC/SR 01	COOPERATIVA OLIVARERA	AR 03	VL: 1,00	Residencial	0,846700
			VP: 0,70		

3. En los sectores y áreas de reforma interior establecidas por el Plan General, se delimitan las siguientes áreas de reparto:

Identif. ARI/Sector	Denom. ARI/Sector	Área de reparto	Coef. pond.	Uso global	Aprov. medio
SUNC/ARI 01	TERRENOS TRAS BUTANO	AR 01	VL: 1,00	Residencial	1,000000
			VP: 1,00		
SUNC/ARI 02	DEPÓS. AGUA LA MONTIELA	AR-02	VL: 1,00	Residencial	0,738750
			VP: 0,95		
SUNC/ARI 03	AVENIDA SANTO ROSARIO	AR-13	VL: 1,00	Residencial	1,093349
			VP: 0,95		
SUNC/SR 02	LA VIÑITA	AR-04	VL: 1,00	Residencial	0,588177
			VP: 1,00		

4. La relación de sistemas generales adscritos es la siguiente:

Área de reparto	Denomin. SG	Superficie SG	Uso
AR-04	Campo de Feria I	1938 m ²	Dotacional

CAPÍTULO II. NORMATIVA DE ZONIFICACIÓN TIPOLOGICA.

SECCIÓN 1ª. ORDENANZAS EN ZONA DEL RECINTO HISTÓRICO.

Artículo 160. Definición y ámbito de aplicación.

A los efectos de aplicación de estas normas urbanísticas, el "Recinto Histórico" es el área delimitada bajo esta denominación en los planos de ordenación completa (serie O4), grafiada con la nomenclatura "RH, Recinto histórico".

Las presentes ordenanzas son de aplicación a todas las parcelas y edificaciones comprendidas en la zona del recinto histórico del núcleo urbano de Santaella.

Comprende las edificaciones incluidas en áreas de tejido urbano generado y consolidado en los procesos de urbanización históricos y que, situados sobre parcelas en las que se permite obra nueva, deben, no obstante, contribuir a conservar y proteger la específica relación entre la arquitectura y el espacio urbano característico de esta zona.

Artículo 161. Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna los siguientes usos, niveles de densidad y edificabilidad globales:

- Uso global: Residencial.
- Nivel de densidad: Densidad muy alta (>75 viv/ha).

- Edificabilidad global: 1,26 m²/m²s.

El nivel de densidad y la edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona, tal como se recoge en los planos de ordenación estructural (serie O2).

Artículo 162. Condiciones de ordenación y edificación.

1. Parcelación.

a) Parcela mínima edificable: la catastral o existente conforme a la definición establecida en el art. 105.

b) Las condiciones de parcelación son las siguientes:

- Regularización de parcelas. Se entiende como tal cualquier modificación de linderos con el fin de obtener una mejor configuración de las parcelas a efectos edificatorios. Serán autorizadas por el Ayuntamiento previa solicitud, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

. La agregación o segregación de superficie no sobrepasará ni el $\pm 20\%$ de la menor de las parcelas intervinientes en la regularización, ni cambiará en $\pm 20\%$ la longitud de la fachada.

. En ningún caso la superficie de la menor de las parcelas resultantes será menor de 75 m², con una fachada mínima de 6,00 m.

- Agregación de parcelas. No se permite la agregación de parcelas en esta zona.

- Segregación de parcelas. La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Ayuntamiento previa solicitud, siempre que cada una cumpla las siguientes condiciones:

. La superficie mínima será de 75 m².

. Longitud mínima de fachada: 6 m.

2. Alineaciones y rasantes. Los parámetros de fachada se mantendrán en las alineaciones marcadas en el plano de ordenación completa O.4, prohibiéndose los retranqueos totales o parciales en todas las plantas y los patios abiertos a fachada, debiéndose construir al menos la primera crujía.

3. Profundidad máxima edificable. No se limita.

4. Ocupación máxima de parcela.

a) Con carácter general se establece una ocupación máxima de parcela del 90%.

Se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- En parcelas recayentes a dos calles, la mediatriz será la que delimite la ocupación.

b) Se exceptúan de la regla de ocupación máxima, pudiendo ocupar el 100% de la superficie, las parcelas que cumplan algunos de los siguiente requisitos:

- Parcelas de superficie menor de 75 m².

- Parcelas de menos de 7 m de fondo.

- Parcelas en esquina o recayentes a dos calles opuestas que puedan resolver la iluminación de todas sus piezas habitables a través de la fachada al espacio público.

En estos casos, la edificabilidad del exceso de ocupación no computará a los efectos del cumplimiento de la edificabilidad máxima permitida.

5. Edificabilidad máxima. La edificabilidad máxima es de 1,80 m²/m²s. Las parcelas contempladas en los casos del apartado 4 b) del presente artículo no tendrán que cumplir el parámetro de edificabilidad máxima.

6. Altura máxima y número máximo de plantas. La altura máxima reguladora de la edificación será la siguiente en función del n° de plantas máximo permitido:

- 2 plantas (PB+1): 7,50 m.

No obstante, la altura total de las edificaciones de nueva planta se hará corresponder siempre que sea posible, con las edificaciones colindantes, conservando así las líneas de cornisa de la calle o plaza, respetando en todo caso el n° de plantas fijado.

A los efectos del criterio de medición de alturas, construcciones por encima de la altura máxima reguladora, y alturas libres de las plantas bajas, altas y sótano, se regulan conforme a las condiciones generales de la edificación (capítulo II del título VII).

7. Salientes.

a) Salientes no ocupables.

1. En planta baja y hasta una altura máxima de 3 m desde la rasante cumplirán las condiciones generales de la edificación establecidas en las presentes normas.

2. En plantas altas no se permiten salientes no ocupables a excepción de cornisas y aleros, con un vuelo máximo de 30 cm.

b) Salientes ocupables.

1. Se prohíbe todo tipo de salientes ocupables cerrados en fachadas (alienación a vial) y patios.

2. Se permiten todo tipo de salientes ocupables abiertos en planta alta, siempre que se encuentren a una altura superior del acerado de 3,00 m, con un vuelo máximo de 30 cm.

8. Condiciones estéticas. La composición y tratamiento de fachada se atenderá a las reglas arquitectónicas de simetría, regularidad y correspondencia, en referencia a los antecedentes de la arquitectura histórica o tradicional de Santaella, en concreto a las proporciones de huecos y su relación con las distintas plantas, así como en modelos y elementos característicos de fachada.

Predominio del macizo sobre el hueco. La suma de las longitudes de huecos no superará el 65% de la longitud total de fachada en planta baja, ni el 50% en plantas altas. Se deberán respetar las proporciones de los huecos en fachada existentes, prohibiéndose los huecos apaisados en planta primera.

Los balcones se limitarán en longitud a la anchura de los huecos.

En planta baja se permitirá la alteración de la modulación actual, siempre que los materiales de terminación sean los tradicionales de la zona, es decir, ladrillo o revoco, prohibiéndose expresamente los chapados, alicatados (tanto en zócalos como en jambas) y el aluminio en su color natural.

Disposición de carpinterías en cerramiento de fachada, prohibiéndose terrazas no voladas y embocaduras abiertas de garaje, salvo exigencias de la normativa sectorial. Las carpinterías exteriores se realizarán en cualquier material que admita coloración, prohibiéndose expresamente el aluminio en su color natural.

Los materiales de acabado y revestimiento serán los tradicionales del entorno, ateniéndose a las normas y reglas de la buena construcción del sector, tratamiento y texturas de la arquitectura histórica de la misma.

Las fachadas se terminarán en revoco de cal o similar de color blanco, permitiéndose la utilización de ladrillo como complemento en jambas y dinteles.

La resolución de tejados y azoteas se ajustará a los modelos tradicionales, utilizando materiales cerámicos y prohibiéndose otros acabados.

Artículo 163. Condiciones de uso.

· Uso característico: Vivienda unifamiliar en sus dos categorías.

· Uso complementario: Garaje en 1ª categoría.

· Usos compatibles:

- Talleres artesanales y de reparación y pequeñas industrias compatibles con la vivienda.

- Comercial en 1ª categoría.

- Relación y espectáculos en 1ª categoría y 2ª categoría sólo en planta baja, en el segundo caso siempre que no exista otro de la misma categoría en un radio de 50 m.

- Oficinas en 1ª y 2ª categoría.

- Docente en 1ª categoría.

- Social en 1ª categoría, sólo en planta baja de la edificación.

· Usos alternativos:

- Vivienda plurifamiliar.

- Hotelero.

- Oficinas en 3ª categoría.

- Garaje en 2ª categoría.

- Docente en 2ª categoría.

- Social en 2ª categoría.

· Usos prohibidos: Todos los demás.

SECCIÓN 2ª. ORDENANZAS EN ZONA DEL CASCO.

Artículo 164. Definición y ámbito de aplicación.

A los efectos de aplicación de estas normas urbanísticas, el "Casco" es el área delimitada bajo esta denominación en los planos de ordenación completa (O4), grafiada con la nomenclatura "C", casco.

Las presentes ordenanzas son de aplicación a todas las parcelas y edificaciones comprendidas en la zona 2ª contigua al recinto histórico.

Comprende las edificaciones incluidas en áreas de tejido urbano que, sin tener unas características tan singulares como las del Recinto Histórico, forman una unidad estructural y ambiental.

Se distinguen en este ámbito dos subzonas:

- Subzona C2. Formada por todos los edificios y parcelas alineadas a vial, calle o espacio libre (plaza) fijada en el PGOU con un número máximo de 2 plantas de altura.
- Subzona C3. Formada por todos los edificios y parcelas alineadas a vial, calle o espacio libre (plaza) fijada en el PGOU con un número máximo de 3 plantas de altura. Comprende las manzanas o parcelas grafiadas con en los planos de ordenación completa con del núcleo Santaella con tres plantas de altura.

Artículo 165. Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna los siguientes usos, niveles de densidad y edificabilidad globales:

- Uso global: Residencial.
- Nivel de densidad: Densidad alta (50-75 viv/ha).
- Edificabilidad global: 1,36 m²/m²s.

El nivel de densidad y la edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona, tal como se recoge en los planos de ordenación estructural (serie O2).

Artículo 166. Condiciones de ordenación y edificación.

1. Parcelación.

a) Parcela mínima edificable: la catastral o existente, conforme a la definición del art. 105.

b) Las condiciones de parcelación son las siguientes:

- Regularización de parcelas. Se entiende como tal cualquier modificación de linderos tanto en horizontal como en vertical con el fin de obtener una mejor configuración de la parcela a efectos edificatorios. Serán autorizadas por el Ayuntamiento previa solicitud, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- La agregación o segregación de superficie no sobrepasará ni el $\pm 20\%$ de la menor de las parcelas intervinientes en la regularización, ni cambiará en $\pm 20\%$ la longitud de la fachada.
- En ningún caso la superficie de la menor de las parcelas resultantes será menor de 100 m², con una fachada mínima de 6,00 m.

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

- Que, al menos, una de las dos parcelas tenga una superficie menor de 100 m² o un frente de fachada menor de 5,50 m.
- Que la superficie resultante de la agregación de parcelas no sea superior a 400 m².

- Segregación de parcelas. La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Ayuntamiento previa solicitud, siempre que todas y cada una cumplan las siguientes condiciones:

- La superficie mínima será de 100 m².
- Longitud mínima de fachada: 6 m.

2. Alineaciones y rasantes. Los parámetros de fachada se mantendrán en las alineaciones marcadas en el plano de ordenación completa O.4, prohibiéndose los retranqueos totales o parciales en todas las plantas y los patios abiertos a fachada, debiéndose construir al menos la primera crujía.

3. Profundidad máxima edificable. No se limita.

4. Ocupación máxima de parcela.

a) Con carácter general se establece la siguiente ocupación máxima de:

- Para C2 (2 plantas): 90%.
- Para C3 (3 plantas): 85%.

Se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- En parcelas recayentes a dos calles, la mediatriz será la que delimite la ocupación.

b) Se exceptúan de la regla de ocupación máxima, pudiendo ocupar el 100% de la superficie, los siguientes casos:

- La planta baja cuando ésta se destine a un uso terciario o dotacional compatible, y que la normativa específica que le sea de aplicación permita la ventilación forzada de las piezas habitables.
- Parcelas de superficie menor de 100 m².
- Parcelas de menos de 7 m. de fondo.
- Parcelas en esquina o con fachadas a calles opuestas que puedan resolver la iluminación de todas sus piezas habitables a través de la fachada al espacio público.

En estos casos, la edificabilidad del exceso de ocupación no computará a los efectos del cumplimiento de la edificabilidad máxima permitida.

5. Edificabilidad máxima. La edificabilidad máxima es la siguiente:

- Para C2 (2 plantas): 1,80 m²t/m²s.
- Para C3 (3 plantas): 2,55 m²t/m²s.

En la subzona C2 se podrá construir un ático retranqueado 5 m. de la fachada; si el edificio tuviera otras fachadas hacia otras calles, éste quedará también retranqueado otros 5 m. La cubierta de este ático será de teja, no pudiendo en ningún caso utilizarse como terraza ni permitiéndose en ningún caso, ningún elemento por encima de esta cubierta. La altura libre del ático será como máximo de 2,90 m.

6. Altura máxima y número máximo de plantas.

a) El número de plantas máximo está regulado por la subzonificación establecida, y queda definida en los planos por el vial, calle o espacio libre a la que el edificio o parcela esté alineado o presente fachada.

b) La altura máxima reguladora de la edificación será la siguiente en función del n° de plantas máximo permitido en cada subzonificación:

- C2: 2 plantas (PB+1): 7,00 m.
- C3: 3 plantas (PB+2): 10,00 m.

No obstante, la altura total de las edificaciones de nueva planta en la subzona del Casco se hará corresponder, siempre que sea posible, con las edificaciones colindantes, conservando así las líneas de cornisa de la calle o plaza, respetando en todo caso el n° de plantas fijado.

c) A los efectos del criterio de medición de alturas, construcciones por encima de la altura máxima reguladora, y alturas libres de las plantas bajas, altas y sótano, se regulan conforme a las condiciones generales de la edificación (capítulo 2 del título V).

7. Salientes.

a) Salientes no ocupables.

1. En planta baja y hasta una altura máxima de 3 m. desde la rasante cumplirán las condiciones generales de la edificación establecidas en las presentes normas (art. 128).

2. En plantas altas no se permiten salientes no ocupables a excepción de:

- Elementos de composición de fachada (impostas, jambeados, pilastras, etc.) con las dimensiones máximas establecidas en planta baja.
- Cornisas y aleros con un vuelo máximo de 50 cm.

b) Salientes ocupables.

1. Se prohíbe todo tipo de salientes ocupables cerrados en fachadas (alienación a vial) y patios, a excepción de los que cumplan las siguientes condiciones:

- El ancho del saliente sea inferior a 2 m.
- Los elementos de cierre sean transparentes (no opacos) en todo su perímetro y altura, en referencia a modelos tradicionales e históricos (enrejados).
- El vuelo máximo será de 50 cm. en plantas altas y en plantas bajas, en función del ancho de la acera conforme al art. 129.

2. Se permiten salientes ocupables abiertos en planta alta, siempre que se encuentren a una altura superior del acerado de 3,00 m., con un vuelo máximo de 0,05 veces el ancho del vial y 50 cm. como tope máximo.

8. Condiciones estéticas. La composición y tratamiento de fachada se atenderá a las reglas arquitectónicas de simetría, regularidad y correspondencia, en referencia a los antecedentes de la arquitectura histórica o tradicional de Santaella, en concreto a las proporciones de huecos y su relación con las distintas plantas, así como en modelos y elementos característicos de fachada. En planta baja se permitirá cualquier modulación de fachada, siempre que los materiales de terminación sean los tradicionales de la zona, es decir, ladrillo o revocos, prohibiéndose expresamente los chapados, alicatados.

Los materiales de acabado y revestimiento serán los tradicionales del entorno, ateniéndose a las normas y reglas de la buena construcción del sector, tratamiento y texturas de la arquitectura histórica de la misma.

Las fachadas se terminarán en revoco de cal o similar de color blanco. Se permitirá fábrica de ladrillo no introduciéndose coloraciones nuevas ni distintas a las existentes actualmente en el casco.

Las carpinterías se realizarán en cualquier material que admita coloración (madera, perfiles metálicos, aluminio), prohibiéndose expresamente el aluminio en su color natural.

Artículo 167. Condiciones de uso.

1. SUBZONA C2 (2 PLANTAS).

- Uso característico: Vivienda unifamiliar en sus dos categorías.
- Uso complementario: Garaje en 1ª categoría.
- Usos compatibles:
 - Talleres artesanales y de reparación y pequeñas industrias compatibles con la vivienda.
 - Comercial en 1ª categoría.
 - Relación y espectáculo en 1ª categoría, y en 2ª categoría sólo en planta baja de la edificación siempre que no exista otro de 2ª categoría en un radio de 50 m.
 - Oficinas en 1ª y 2ª categoría.
 - Docente en 1ª categoría.
 - Social en 1ª categoría, sólo en la planta de la edificación.
- Usos alternativos:
 - Vivienda plurifamiliar en sus dos categorías.
 - Hotelero.
 - Oficinas en 3ª categoría.
 - Garaje en 2ª categoría
 - Docente en 2ª categoría.
 - Social en 2ª categoría.
- Usos prohibidos: Todos los demás

2. SUBZONA C3 (3 PLANTAS).

- Uso característico: Vivienda plurifamiliar en sus dos categorías.
- Uso complementario: Garaje en 1ª categoría.
- Usos compatibles:
 - Talleres artesanales y de reparación y pequeñas industrias compatibles con la vivienda.
 - Comercial en 1ª categoría.
 - Relación y espectáculo en 1ª categoría, y, en 2ª categoría sólo en planta baja de la edificación siempre que no exista otro de 2ª categoría en un radio de 150 m.
 - Oficinas en 1ª y 2ª categoría sólo en planta baja de la edificación.
 - Docente en 1ª categoría.
 - Social en 1ª categoría, sólo en la planta de la edificación.
- Usos alternativos:
 - Vivienda unifamiliar en sus dos categorías.
 - Hotelero.
 - Comercial en 2ª categoría.
 - Oficinas en 3ª categoría.

- Garaje en 2ª categoría.
- Docente en 2ª categoría.
- Social en 2ª categoría.
- Usos prohibidos: Todos los demás.

SECCIÓN 3ª. ORDENANZAS EN ZONA PLURIFAMILIAR DE ENSANCHE.**Artículo 168. Definición y ámbito de aplicación.**

Comprende las zonas de ensanche de ordenación en manzana cerrada grafiadas en los planos de ordenación completa (O4) con la nomenclatura "PLE".

Se establecen dos subzonas:

- Subzona PLE2. Edificación residencial plurifamiliar desarrollada en manzana cerrada, alineaciones a vial tanto para las existentes como para las de nueva ejecución. Altura máxima de 2 plantas (Baja+1).
- Subzona PLE3. Edificación residencial plurifamiliar desarrollada en manzana cerrada, alineaciones a vial tanto para las existentes como para las de nueva ejecución. Altura máxima de 3 plantas (Baja+2).

Artículo 169. Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna los siguientes usos, niveles de densidad y edificabilidad globales:

- Uso global: Residencial.
- Nivel de densidad: Densidad alta (50-75 viv/ha).
- Edificabilidad global: 0,99 m²/m²s.

El nivel de densidad y la edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona, tal como se recoge en los planos de ordenación estructural (serie O2).

Artículo 170. Condiciones de ordenación y edificación.**1. Parcelación.**

- a) Parcela mínima edificable: la catastral o existente, conforme a la definición establecida en el art. 105.
- b) Las condiciones de parcelación son las siguientes:
 - Agregación de parcelas. Se autoriza la agregación de parcelas sin ninguna limitación.
 - Segregación de parcelas. La segregación de una parcela en varias será autorizada por el Ayuntamiento, siempre que todas y cada una cumplan las siguientes condiciones:
 - . La superficie mínima será de 100 m².
 - . Longitud mínima de fachada: 6 m.

2. Alineaciones y separación a linderos. La línea de fachada deberá coincidir con la alineación a vial.**3. Ocupación máxima de parcela. La ocupación máxima permitida en cada subzona será:**

- PLE2: 90%; en planta baja, 100% si es uso distinto a vivienda.
- PL3: 85%; en planta baja, 100% si es uso distinto a vivienda.

La edificabilidad del exceso de ocupación de la planta baja no computará a los efectos del cumplimiento de la edificabilidad máxima permitida.

4. Edificabilidad. La edificabilidad en cada subzona será:

- PLE2: 1,80 m²/m²s.
- PLE3: 2,55 m²/m²s.

5. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora. Serán las siguientes:

- PL2: 2 plantas (PB+1): 7,00 m.
- PL3: 3 plantas (PB+2): 10,00 m.

6. Salientes.**a) Salientes no ocupables.**

1. En planta baja y hasta una altura máxima de 3 m. desde la rasante cumplirán las condiciones generales de la edificación establecidas en las presentes normas (art. 128).
2. En plantas altas no se permiten salientes no ocupables a excepción de:
 - Elementos de composición de fachada (impostas, jambeados, pilastras, etc.) con las dimensiones máximas establecidas en planta baja.

- Cornisas y aleros con un vuelo máximo de 30 cm.

b) Salientes ocupables.

1. Se prohíbe todo tipo de salientes ocupables cerrados en fachadas (alienación a vial) y patios.

2. Se permiten salientes ocupables abiertos en planta alta, siempre que se encuentren a una altura superior del acerado de 3,00 m., con un vuelo máximo de 0,05 veces el ancho del vial y 50 cm. como tope máximo.

7. Condiciones estéticas. Composición libre siempre que los materiales tengan un aspecto externo que armonice con el conjunto ya edificado en cuanto a color y textura.

Artículo 171. Condiciones de uso.

· Uso característico: Residencial, unifamiliar y plurifamiliar en sus dos categorías.

· Uso complementario: Garaje en 1ª categoría.

· Usos compatibles:

- Talleres artesanales y de reparación y pequeñas industrias compatibles con la vivienda.

- Comercial en 1ª categoría.

- Relación y espectáculo en 1ª y 2ª categorías.

- Oficinas en 1ª y 2ª categorías.

- Docente en 1ª categoría.

- Deportivo en 1ª categoría.

- Social en 1ª categoría.

· Usos alternativos:

- Hotelero.

- Comercial en 2ª categoría.

- Oficinas en 3ª categoría.

- Garaje en 2ª categoría.

- Docente en 2ª categoría.

- Deportivo en 2ª categoría.

- Social en 2ª categoría.

· Usos prohibidos: Todos los demás.

SECCIÓN 4ª. ORDENANZAS EN ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.

Artículo 172. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende esta zonificación con las áreas destinadas a la tipología de vivienda unifamiliar adosada desarrolladas con anterioridad al presente Plan General en el núcleo de Santaella, grafiadas en los planos de ordenación completa (O4) con la nomenclatura "UAD".

Artículo 173. Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna los siguientes usos, niveles de densidad y edificabilidad globales:

· Uso global: Residencial.

· Nivel de densidad: Densidad muy alta (>75 viv/ha).

· Edificabilidad global: 1,77 m²t/m²s.

El nivel de densidad y la edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona, tal como se recoge en los planos de ordenación estructural (serie O2).

Artículo 174. Condiciones de ordenación y edificación.

1. Parcelación.

a) Parcela mínima edificable: la catastral o existente, conforme a la definición establecida en el art. 105.

b) Las condiciones de parcelación son las siguientes:

- Agregación de parcelas. Se autoriza la agregación de parcelas sin ninguna limitación.

- Segregación de parcelas. La segregación de una parcela en varias será autorizada por el Ayuntamiento, siempre que todas y cada una cumplan las siguientes condiciones:

. La superficie mínima será de 100 m².

. Longitud mínima de fachada: 6 m.

2. Alineaciones y rasantes. La alineación a vial o espacio público será la consolidada por la edificación existente; las zonas con retranqueos quedan delimitadas en los planos de ordenación completa (O4). En cualquier caso, el retranqueo será unitario en cada frente de manzana.
3. Ocupación máxima de parcela. El porcentaje de ocupación máxima de parcela será del 85%.
4. Edificabilidad máxima. Será la siguiente: 1,70 m²t/m²s
5. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.
 - a) El número máximo de plantas permitido será de dos plantas (baja+1).
 - b) La altura máxima reguladora será de 7 m., conforme al criterio de medición de alturas definido en las condiciones generales de la edificación.
6. Sótano. Se permite una planta de sótano conforme a las condiciones generales de la edificación (capítulo II, título VII) de la presente normativa.
7. Condiciones estéticas.
 - a) Composición libre siempre que los materiales tengan un aspecto externo que armonice con el conjunto ya edificado en cuanto a color y textura.
 - b) Cerramiento de parcela. Las vallas que se ejecutan sobre la alineación a vial se realizarán con elementos sólidos y opacos hasta una altura mínima de 0,60 m. y máxima de 1,20 m., y hasta 2,20 m. con cerramiento ligero, valla no opaca o elementos vegetales.

Artículo 175. Condiciones de uso.

- Uso característico: Vivienda unifamiliar en sus dos categorías.
- Uso complementario: Garaje en 1ª categoría.
- Usos compatibles:
 - Talleres artesanales y de reparación y pequeñas industrias compatibles con la vivienda.
 - Comercial en 1ª categoría.
 - Relación en 1ª categoría.
 - Oficinas en 1ª categoría, y en 2ª categoría sólo en planta baja.
- Usos alternativos:
 - Vivienda plurifamiliar en sus dos categorías.
 - Docente y social en 2ª categoría.
- Usos prohibidos: Todos los demás.

SECCIÓN 5ª. ORDENANZAS EN LA MONTIELA.**Artículo 176. Definición y ámbito de aplicación.**

Comprende esta zonificación con el núcleo urbano de la Montiel, grafadas en los planos de ordenación completa (O4) con la nomenclatura "LM".

Artículo 177. Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna los siguientes usos, niveles de densidad y edificabilidad globales:

- Uso global: Residencial.
- Nivel de densidad: Densidad media (30-50 viv/ha).
- Edificabilidad global: 0,77 m²t/m²s.

El nivel de densidad y la edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona, tal como se recoge en los planos de ordenación estructural (serie O2).

Artículo 178. Condiciones de ordenación y edificación.**1. Parcelación.**

- a) Parcela mínima edificable: la catastral o existente, conforme a la definición establecida en el art. 105 de estas normas.
- b) Las condiciones de parcelación son las siguientes:
 - Agregación de parcelas. Se autoriza la agregación de parcelas sin ninguna limitación.
 - Segregación de parcelas. La segregación de una parcela en varias será autorizada por el Ayuntamiento, siempre que todas y cada una cumplan las siguientes condiciones:
 - . La superficie mínima será de 125 m².
 - . Longitud mínima de fachada: 6 m.

2. Alineaciones y rasantes. La alineación a vial o espacio público será la consolidada por la edificación existente; las zonas con retranqueos quedan delimitadas en los planos de ordenación completa (O4). En cualquier caso, el retranqueo será unitario en cada frente de manzana.
3. Ocupación máxima de parcela. El porcentaje de ocupación máxima de parcela será del 75%.
4. Edificabilidad máxima. Será la siguiente: 1,50 m²t/m²s
5. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.
 - a) El número máximo de plantas permitido será de dos plantas (baja+1).
 - b) La altura máxima reguladora será de 7 m., conforme al criterio de medición de alturas definido en las condiciones generales de la edificación.
6. Sótano. Se permite una planta de conforme a las condiciones generales de la edificación (capítulo II, título VII) de la presente normativa.
7. Condiciones estéticas.
 - a) Fachadas: Se terminarán en revocos de cal o similar de color blanco.
 - b) Cubiertas: Para las viviendas serán inclinadas de teja curva. En las edificaciones auxiliares no será obligatoria la utilización de teja.

Artículo 179. Condiciones de uso.

- Uso característico: Vivienda unifamiliar en sus dos categorías.
- Uso complementario: Garaje en 1ª categoría.
- Usos compatibles:
 - Talleres artesanales y de reparación y pequeñas industrias compatibles con la vivienda.
 - Comercial en 1ª categoría.
 - Relación en 1ª categoría.
 - Oficinas en 1ª categoría, y en 2ª categoría sólo en planta baja.
- Usos alternativos:
 - Vivienda plurifamiliar en sus dos categorías.
 - Docente y social en 2ª categoría.
- Usos prohibidos: Todos los demás.

SECCIÓN 6ª. ORDENANZAS EN LA GUIJARROSA.**Artículo 180. Definición y ámbito de aplicación.**

Comprende esta zonificación con el núcleo urbano de la Montiel, grafiadas en los planos de ordenación completa (O4) con la nomenclatura "LG".

Artículo 181. Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna los siguientes usos, niveles de densidad y edificabilidad globales:

- Uso global: Residencial.
- Nivel de densidad: Densidad muy alta (>75 viv/ha).
- Edificabilidad global: 1,29 m²t/m²s.

El nivel de densidad y la edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona, tal como se recoge en los planos de ordenación estructural (serie O2).

Artículo 182. Condiciones de ordenación y edificación.

1. Parcelación.
 - a) Parcela mínima edificable: la catastral o existente, conforme a la definición establecida en el art. 105 de estas Normas.
 - b) Las condiciones de parcelación son las siguientes:
 - Agregación de parcelas. Se autoriza la agregación de parcelas sin ninguna limitación.
 - Segregación de parcelas. La segregación de una parcela en varias será autorizada por el Ayuntamiento, siempre que todas y cada una cumplan las siguientes condiciones:
 - . La superficie mínima será de 90 m².
 - . Longitud mínima de fachada: 6 m.

2. Alineaciones y separación a linderos. La línea de fachada deberá coincidir con la alineación a vial.

Se admitirán retranqueos respecto de la alineación a vial, con un máximo de 16 m, cuando se cumplan conjuntamente por la edificación las siguientes condiciones:

- Que se implante en la parcela de manera aislada.
- Que se localice en parcela que presente fachada a la carretera A-379.

3. Ocupación máxima de parcela. La ocupación máxima será del 90%; en planta baja, 100% si es uso distinto a vivienda. La edificabilidad del exceso de ocupación de la planta baja no computará a los efectos del cumplimiento de la edificabilidad máxima permitida.

4. Edificabilidad máxima. La edificabilidad máxima será de 1,80 m²/m²s.

5. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora. Serán las siguientes: 2 plantas (PB+1): 7,00 m.

6. Salientes.

a) Salientes no ocupables.

- En planta baja y hasta una altura máxima de 3 m. desde la rasante cumplirán las condiciones generales de la edificación establecidas en las presentes normas (art. 128).
- En plantas altas no se permiten salientes no ocupables a excepción de:
 - Elementos de composición de fachada (impostas, jambeados, pilastras, etc.) con las dimensiones máximas establecidas en planta baja.
 - Cornisas y aleros con un vuelo máximo de 30 cm.

b) Salientes ocupables.

- Se prohíbe todo tipo de salientes ocupables cerrados en fachadas (alienación a vial) y patios.
- Se permiten salientes ocupables abiertos en planta alta, siempre que se encuentren a una altura superior del acerado de 3,00 m., con un vuelo máximo de 0,05 veces el ancho del vial y 50 cm. como tope máximo.

7. Condiciones estéticas. Composición libre siempre que los materiales tengan un aspecto externo que armonice con el conjunto ya edificado en cuanto a color y textura.

Artículo 183. Condiciones de uso.

- Uso característico: Residencial, unifamiliar y plurifamiliar en sus dos categorías.
- Uso complementario: Garaje en 1ª categoría.
- Usos compatibles:
 - Talleres artesanales y de reparación y pequeñas industrias compatibles con la vivienda.
 - Comercial en 1ª categoría.
 - Relación y espectáculo en 1ª y 2ª categorías.
 - Oficinas en 1ª y 2ª categorías.
 - Docente en 1ª categoría.
 - Deportivo en 1ª categoría.
 - Social en 1ª categoría.
- Usos alternativos:
 - Hotelero.
 - Comercial en 2ª categoría.
 - Oficinas en 3ª categoría.
 - Garaje en 2ª categoría.
 - Docente en 2ª categoría.
 - Deportivo en 2ª categoría.
 - Social en 2ª categoría.
- Usos prohibidos: Todos los demás.

SECCIÓN 7ª. ORDENANZAS EN EL FONTANAR

Artículo 184. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende esta zonificación con el núcleo urbano de El Fontanar, grafiadas en los planos de ordenación completa (O4) con la nomenclatura "EF".

Artículo 185. Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna los siguientes usos, niveles de densidad y edificabilidad globales:

- Uso global: Residencial.
- Nivel de densidad: Densidad alta (50-75 viv/ha).
- Edificabilidad global: 1,21 m²t/m²s.

El nivel de densidad y la edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona, tal como se recoge en los planos de ordenación estructural (serie O2).

Artículo 186. Condiciones de ordenación y edificación.

1. Parcelación.

- a) Parcela mínima edificable: la catastral o existente, conforme a la definición establecida en el art. 105 de estas Normas.
- b) Las condiciones de parcelación son las siguientes:
 - Agregación de parcelas. Se autoriza la agregación de parcelas sin ninguna limitación.
 - Segregación de parcelas. La segregación de una parcela en varias será autorizada por el Ayuntamiento, siempre que todas y cada una cumplan las siguientes condiciones:
 - La superficie mínima será de 100 m².
 - Longitud mínima de fachada: 6 m.

2. Alineaciones y separación a linderos. La línea de fachada deberá coincidir con la alineación a vial.

3. Ocupación máxima de parcela. La ocupación máxima será del 90%; en planta baja, 100% si es uso distinto a vivienda.

La edificabilidad del exceso de ocupación de la planta baja no computará a los efectos del cumplimiento de la edificabilidad máxima permitida.

4. Edificabilidad máxima. La edificabilidad máxima será de 1,80 m²t/m²s.

5. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora. Serán las siguientes: 2 plantas (PB+1): 7,00 m.

6. Salientes.

- a) Salientes no ocupables.
 - En planta baja y hasta una altura máxima de 3 m. desde la rasante cumplirán las condiciones generales de la edificación establecidas en las presentes normas (art. 128).
 - En plantas altas no se permiten salientes no ocupables a excepción de:
 - Elementos de composición de fachada (imposta, jambeados, pilastras, etc.) con las dimensiones máximas establecidas en planta baja.
 - Cornisas y aleros con un vuelo máximo de 30 cm.
- b) Salientes ocupables.
 - Se prohíbe todo tipo de salientes ocupables cerrados en fachadas (alienación a vial) y patios.
 - Se permiten salientes ocupables abiertos en planta alta, siempre que se encuentren a una altura superior del acerado de 3,00 m., con un vuelo máximo de 0,05 veces el ancho del vial y 50 cm. como tope máximo.

7. Condiciones estéticas. Composición libre siempre que los materiales tengan un aspecto externo que armonice con el conjunto ya edificado en cuanto a color y textura.

Artículo 187. Condiciones de uso.

- Uso característico: Residencial, unifamiliar y plurifamiliar en sus dos categorías.
- Uso complementario: Garaje en 1ª categoría.
- Usos compatibles:
 - Talleres artesanales y de reparación y pequeñas industrias compatibles con la vivienda.
 - Comercial en 1ª categoría.
 - Relación y espectáculo en 1ª y 2ª categorías.
 - Oficinas en 1ª y 2ª categorías.
 - Docente en 1ª categoría.
 - Deportivo en 1ª categoría.
 - Social en 1ª categoría.
- Usos alternativos:
 - Hotelero.
 - Comercial en 2ª categoría.

- Oficinas en 3ª categoría.
- Garaje en 2ª categoría.
- Docente en 2ª categoría.
- Deportivo en 2ª categoría.
- Social en 2ª categoría.
- Usos prohibidos: Todos los demás.

SECCIÓN 8ª. ORDENANZAS EN LA ZONA SECTOR RESIDENCIAL MOLINO ALTO (UR-1).

Artículo 188. Definición y ámbito de aplicación.

Se corresponde con el ámbito grafiado en el plano de ordenación completa como MA.

Se definen dos subzonas:

- Subzona MA1: Afecta a las manzanas marcadas en el plano de ordenación completa como EMC; corresponde con tipologías de manzanas cerradas con patios de parcela y una altura de tres plantas.
- Subzona MA2: Son las marcadas en el plano de ordenación completa como UAD; corresponden con viviendas unifamiliares adosadas con dos plantas de altura.

Artículo 189. Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna los siguientes usos, niveles de densidad y edificabilidad globales:

- Uso global: Residencial.
- Nivel de densidad: Densidad alta (50-75 viv/ha).
- Edificabilidad global: 0,77 m²/m²s.

El nivel de densidad y la edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona, tal como se recoge en los planos de ordenación estructural (serie O2).

Artículo 190. Condiciones de ordenación y edificación.

1. Parcelación.

- a) Parcela mínima edificable: la catastral o existente, conforme a la definición establecida en el art. 105 de estas Normas.
- b) Las condiciones de parcelación son las siguientes:
 - Agregación de parcelas. Se autoriza la agregación de parcelas sin ninguna limitación.
 - Segregación de parcelas. La segregación de una parcela en varias será autorizada por el Ayuntamiento, siempre que todas y cada una cumplan las siguientes condiciones:
 - La superficie mínima será de 50 m², siempre que pueda construirse en ella una vivienda exterior ateniéndose a la normativa de cada subzona.
 - Fachada mínima: No se establece.

2. Alineaciones y rasantes. Serán las indicadas en el plano de ordenación completa.

- Subzona MA1: Irán alineadas a vial.
- Subzona MA2: Según la manzana, irán alineadas a vial o retranqueadas 3 m en relación al mismo.

3. Ocupación máxima de parcela.

- Subzona MA1: 80% en planta de la superficie de la parcela.
Para uso distinto del de vivienda y sólomente en plantas bajas, se permitirá una ocupación del 100% de la parcela, con un fondo máximo de 28 m.
- Subzona MA2: 80% en planta de la superficie de la parcela.

4. Edificabilidad máxima.

- Subzona MA1: 2,60 m²/m²s en los primeros 100 m² de parcela, y de 2,10 m²/m²s para la superficie restante.
- Subzona MA2: 1,20 m²/m²s.

5. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

- Subzona MA1: 3 plantas (planta baja+2), con una altura de cornisa de 9,50 m. La altura máxima de la planta baja será de 3,50 m. medidos desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del último forjado, excepto en el caso de instalaciones industriales, en cuyo caso la altura máxima de la edificación seguirá siendo la que permite la ordenanza con las mismas limitaciones de altura de cornisa.

La altura mínima de todas las plantas será de 2,60 m. libres de suelo a techo terminados.

No se permiten áticos.

- Subzona MA2: 2 plantas (planta baja+1), permitiéndose una altura de cornisa de 6,50 m.
6. Sótano. Se permite una planta de sótano conforme a las condiciones generales de la edificación de la presente normativa.

7. Salientes y vuelos.

- No se permiten cuerpos volados cerrados.
- En cualquier caso, los cuerpos volados abiertos no podrán superar la dimensión de 0,30 m., y las cornisas y aleros, 0,35 m.

8. Condiciones estéticas.

- Subzona MA1: La composición podrá ser libre, si bien los materiales habrán de tener un aspecto externo que armonice con el conjunto edificado en cuanto a color y textura.
- Subzona MA2: No se imponen especiales limitaciones estéticas, aunque se exigirán tipologías y materiales tradicionales de la zona, siendo preceptiva la realización de cubiertas inclinadas al menos en los 4 primeros metros de la edificación. Las pendientes de éstas habrán de oscilar entre el 36% y el 46%.

Artículo 191. Condiciones de uso.

- Uso característico: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar en sus dos categorías.
- Uso complementario: Garaje en 1ª categoría.
- Usos compatibles:
 - Talleres artesanales y de reparación y pequeñas industrias compatibles con la vivienda.
 - Relación y espectáculo en 1ª categoría, y en 2ª categoría sólo en planta baja y cuando no exista otro local de 2ª categoría en una radio de 50 m.
 - Comercial en categorías 1ª y 2ª.
 - Oficinas en categorías 1ª y 2ª.
 - Docente, deportivo y social en 1ª categoría.
- Usos alternativos:
 - Hotelero.
 - Comercial en 2ª categoría.
 - Oficinas en 3ª categoría.
 - Garaje en 2ª categoría.
 - Docente en 2ª categoría.
 - Deportivo en 2ª categoría.
 - Social en 2ª categoría.
- Usos prohibidos: Todos los demás.

SECCIÓN 9ª. ORDENANZAS EN LA ZONA SECTOR RESIDENCIAL MOLINO BLANCO (UR-2).

Artículo 192. Definición y ámbito de aplicación.

Se corresponde con el ámbito grafiado en el plano de ordenación completa como MB.

Artículo 193. Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna los siguientes usos, niveles de densidad y edificabilidad globales:

- Uso global: Residencial.
- Nivel de densidad: Densidad media-baja (15-30 viv/ha).
- Edificabilidad global: 0,36 m²/m²s.

El nivel de densidad y la edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona, tal como se recoge en los planos de ordenación estructural (serie O2).

Artículo 194. Condiciones de ordenación y edificación.

1. Parcelación.

- a) Parcela mínima edificable: la catastral o existente de conformidad con la definición establecida en el art. 105 de estas Normas.
- b) Las condiciones de parcelación son las siguientes:
 - Agregación de parcelas. Se autoriza la agregación de parcelas sin ninguna limitación.

- Segregación de parcelas. La segregación de una parcela en varias será autorizada por el Ayuntamiento, siempre que todas y cada una cumplan las siguientes condiciones:

· La superficie mínima será de 145 m².

· Fachada mínima: No se establece.

2. Alineaciones y rasantes. Serán las indicadas en el plano de ordenación completa (O4). Según la manzana, irán alineadas a vial o retranqueadas 3 m. en relación al mismo.

3. Ocupación máxima de parcela. Será del 75% en planta de la superficie de la parcela.

Los garajes que se proyecten no podrán realizarse en cuerpos separados, sino que deberán quedar integrados en la edificación principal, no contando a efectos de ocupación ni edificabilidad siempre que su superficie no sea superior a 20 m².

4. Edificabilidad máxima. Será de 1,50 m²t/m²s.

5. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora. Será de dos plantas (planta baja+1), permitiéndose una altura de cornisa de 6,50 m.

6. Sótano. Se permite una planta de sótano conforme a las condiciones generales de la edificación de la presente normativa.

7. Salientes y vuelos. Vuelo máximo de balcones sobre la línea de propiedad, 0,30 m a 3 m de altura. En fachadas paralelas a calles sólo se permitirán vuelos en planta alta, permitiéndose huecos en la planta baja.

8. Condiciones estéticas.

· Composición libre.

· Tipo de cubierta. Inclinada a dos aguas.

· Cerramientos exteriores. Enfoscado y pintura blanca.

· Protección de huecos. Rejas decorativas en negro.

· Carpintería exterior. En madera pintada o barnizada.

· Cercas y cerramientos de parcela. En fachada, máximo de 0,60 m. en obra de fábrica y 1,80 m. con tratamiento diáfano.

En linderos, las anteriores alturas serán de 1 m. y 2,50 m., respectivamente.

Artículo 195. Condiciones de uso.

· Uso característico: Vivienda unifamiliar en sus dos categorías.

· Uso complementario: Garaje en 1ª categoría.

· Usos compatibles:

- Talleres artesanales y de reparación y pequeñas industrias compatibles con la vivienda.

- Relación y espectáculo en 1ª categoría, y en 2ª categoría sólo en planta baja y cuando no exista otro local de 2ª categoría en un radio de 50 m.

- Comercial en categorías 1ª y 2ª.

- Oficinas en categorías 1ª y 2ª.

- Docente, deportivo y social en 1ª categoría.

· Usos alternativos:

- Plurifamiliar en sus dos categorías.

- Hotelero.

- Comercial en 2ª categoría.

- Oficinas en 3ª categoría.

- Garaje en 2ª categoría.

- Docente en 2ª categoría.

- Deportivo en 2ª categoría.

- Social en 2ª categoría.

· Usos prohibidos: Todos los demás.

SECCIÓN 10ª. ORDENANZAS EN ZONA INDUSTRIAL 1.

Artículo 196. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende las edificaciones y suelo con uso industrial grafados en los planos de ordenación completa con la nomenclatura IND1, correspondientes con las edificaciones existentes a lo largo del acceso al núcleo de Santaella.

Artículo 197. Uso y edificabilidad globales (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna los siguientes usos y edificabilidad globales:

- Uso global: Industrial.
- Edificabilidad global: 0,47 m²/m²s.

La edificabilidad global se ha determinado en el ámbito de la propia zona, tal como se recoge en los planos de ordenación estructural (serie O2).

Artículo 198. Condiciones de ordenación y edificación.

1. Parcelación.

- a) Parcela mínima edificable: la catastral o existente, conforme a lo establecido en el art. 105 de estas Normas.
- b) Las condiciones de parcelación son las siguientes:
 - Agregación de parcelas. Se autoriza la agregación de parcelas sin ninguna limitación.
 - Segregación de parcelas. La segregación de una parcela en varias será autorizada por el Ayuntamiento, siempre que todas y cada una cumplan las siguientes condiciones:
 - La superficie mínima será de 100 m².
 - Fachada mínima: 6 m.

2. Alineaciones y separación a linderos. Se mantendrán las existentes, entendiéndose que para parcelas sin edificar la alineación exterior será la definida por las colindantes.

3. Edificabilidad máxima. Será de 0,6 m²/m²s.

4. Altura máxima reguladora y número máximo de plantas. Se fija una altura de 7,5 m. en medianera de edificación o canalón, y una altura máxima de 10 m. en cumbre de edificación.

Las partes de planta baja destinadas al uso de oficinas comerciales anexas a la industria tendrán una altura libre máxima de 3,5 m.

5. Condiciones estéticas. Composición libre, los materiales a utilizar y los acabados serán los tradicionales de la zona para este tipo de instalaciones.

Artículo 199. Condiciones de uso.

- Uso característico: Industria de producción y almacenamiento.
- Uso complementario: Garaje en 1ª categoría.
- Usos compatibles:
 - Vivienda unifamiliar con las siguientes características:
 - Que esté estrictamente ligada o destinada a personal encargado de la vigilancia y conservación de la industria o actividad.
 - La superficie máxima de techo edificable sea inferior a 120 m².
 - Se sitúen en planta alta o en edificio aislado.
 - Comercial en 1ª categoría.
 - Oficinas en 2ª categoría.
- Usos alternativos:
 - Hotelero.
 - Comercial en 2ª categoría.
 - Relación y espectáculo en 1ª, 2ª y 3ª categorías.
 - Oficinas en 3ª categoría.
 - Garaje en 2ª categoría.
 - Dotacional con todos sus usos pormenorizados en 2ª categoría.
- Usos prohibidos: Todos los demás.

SECCIÓN 11ª. ORDENANZAS EN SECTOR INDUSTRIAL 2, UI-1 "EL CAÑUELO".

Artículo 200. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende las edificaciones y suelo con uso industrial grafiados en los planos de ordenación completa con la nomenclatura IND2, correspondiente con el sector industrial denominado en NNSS como UI-1, El Cañuelo.

Se definen dos subzonas:

· Subzona IND2 A: Afecta a las manzanas marcadas en el plano de ordenación completa como IND2 A; corresponde con la manzana central del sector.

· Subzona IND2 B: Son las marcadas en el plano de ordenación completa como IND2 B; corresponden con la manzana situada en la zona oeste del sector.

Artículo 201. Uso y edificabilidad globales (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna los siguientes usos y edificabilidad globales:

· Uso global: Industrial.

· Edificabilidad global: 0,85 m²/m²s.

La edificabilidad global se ha determinado en el ámbito de la propia zona, tal como se recoge en los planos de ordenación estructural (serie O2).

Artículo 202. Condiciones de ordenación y edificación.

1. Parcelación.

a) Parcela mínima edificable: la catastral o existente, conforme a lo establecido en el art. 105 de estas Normas.

b) Las condiciones de parcelación son las siguientes:

- Agregación de parcelas. Se autoriza la agregación de parcelas sin ninguna limitación.

- Segregación de parcelas. La segregación de una parcela en varias será autorizada por el Ayuntamiento, siempre que todas y cada una cumplan las siguientes condiciones:

o La superficie mínima será de 500 m².

o Fachada mínima: No se establece.

2. Alineaciones y rasantes. Serán las indicadas en el plano de ordenación completa.

· Subzona IND2 A. Se establece un retranqueo en fachada de 7 m. y un retranqueo respecto al lindero de fondo de la parcela de 3 m.

· Subzona IND2 B. Se establece un retranqueo en fachada de 10 m. y un retranqueo respecto al lindero de fondo de la parcela de 5 m.

3. Ocupación máxima de parcela. Viene determinada por el fondo máximo edificable limitado por las alineaciones en fachada y fondo de parcela.

4. Edificabilidad máxima.

· Subzona IND2 A. Será de 0,90 m²/m²s.

· Subzona IND2 B. Será de 0,85 m²/m²s.

5. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

· Se fija una altura de 7,5 m. en medianera de edificación o canalón, y una altura máxima de 10 m. en cumbre de edificación.

· Las partes de planta baja destinadas al uso de oficinas comerciales anexas a la industria tendrán una altura libre máxima de 3,5 m.

6. Condiciones estéticas.

· La composición de fachada seguirá los criterios de regularidad y simetría.

· Los materiales a utilizar y los acabados serán los tradicionales en la zona para este tipo de instalaciones.

· Cerramiento de parcela. Las vallas alineadas a vial se realizarán hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. de cerramiento ligero y transparente. Las vallas medianeras podrán realizarse con elementos opacos sin sobrepasar la altura de 2,10 m.

Artículo 203. Condiciones de uso.

· Uso característico: Industrial de producción y almacenamiento.

· Uso complementario: Garaje en 1ª categoría.

· Usos compatibles:

- Vivienda unifamiliar con las siguientes características:

· Que esté estrictamente ligada o destinada a personal encargado de la vigilancia y conservación de la industria o actividad.

· La superficie máxima de techo edificable sea inferior a 120 m².

· Se sitúen en planta alta o en edificio aislado.

- Comercial en 1ª categoría.

- Oficinas en 2ª categoría.

- Usos alternativos:
 - Hotelero.
 - Comercial en 2ª categoría.
 - Relación y espectáculo en 1ª, 2ª y 3ª categorías.
 - Oficinas en 3ª categoría.
 - Garaje en 2ª categoría.
 - Dotacional con todos sus usos pormenorizados en 2ª categoría.
- Usos prohibidos: Todos los demás.

SECCIÓN 12ª. ORDENANZAS EN ZONA INDUSTRIAL 3, SECTOR AGROINDUSTRIAL INDUSTRIAL UI-2 "EL CAÑUELO".

Artículo 204. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende las edificaciones y suelo con uso industrial grafados en los planos de ordenación completa con la nomenclatura IND3, correspondiente con el sector agroindustrial denominado en NNSS como UI-2, El Cañuelo.

Artículo 205. Uso y edificabilidad globales (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna los siguientes usos y edificabilidad globales:

- Uso global: Industrial.
- Edificabilidad global: 0,38 m²t/m²s.

La edificabilidad global se ha determinado en el ámbito de la propia zona, tal como se recoge en los planos de ordenación estructural (serie O2).

Artículo 206. Condiciones de ordenación y edificación.

1. Parcelación.

- a) Parcela mínima edificable: la catastral o existente, conforme a lo establecido en el art. 105 de estas Normas.
- b) Las condiciones de parcelación son las siguientes:
 - Agregación de parcelas. Se autoriza la agregación de parcelas sin ninguna limitación.
 - Segregación de parcelas. La segregación de una parcela en varias será autorizada por el Ayuntamiento, siempre que todas y cada una cumplan las siguientes condiciones:
 - La superficie mínima será de 2.500 m².
 - Fachada mínima: No se establece.

2. Alineaciones y rasantes. Serán las indicadas en el plano de ordenación completa.

- Se establece un retranqueo en fachada de 7m. y retranqueo de 3m. en el resto de linderos de la parcela.

3. Ocupación máxima de parcela. Viene determinada por el fondo máximo edificable limitado por las alineaciones en fachada y fondo de parcela.

4. Edificabilidad máxima. Será de 0,74 m²t/m²s.

5. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

- Se fija una altura de 7,5 m. en medianera de edificación o canalón, y una altura máxima de 10 m. en cumbrera de edificación.
- Las partes de planta baja destinadas al uso de oficinas comerciales anexas a la industria tendrán una altura libre máxima de 3,5 m.

6. Condiciones estéticas.

- La composición de fachada seguirá los criterios de regularidad y simetría.
- Los materiales a utilizar y los acabados serán los tradicionales en la zona para este tipo de instalaciones.
- Cerramiento de parcela. Las vallas alineadas a vial se realizarán hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. de cerramiento ligero y transparente. Las vallas medianeras podrán realizarse con elementos opacos sin sobrepasar la altura de 2,10 m.

Artículo 207. Condiciones de uso.

- Uso característico: Industria de producción y almacenamiento.
- Uso complementario: Garaje en 1ª categoría.
- Usos compatibles:
 - Vivienda unifamiliar con las siguientes características:
 - Que esté estrictamente ligada o destinada a personal encargado de la vigilancia y conservación de la industria o actividad.
 - La superficie máxima de techo edificable sea inferior a 120 m²t.

- . Se sitúen en planta alta o en edificio aislado.
- Comercial en 1ª categoría.
- Oficinas en 2ª categoría.
- Usos alternativos:
 - Hotelero.
 - Comercial en 2ª categoría.
 - Relación y espectáculo en 1ª, 2ª y 3ª categorías.
 - Oficinas en 3ª categoría.
 - Garaje en 2ª categoría.
 - Dotacional con todos sus usos pormenorizados en 2ª categoría.
- Usos prohibidos: Todos los demás.

CAPÍTULO III. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SECTORES Y ÁREAS DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 208. SUNC/ARI 01/AR 01, Terrenos tras Butano. Definición, ámbito y ordenanzas de aplicación.

Se corresponde con el ámbito señalado en el plano de ordenación completa (O4) como "SUNC/ARI 01/AR 01".

Las ordenanzas de edificación de aplicación en esta zona serán las indicadas en el anexo nº III, Determinaciones de Ordenación Pormenorizada en Sector SUNC/ARI 01/AR 01, "Terrenos tras Butano".

Artículo 209. SUNC/ARI 02/AR 02, Depósito La Montaña. Definición, ámbito de aplicación y ordenanzas de aplicación.

Se corresponde con el ámbito señalado en el plano de ordenación completa (O4) como "SUNC/ARI 02/AR 02".

Las ordenanzas de edificación de aplicación en esta zona serán las indicadas en el anexo nº IV, Determinaciones de Ordenación Pormenorizada en Sector SUNC/ARI 02/AR 02, "Depósito La Montaña".

Artículo 210. SUNC/ARI 03/AR 13, Avenida Santo Rosario. Definición, ámbito de aplicación y ordenanzas de aplicación.

Se corresponde con el ámbito señalado en el plano de ordenación completa (O4) como "SUNC/ARI 03/AR 13".

Las ordenanzas de edificación de aplicación en esta zona serán las que se establezcan por el Plan Especial de Reforma Interior previsto para esta área de reforma interior.

Artículo 211. SUNC/SR 01/AR 03, Cooperativa Olivarrera. Definición, ámbito de aplicación y ordenanzas de aplicación.

Se corresponde con el ámbito señalado en el plano de ordenación completa (O4) como "SUNC/SR 01/AR 03".

Las ordenanzas de edificación de aplicación en esta zona serán las previstas en el Plan Parcial de este sector, aprobadas definitivamente con fecha 11 de febrero de 2015.

Artículo 212. SUNC/SR 02/AR 04, La Viñita. Definición, ámbito de aplicación y ordenanzas de aplicación.

Se corresponde con el ámbito señalado en el plano de ordenación completa (O4) como "SUNC/SR 02/AR 04".

Las ordenanzas de edificación de aplicación en esta zona serán las indicadas en el anexo nº V, Determinaciones de Ordenación Pormenorizada en Sector SUNC/SR 02/AR 04, "La Viñita".

TÍTULO IX. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 213. Definición, delimitación y criterios de ordenación (OE).

1. Constituyen los suelos urbanizables aquéllos que como tales han quedado delimitados en los planos de ordenación estructural y completa de clasificación del suelo, incluyendo las categorías de ordenado, sectorizado y no sectorizado, en relación al artículo 47 de la LOUA.

2. El Plan, en previsión del crecimiento urbano, para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo y, conforme al modelo previsto en torno al núcleo principal, establece el suelo necesario para el uso residencial e industrial.

3. La ordenación de los suelos que den frente a ríos, arroyos y embalses, establecerán, en su caso, y de forma preferente los sistemas de espacios libres entre los mismos y el espacio edificado y procurarán potenciar el valor paisajístico de los espacios de agua.

4. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo ordenarán las nuevas extensiones urbanas de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Destinar los suelos con mejores condiciones de accesibilidad y posición para la ubicación de equipamientos y dotaciones y en general para los usos de interés económico y social.

b) Mantener la coherencia y continuidad del sistema viario, de las infraestructuras energéticas e hidráulicas y de los espacios libres con los suelos urbanos del municipio.

Artículo 214. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable sectorizado se desarrollará mediante los correspondientes planes parciales, salvo los sistemas generales, que se desarrollarán mediante planes especiales conforme al título II de estas normas. Los planes parciales no podrán modificar las determinaciones de carácter estructural establecidas por el PGOU.

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

3. Los planes parciales tendrán por objeto el establecimiento de la ordenación detallada y precisa para la ejecución integrada de cada sector delimitado en el suelo urbanizable por este Plan General.

4. Los planes parciales se redactarán por el Ayuntamiento o, en su caso, por los particulares, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.3 de la LOUA. El ámbito para la redacción de los planes parciales será el de los sectores completos definidos en el PGOU.

5. La tramitación de los planes parciales se ajustará a las determinaciones establecidas en el art. 32 de la LOUA. Como contenido documental, el plan parcial tendrá como mínimo los documentos establecidos en el art. 19.1 de la LOUA y los previstos en los artículos 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento o, en su caso, del vigente.

Artículo 215. Determinaciones de ordenación de carácter estructural del Plan (OE).

Las determinaciones de carácter estructural que se regulan en estas normas, en sus fichas de planeamiento y gestión y en los planos de ordenación estructural son las siguientes:

- a) La asignación del índice de edificabilidad bruta para el sector.
- b) La asignación de los usos globales correspondientes.
- c) En su caso, el nivel de densidad admisible de viviendas para dicho sector.
- d) El porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública.
- e) Delimitación de áreas de reparto y definición del aprovechamiento medio correspondiente.

Artículo 216. Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado del Plan.

Las determinaciones de carácter pormenorizado que se regulan en estas normas, en sus fichas de planeamiento y gestión y en los planos de ordenación estructural son las siguientes:

1. Los objetivos, criterios y directrices de ordenación interior para el sector con relación al sistema viario, sistema de espacios libres y a la zonificación residencial.
 - El carácter orientativo del viario primario y/o estructura viaria definido en los planos de ordenación del Plan General.
 - La geometría de la malla viaria local y las continuidades previstas en la ordenación del Plan General con las vías existentes en suelo urbano se mantendrán obligatoriamente, pudiendo ajustarse por criterios debidamente justificados derivados de la topografía del terreno u otros parámetros.
 - El dimensionado mínimo para el viario que se define y establezca en la ficha de planeamiento.
 - La situación propuesta, en su caso, del sistema de espacios libres y dotaciones públicas.
 - Las ordenanzas particulares de los planes parciales respetarán las condiciones generales de edificación y uso contenidas en el título V de estas normas y, complementariamente, establecerán las ordenanzas de zona que en su caso sea conveniente a efectos de introducir nuevas tipologías o determinar variantes de las ya definidas en estas normas.
2. Las previsiones de programación y gestión para la ordenación pormenorizada de cada sector, indicando con carácter vinculante:
 - Los plazos para la ejecución de la ordenación pormenorizada, ejecución del instrumento de planeamiento previsto, que presupone la aprobación definitiva del plan parcial correspondiente.
 - La iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que sólo podrá ser realizada por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme a la LOUA.
 - El sistema de actuación previsto para la gestión de la actividad de la unidad de ejecución.

Artículo 217. Régimen urbanístico de la propiedad.

1. Las facultades del derecho de propiedad en suelo urbanizable se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidas en la LOUA y las presentes Normas.

2. La aprobación de la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable determina el régimen urbanístico aplicable conforme al art. 54 de la LOUA.

CAPÍTULO II. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE.

Artículo 218. Áreas de reparto y aprovechamientos medios.

1. El Plan delimita, conforme al art. 58 de la LOUA, 6 áreas de reparto en suelo urbanizable sectorizado y 2 en suelo urbanizable ordenado, incluyendo, en su caso, los sistemas generales adscritos para su gestión. A los efectos de determinación de aprovechamientos medios, se establece para cada sector un coeficiente global de ponderación, obtenido a partir de los coeficientes de uso, tipología y localización del mismo, conforme a los cuadros y cálculos del aprovechamiento medio expresados y justificados en la memoria general del PGOU.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Identif. Sector	Denom. sector	Área de reparto	Coef. pond.	Uso global	Aprov. medio
SUO/SR 01	LAS TRES CRUCES I	AR 05	Libre: 1,00	Residencial	0,619400
			VP: 0,70		
SUO/SR 02	ANGONAL	AR 06	Libre: 1,00	Residencial	0,406000
			VP: 0,70		

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Identif. Sector	Denom. sector	Área de reparto	Coef. pond.	Uso global	Aprov. medio
SUS/SR 01	LOS CALLEJONES I	AR 07	Libre aislada: 1,25	Residencial	0,470000
			VP: 1,00		
SUS/SR 02	LA GARRAPELA I	AR 08	Libre: 1,00	Residencial	0,511533
			VP: 1,00		
SUS/SR 03	RONDA SUR	AR 09	Libre: 0,95	Residencial	0,468091
			VP: 0,95		
SUS/SR 04	EL PILAR DE ATRÁS	AR 10	Libre: 1,95	Residencial	0,475000
			VP: 0,95		
SUS/SI 05	TERRENOS ESTE I	AR 11	0,91	Industrial	0,474479
SUS/SI 06	EL CAÑUELO ALTO	AR-12	0,95	Industrial	0,522500

2. La relación de áreas de reparto y sistemas generales adscritos es la siguiente:

Área de reparto	Denominación SG	Superficie SG	Uso
AR-08	Campo de feria II	1.370 m ²	Dotacional
AR-09	Ampliación equipamientos I La Montaña	4.866 m ²	Dotacional
AR-10	Ampliación equipamientos II La Montaña	4.720 m ²	Dotacional

3. Las fichas de planeamiento y gestión recogen, para cada sector, los coeficientes de ponderación por tipologías, el aprovechamiento objetivo, el subjetivo, el medio y los excesos o defectos de aprovechamiento, en su caso.

CAPÍTULO III. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

Artículo 219. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

1. Los suelos de los sectores residenciales SUO 01 "Las Tres Cruces" y SUO 02 "Angonal", introducidos por la modificación nº 1 de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobada definitivamente con fecha 20 de diciembre de 2011, se clasifican como suelo urbanizable ordenado, estableciéndose como documentos vinculantes, el Plan Parcial sector Tres Cruces y Plan Parcial sector Angonal, respectivamente, aprobados definitivamente con fecha 13 de marzo de 2012.

Denom. sector	Identif. sector	Uso global	Nivel de densidad	Edificab. global
SUO/SR 01	LAS TRES CRUCES	Residencial	Alta (50-75 viv/ha)	0,73
SUO/SR 02	ANGONAL	Residencial	Media-Baja (15-30 viv/ha)	0,48

2. En los citados planes parciales se fija la calificación de los terrenos, los aprovechamientos, usos, ordenanzas, plazos y cargas de urbanización que son de obligado cumplimiento.

CAPÍTULO IV. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Artículo 220. Definición y delimitación.

El Plan delimita los siguientes sectores de suelo urbanizable:

Denom. sector	Identif. sector	Uso global
SUS/SR 01	LOS CALLEJONES I	Residencial
SUS/SR 02	LA GARRAPELA I	Residencial
SUS/SR 03	RONDA SUR	Residencial
SUS/SR 04	EL PILAR DE ATRÁS	Residencial
SUS/SI 05	TERRENOS ESTE I	Industrial
SUS/SI 06	EL CAÑUELO ALTO	Industrial

Artículo 221. Usos, nivel de densidad y edificabilidad globales.

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

2. Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbanizable en el título VI de las normas de este PGOU.

3. El Plan General establece, según lo exigido en la vigente legislación urbanística, para el suelo urbanizable ordenado y sectorizado, la asignación de edificabilidades y niveles de densidad globales, en su caso, conforme al siguiente detalle:

Denom. sector	Identif. sector	Uso global	Nivel de densidad	Edificab. global
SUS/SR 01	LOS CALLEJONES I	Residencial	Media-Baja (15-30 viv/ha)	0,40
SUS/SR 02	LA GARRAPELA I	Residencial	Media (30-50 viv/ha)	0,55
SUS/SR 03	RONDA SUR	Residencial	Media (30-50 viv/ha)	0,56

SUS/SR 04	EL PILAR DE ATRÁS	Residencial	Media (30-50 viv/ha)	0,50
SUS/SI 05	TERRENOS ESTE	Industrial		0,55
SUS/SI 06	EL CAÑUELO ALTO	Industrial		0,55

CAPÍTULO V. ÁMBITOS EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Artículo 222. Definición y delimitación. Usos incompatibles, condiciones de sectorización y criterios de disposición de sistemas generales.

1. El presente Plan establece para las áreas en que se divide el suelo urbanizable no sectorizado las condiciones específicas para proceder a su sectorización.
2. La preexistencia de infraestructuras exteriores e interiores a los propios Planes de Sectorización deben garantizar la adecuada inserción de los ámbitos resultantes de la sectorización en la estructura de la ordenación municipal.
3. Las determinaciones de ordenación estructural de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.e) de la LOUA se establece en anexo de estas normas denominado "Fichas de Planeamiento y Gestión", en las que se recogen para cada ámbito los usos incompatibles, las condiciones de sectorización y la disposición del sistema general adscrito caso de procederse a su sectorización.
4. El Plan delimita los siguientes ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado:

Denom. ámbito	Identif. ámbito	Uso incompatible
SUNS/AMB/01	LAS TRES CRUCES II	Industrial
SUNS/AMB/02	CAÑADA DEL JARDÍN	Industrial
SUNS/AMB/03	LOS CALLEJONES II	Industrial
SUNS/AMB/04	EL PARRAL	Industrial
SUNS/AMB/05	LAS VIÑAS/CERRO ISIDRO	Industrial
SUNS/AMB/06	LA GARRAPELA II	Industrial
SUNS/AMB/07	CORTIJO LA MONTIELA	Industrial
SUNS/AMB/08	SANTAELLA Y PILAR	Industrial
SUNS/AMB/09	FINCA MOLINO BLANCO	Industrial
SUNS/AMB/10	DOS VIGAS	Industrial
SUNS/AMB/11	LAS CASILLAS	Industrial
SUNS/AMB/12	TERRENOS ESTE II	Residencial

TÍTULO X. REGULACIÓN Y DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS. TIPOS Y RÉGIMEN JURÍDICO.

Artículo 223. Delimitación (OE).

El suelo no urbanizable es el grafiado con tal carácter en los planos de ordenación completa O3 para la totalidad del municipio. Está constituido por todos los terrenos pertenecientes a esta clase en función de los criterios establecidos en el artículo 46 de la LOUA.

Artículo 224. Normas complementarias y concurrentes.

No serán de aplicación 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 (PEPMF.C), debido a que la Disposición derogatoria única del Decreto 3/2012, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio Sur de Córdoba, deja sin efecto las determinaciones del PEPMF.C en el ámbito que ordena (en el que se incluye el municipio de Santaella).

Asimismo, tampoco serán de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en suelo no urbanizable de la Provincia de Córdoba, al contener el presente 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., etc.).

No podrán otorgarse licencias urbanísticas para actuaciones que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos⁸⁶.

Artículo 225. Categorías y tipos (OE).

En suelo no urbanizable, y para la determinación del régimen aplicable definido en las presentes normas, se distinguen tres categorías en función de los criterios recogidos en el art. 46.2 LOUA, estableciéndose en cada uno de ellos una zonificación o calificación pormenorizada por tipos.

Sus límites, por tipos, vienen grafiados en los planos O3 Ordenación Completa "Término Municipal", a escala 1/20.000. Las determinaciones y regímenes específicos para cada uno de los tipos se desarrollan en el Título X de las presentes Normas.

Las mencionadas categorías dentro del suelo no urbanizable son:

1. El Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Comprende las distintas áreas del territorio que en función de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales, o en función de su sujeción para la protección del dominio público, son incompatibles con su transformación, conforme a lo establecido en las legislaciones sectoriales que le sean de aplicación. Se han delimitado los siguientes tipos:

- a) SNUEP-LE. ZONAS INUNDABLES
- b) SNUEP-LE HISTÓRICO CULTURAL. ZONA ARQUEOLÓGICA DE LA CAMORRA DE LAS CABEZUELAS
- c) SNUEP-LE VÍAS PECUARIAS
- d) SNUEP-LE DOMINIO PUBLICO HIDRÁULICO

2. El Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

Incluye suelos que han sido objeto en el Plan de Ordenación del Territorio Sur de Córdoba de determinaciones que implican su clasificación como especialmente protegidos. Asimismo, incluye las distintas áreas del territorio no protegidas específicamente por legislaciones sectoriales pero que en función de sus valores agrícolas, forestales, paisajísticos y naturales, identificados y descritos en la documentación urbanística, deben ser merecedores de un régimen de especial protección y ello conforme a la planificación territorial y urbanística del modelo propuesto por el Plan. Se delimitan los siguientes tipos:

- a) SNUEP-PT ZONAS CAUTELARES ANTE RIESGO DE INUNDACIÓN
- b) SNUEP-PT ZONA REGABLE GENIL-CABRA
- c) SNUEP-PT LAGUNA DEL DONADÍO
- d) SNUEP-PT HITOS PAISAJÍSTICOS
- e) SNUEP-PT ESCARPES TOPOGRÁFICOS Y ABARRANCAMIENTOS
- f) SNUEP-PT. CORREDORES ECOLÓGICOS RÍO CABRA, RÍO GENIL Y LAGUNA DEL DONADÍO

3. El Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Los suelos que integran esta clase tienen en común que, sin poseer valores sobresalientes que los hagan merecedores de ser incluidos entre los suelos no urbanizables sujetos a especial protección, se considera necesaria, no obstante, la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

Dentro de este grupo se incluye un solo tipo:

- a) SNU DE CARÁCTER RURAL "LA CAMPIÑA"

⁸⁶Decreto 60/2010 RDU, art. 5.2 y 12.3

Artículo 226. Régimen del suelo y actuaciones de interés público.

1. A efectos de régimen del suelo no urbanizable y de la materialización de los diferentes actos urbanísticos, se estará a lo establecido en el art. 52 de la LOUA.
2. Para las Actuaciones de Interés Público se estará a lo regulado en el art. 42 y 43 de la LOUA.
3. Los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10% de la inversión necesaria para materializar dichos actos, con el objeto de cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos en infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.
4. El Ayuntamiento establecerá mediante la correspondiente ordenanza la cuantía de la prestación compensatoria, conforme a lo indicado en el art. 52.5 de la LOUA con relación al tipo de actividad y condiciones de implantación.

Artículo 227. Requisitos exigibles para la admisión a trámite de proyectos de actuación o plan especial de actuaciones de interés público.

La admisión a trámite del Proyecto de Actuación o Plan Especial se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles a las Actuaciones de Interés Público (Art. 42.1 de LA LOUA). Para la estimación de la concurrencia o no de cada uno de los requisitos exigibles se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Se valorará que concurre el requisito de utilidad pública o interés social cuando concorra alguno de los siguientes supuestos u otros de naturaleza análoga:
 - a) Venga determinada por la normativa sectorial que proceda.
 - b) Se trate de un equipamiento necesario para el municipio.
 - c) Carácter estratégico de la actividad que se pretenda desarrollar.
 - d) Genere efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.

2. La necesidad o procedencia de implantación en suelo no urbanizable se valorará en base a los siguientes aspectos y criterios:

Se estimará concurre la necesidad de implantación en suelo no urbanizable en los siguientes supuestos:

- a) Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en S.N.U. (actividades extractivas, turísticas, infraestructuras, clubes deportivos de actividades al aire libre, etc.)
- b) Ausencia de suelo urbano clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del suelo urbanizables del suelo destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.
- c) Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano.
- d) Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o, sobre todo, no edificada (zona de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, zona de secado al aire libre, etc.).

Se estimará la no procedencia de la implantación en suelo no urbanizable cuando la actuación pueda producir evidentes e importantes efectos negativos sobre el medio ambiente o la ordenación urbanística, por concurrir situaciones análogas a las siguientes

- a) El emplazamiento elegido sea inmediato a suelos urbanizables clasificados aunque éstos no se hayan desarrollado.
- b) El emplazamiento elegido pueda coartar y/o malograr desarrollos urbanísticos estratégicos fundamentales para el municipio.
- c) Se trate de una actuación discordante con el modelo de ordenación territorial en el documento de planeamiento, y/o que genere graves agravios comparativos.
- d) Afecte negativamente al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.
- e) Afecte gravemente o ponga en peligro la calidad de vida de la población ya sea debido a la generación de ruidos, vibraciones, contaminación del aire, suelo o agua; por generar impactos ambientales severos sobre el medio abiótico, biótico o paisajístico, o porque la actuación sea claramente susceptible de padecer o intensificar riesgos naturales (geotécnicos, inundaciones, incendios).

3. La posibilidad de inducción de nuevos asentamientos se valorará en base a lo establecido en el artículo 229 de las presentes Normas.

4. La compatibilidad con el régimen urbanístico. Para que el uso sea autorizable en suelo no urbanizable deberá cumplir las disposiciones de las presentes normas que le sean de aplicación, así como las normas de aplicación directa recogidas en el artículo 57 de la LOUA.

Artículo 228. Parcelaciones, divisiones o segregaciones. Actos reveladores de posible parcelación urbanística⁸⁷.

1. Se considera parcelación urbanística en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. En terrenos con este régimen están prohibidas las parcelaciones urbanísticas, siendo nulas de pleno derecho.

2. Cualquier otro acto de parcelación distinto del anterior, precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de innecesariedad. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin aportación de la preceptiva licencia o de la declaración de innecesariedad de ésta, que los notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

3. Se consideran actos reveladores de posible parcelación urbanística en suelo no urbanizable:

· Los actos, en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

· La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas con dicha clasificación urbanística, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. Igual régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales.

En estos casos será de aplicación lo dispuesto para las parcelaciones, requiriéndose la correspondiente licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo esta última condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de planeamiento urbanístico, o en su caso, a aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

4. Las licencias de parcelación y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgarán y expedirán bajo la condición de la presentación en el Municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la referida escritura determinará la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno.

Este plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

5. Los Notarios y Registradores de la Propiedad, para autorizar e inscribir respectivamente las escrituras públicas de estos actos o negocios jurídicos, exigirán el previo otorgamiento del acto municipal correspondiente, debiendo los primeros testimoniarlo en las correspondientes escrituras públicas.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 229. Ámbito.

Las presentes Normas son de aplicación en todas las edificaciones e instalaciones en el suelo no urbanizable del municipio de Santaella.

Artículo 230. Núcleo de población y formación de nuevos asentamientos (OE).

1. Se entiende por núcleo de población el conjunto de edificaciones que pueda generar necesidades de infraestructura y servicios urbanos comunes, y represente el asentamiento de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o haga perder el carácter rural al paisaje de su entorno.

2. A dichos efectos se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones susceptibles de generar de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

3. En todo caso, cuando las edificaciones o instalaciones pretendan ubicarse a menos de 250 metros de suelo o urbanizable.

4. Asimismo, se considerará que induce a la formación de nuevos asentamientos el incumplimiento de las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este Título, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 231, párrafo final, y 232, párrafo final.

⁸⁷LOUA, art. 66 y 169.1.a). RDU, art. 7.a) y 8.a)

5. Cuando exista una edificación en un radio de 100 metros, o bien un número superior a 3 edificaciones en un radio de 200 metros.

Se adoptarán las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos.

- Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera debidamente autorizados por la Administración competente.
- Se extremará la vigilancia para evitar que por parte de las compañías suministradoras de servicios se efectúen contratos careciendo del preceptivo acto municipal que lo habilite⁸⁸.

Artículo 231. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones.

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

a) Usos permitidos y usos autorizables.

Son usos permitidos aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en este tipo de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo y relacionados con el mantenimiento del medio rural.

Son autorizables aquellos usos o actividades en las que concurren los requisitos de interés público y su implantación es compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo.

b) Usos prohibidos.

Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

2. Las edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable se clasifican en 12 tipos, a cada uno de los cuales le son de aplicación, además de estas Normas Generales, las determinaciones específicas recogidas en sus artículos respectivos.

3. Estos 12 tipos de edificaciones o instalaciones son:

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

Artículo 232. Condiciones generales de implantación.

Los actos de construcción, edificación e instalación que se realicen en terrenos sujetos al régimen propio del suelo no urbanizable deberán observar, siempre, y en cualquier caso las siguientes reglas:

- a) Ser adecuados y proporcionados al uso que se vinculen.
- b) Tener el carácter de aislados.
- c) No tener más de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes ordenanzas.
- d) Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.
- e) Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos o inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos., aplicando las siguientes medidas:
- f) Asegurar la preservación de la naturaleza del suelo no urbanizable en el que se implante.
- g) No inducir a la formación de nuevos asentamientos.
- h) Adoptar las medidas necesarias para corregir, en su caso, su incidencia urbanística, territorial y ambiental.
- i) Garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras públicos correspondientes.
- j) Compatibilidad con el régimen particular definido en cada uno de los tipos de suelo no urbanizable definidos en el Plan para la implantación de las edificaciones e instalaciones.
- k) Cumplimiento de la legislación específica o normativa sectorial aplicable en razón de su uso o actividad, emplazamiento y bienes afectados.

⁸⁸LOUA, art. 175

Además de estas condiciones generales de implantación y dependiendo del tipo en que se encuadre la obra, se cumplirán las condiciones particulares que para cada uno de estos tipos se señalen en su artículo correspondiente. Dependiendo del tipo de edificación o instalación y de las condiciones de la parcela, podrá eximirse de las Condiciones Particulares de Implantación (distancias mínimas a núcleos urbanos, ejes de carreteras y otras edificaciones), siempre que quede justificado y asegurado, en todo caso, el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Artículo 233. Condiciones de la edificación.

Salvo que se establezcan otras condiciones específicas en la regulación de los tipos y usos de la edificación, las condiciones generales para cualquier tipo de edificación serán las siguientes:

a) Condiciones estéticas y paisajísticas.

Las edificaciones, infraestructuras e instalaciones deberán considerar el contexto paisajístico en el que se integran contribuyendo al mantenimiento o mejora de la calidad del paisaje y de sus elementos característicos fundamentales constitutivos. Para conseguir este objetivo general, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Las edificaciones serán dignas en su construcción y materiales, prohibiéndose aquellos que tengan carácter provisional.
- Se plantarán árboles, preferentemente de especies autóctonas, que protejan las propiedades colindantes y preserven el carácter rural del entorno.
- Las actuaciones que puedan generar impacto visual negativo adoptarán, siempre que sea posible, medidas de ocultación o camuflaje para minimizar sus efectos. En este sentido, se procurará que las actuaciones sean proporcionadas a la dimensión y escala del paisaje impidiendo o fraccionando aquellas que por su volumen constituyen una presencia desproporcionada en el mismo.
- Las edificaciones que por su singularidad y calidad formal presenten características de monumentalización y pasen a constituir un elemento principal del paisaje deberán incorporar un estudio de integración paisajística que formará parte del proyecto de actuación.
- Se procurará evitar la localización de las edificaciones e instalaciones en lugares con alta exposición visual, tales como las partes centrales de los fondos de valle y los puntos focales respecto de carreteras y miradores, así como en las zonas de cumbres para que sus siluetas en la línea del horizonte no alteren los perfiles naturales panorámicos del relieve.
- Las edificaciones no tendrán las paredes medianeras al descubierto debiendo presentar sus paramentos exteriores y cubiertas acabadas. Para su mayor integración paisajística los colores serán blancos. En caso de optar por otra gama cromática el proyecto –de actuación, o de obra en el caso de la “edificación agrícola- deberá justificar expresamente que esta gama cromática favorece su integración en el entorno paisajístico en el que se inserta.
- No se podrán realizar edificaciones o instalaciones de cualquier tipo en espacios degradados hasta tanto no se haya efectuado su restauración ambiental y paisajística.
- Los aljibes, depósitos, albercas o balsas deberán estar integrados en el paisaje. Para ello, la altura de los mismos no podrá rebasar los 3 metros de altura en el punto más desfavorable, en su caso. Además, se adoptarán gamas cromáticas que procuren la mayor integración visual de la actuación, así como otras medidas de camuflaje u ocultación, tratamiento de taludes, etc., dispuestas en este artículo.
- Se adaptarán a las condiciones topográficas y ambientales:
 - Se minimizará la realización de desmontes y terraplenes efectuando los movimientos de tierra estrictamente necesarios y adecuados a las características del suelo.
 - En los terrenos con pendiente igual o superior al 15% las plataformas no tendrán una superficie mayor de 250 m² para las viviendas agrarias ni de 1.000 m² para las restantes edificaciones. Las edificaciones se construirán con su eje más largo paralelo a las curvas de nivel y no ocuparán un frente de fachada superior a 30 m.
 - Los taludes en desmonte y terraplén y las plataformas constructivas deberán ejecutarse aplicando técnicas de construcción sismorresistente y deberán disponer de medidas de control del drenaje.
 - En todo caso de que se realicen terraplenes de 1,5 m de altura, éstos se resolverán con taludes que no superen la proporción 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5m.
 - Se garantizará la estabilidad de los citados taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.

- En aquellos taludes en que sea necesaria la construcción de muros de contención, éstos presentarán la menor altura posible, serán realizados en piedra, encachados en piedra o con elementos prefabricados que favorezcan el recubrimiento por la vegetación en coherencia con el paisaje de su entorno.
Se evitará el acabado de hormigón visto o las escolleras, salvo cuando queden ocultos por la edificación o vegetación. Los taludes no rocosos deberán ser cubiertos de vegetación con especies características autóctonas.
 - La consolidación y tratamiento de los taludes perimetrales a las explanaciones destinadas a la edificación constituirán las actuaciones prioritarias para la integración topográfica de las implantaciones urbanísticas. Con carácter general los taludes en desmonte serán apantallados por la edificación e instalaciones anexas. Los terraplenes de las explanadas se concretarán en diferentes acabados estéticos que se obtendrán de la combinación diferencial entre los siguientes tratamientos:
 - . Muros y/o estructuras de contención y estabilización de taludes.
 - . Cubiertas herbáceas y arbustivas que garanticen el control de las escorrentías y la erosión en los suelos inclinados.
 - . Arboleda mediterránea dispersa o en pequeños grupos con el doble objetivo de apoyar las funciones de protección de los taludes y favorecer la integración de la edificación.
- b) Cerramiento de finca.
- . 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.
 - . Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, (cárceles, instalaciones militares, etc.) se podrá autorizar cerramientos específicos.
- c) Vertidos.
- . Se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial.
 - . Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante. En caso de que la edificación o instalación tuviera fosa séptica, se garantizará mediante los estudios necesarios, que no existe riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.
 - . Todas las edificaciones e instalaciones aisladas en las que se generen aguas residuales deberán contar con instalaciones de depuración acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos. Se prohíbe expresamente la construcción de pozos negros o zanjas filtrantes.
 - . Para cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red de alcantarillado, se exigirán la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya a ser destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.
- d) Condiciones generales de edificación.
1. Cualquiera que sea el tipo de edificación deberá cumplir:
 - . La separación mínima a linderos públicos y privados de la edificación la que se regule específicamente en cada tipo de edificación, o, en su defecto, 10 m.
 - . La altura máxima será de dos plantas, con una altura de 7,00 m salvo en los casos particulares indicados en cada tipo de edificación.
 - . La superficie edificable (techo máximo edificable) será como máximo la que se fije para cada tipo de edificación en función de la ocupación del suelo y de la altura de la edificación.
 2. Además de estas condiciones generales de la edificación, se cumplirán las condiciones particulares que para cada tipo de edificación o instalación figura en su artículo correspondiente
Dependiendo del tipo de edificación o instalación y de las condiciones de la parcela, podrá eximirse de las Condiciones Particulares de Edificación (separación a linderos y ocupación) siempre que quede justificado y asegurado, en todo caso, el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Artículo 234. Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable.

1. El Plan identifica y protege mediante su identificación en la planimetría de ordenación e inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, aquellos elementos naturales o contruidos singulares que son acreedores de protección, conservación, recuperación, puesta en valor, difusión y conocimiento, por contar con valores patrimoniales (arquitectónicos, naturales, arqueológicos, etnológicos o industriales).

2. A continuación se relacionan los elementos singulares identificados en el municipio de Santaella, con indicación (P), en su caso, de aquellos incluidos en el Anexo 3 del POTSURCO ("Recursos culturales de interés territorial"), los cuales, por este motivo, tienen carácter supramunicipal y por tanto pertenecen a la ordenación estructural. Asimismo, pertenecen a la ordenación estructural aquellos elementos catalogados con protección integral (A).

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

- B-9. Cortijo del Donadío ^(P)
- B-20. Hacienda Albercón ^(P)
- B-5. Cortijo Barrionuevo ^(P)
- B-6. Cortijo Cabeza del Obispo ^(P)
- B-7. Cortijo Correas Duras ^(P)
- B-13. Cortijo la Culebrilla ^(P)
- B-8. Cortijo de la Higuera ^(P)
- B-17. Cortijo de las Mesas ^(P)
- B-19. Cortijo Mingo Yllán Alto ^(P)
- B-16 Cortijo Las Canillas (o de las Casillas) ^(P)
- B-18 Cortijo Los Frailes ^(P)
- B-14 Cortijo Membrilla Alta ^(P)
- B-12 Cortijo El Viento ^(P)
- B-10 Cortijo El Guijarrillo ^(P)
- B-11 Cortijo El Mazarrillo ^(P)
- B-15 Cortijo La Porravana ^(P)
- B-21 Hacienda Las Ventas Siete Torres ^(P)

b) Patrimonio natural: se recogen los elementos bióticos, abióticos o paisajísticos que revisten un valor especial o singularidad.

c) Patrimonio arqueológico: yacimientos arqueológicos emergentes de interés histórico acreditado investigados científicamente, o no emergentes pero que están declarados BIC o que están incluidos como edificación de interés territorial en el anexo correspondiente del POTSURCO.

- A-10 El Guijarrillo I
- A-11 Los Castillejos (BIC) ^(P)
- A-12 La Calva
- A-13 Las Uvadas II
- A-23 Cerro del Castillejo (BIC) ^(P)
- A-24 La Atalaya (BIC) ^(P)
- A-25 Cerro de la Torre (BIC)

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

- A-9. Ermita de la Virgen del Valle ^(P)
- A-16 Fuente de la Mina
- A-17 Fuente del Santo
- A-18 Fuente del Pilón
- A-19 Fuente de la Lágrima
- A-20 Fuente del Pilar del Fontanar
- A-22 Fuente del Cañuelo

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.

- A-14 Puente de los Morillos o puente Romano ^(P)

- A-15 Puente sobre el arroyo Ingeniero

3. El régimen de protección e intervención en estos elementos es el establecido en la correspondiente ficha del Catálogo.

Artículo 235. Condiciones para las actuaciones en zonas de riesgo delimitadas en POTSURCO.

Las actuaciones o proyectos de transformación de usos del suelo en zonas de riesgo alto o muy alto de erosión delimitadas por el POTSURCO –que se grafían en el Plano Informativo “Riesgos Naturales y Tecnológicos del POTSURCO”- deberán definir y/o justificar las medidas a adoptar durante la fase de ejecución de obras previstas en él⁸⁹.

CAPÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN Y USOS.

Artículo 236. Edificación agrícola.

1. Definición.

Edificaciones e instalaciones destinadas a explotaciones de uso primario como agrícola, forestal y ganadero, vinculadas necesariamente a dicha explotación, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, ganadería, montes, etc. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

2. Implantación.

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

· Parcela mínima. A efectos de la posibilidad de edificar, dependiendo del tipo de cultivo se establecen como superficies mínimas de parcela las definidas como unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma Andaluza por la Dirección General de Desarrollo Rural. Estas son:

- Regadío: 2.500 m²

- Secano: 25.000 m²

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

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

Se entenderá por “parcela histórica” aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación provisional del presente Plan (24.05.2007).

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.

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

3. Usos.

La explotación agrícola o ganadera vinculada a la finca sobre la que se asienta, podrá albergar:

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

b) Cuadras, establos, porquerizas y gallineros.

c) Invernaderos.

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

4. Condiciones particulares de la edificación.

⁸⁹Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 75.2 y 3.

- Altura: Justificadamente la que necesite la instalación, una o dos plantas (7 m.).
- Separación a linderos: 10 m.
- Ocupación: La edificación agrícola, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta más de:
 - Regadío: 0,5% de la superficie de la parcela o 20 m² de edificación
 - Secano: 1% de la superficie de la parcela
- Condiciones estéticas y paisajísticas
 - La cubierta será inclinada en general y de teja, salvo justificación expresa, por razones técnicas o constructivas.
 - Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso a simples recercados de huecos.

5. Tramitación.

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 237. Vivienda vinculada a fines agrarios.

1. Definición.

Se entiende como tal la edificación de carácter residencial, de uso permanente, temporal o estacionario, pero ineludiblemente vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

Se trata, pues, de una vivienda directa e ineludiblemente vinculada a la explotación agropecuaria.

2. Implantación.

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

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 2.000 m.
- Distancia mínima a otras edificaciones residenciales: 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.
- Ninguna edificación secundaria distará más de 30 m de la edificación principal.
- Parcela mínima:
 - Cultivos de regadío: 3 ha
 - Cultivos de secano: 3,5 ha

3. Usos.

- a) Vivienda agraria: Aquella vinculada directamente a la actividad agrícola, forestal o ganadera.
- b) Alojamientos para temporeros

4. Condiciones particulares de la edificación

- Altura: una o dos plantas (7,00 m)
- Ocupación: la edificación ocupará en planta el 1,00% como máximo de la superficie de la parcela
- Separación a linderos: 10 m
- Composición: la composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, evitándose por tanto esquemas compositivos tipo "chalet", propios de zonas urbanas.
- Materiales: se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y pintarán.
- Cubiertas: las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.
- Cerramiento de parcela: es lo más deseable, para una mayor integración de la edificación en el entorno, evitar el cerramiento de la parcela; caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las Normas Generales de este capítulo.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA.

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 238. 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. Implantación.

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

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.
- Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m.
- Parcela mínima: 10.000 m²

3. 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 cunículas; vaquerizas, establos de ganado porcino, ovino, caprino, etc. Cebaderos. Instalaciones destinadas a la apicultura. No incluye las actividades de transformación de productos primarios

4. Condiciones particulares de la edificación

- Altura: la que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m. de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad.
- Separación a linderos: 10 m
- Ocupación: las edificaciones no ocuparán en planta más del 25% como máximo de la superficie de la parcela.

5. Tramitación.

La implantación de estas instalaciones agropecuarias se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 239. Instalaciones naturalistas o recreativas.**1. Definición.**

Instalaciones destinadas a actividades relacionadas con el ocio, esparcimiento al aire libre y deportivas, que hayan de implantarse necesariamente en el medio rural.

2. Implantación.

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

- Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones: no integradas en el mismo complejo: 250 m.
- 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

3. 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.

4. Condiciones particulares de la edificación

· Altura:

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

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

· 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 %

· Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 233.

5. Infraestructuras y dotaciones.

Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

Contará asimismo con acceso rodado.

6. Tramitación.

La implantación de los usos contemplados en el presente artículo se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público en los artículos 42 y 43 de la LOUA, 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 240. 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.

Se distinguen los siguientes tipos:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural.
- Establecimientos de restauración.

2. Implantación.

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

- a) Distancia mínima a núcleos urbanos: 500 m., excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.
- b) Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma actividad: 200 m.
- c) Distancia mínima entre edificaciones de la misma actividad: Para los apartamentos turísticos en la modalidad de "complejos", la distancia entre edificios de alojamiento será mayor de 175 m.

- d) Parcela mínima⁹⁰:
- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, a excepción de los incluidos en la cuarta categoría del apartado 3.a) y de los apartamentos turísticos rurales en la modalidad de "complejos": 3 hectáreas.
 - Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural (cuarta categoría del apartado 3.a) del presente artículo, al que serán de aplicación las siguientes parcelas mínimas:
 - . En zonas de cultivos de regadío: 3 ha
 - . En zonas de cultivos de secano: 3,5 ha
 - . En dehesas y terrenos forestales: 10 ha
 - Para los apartamentos turísticos rurales (de la segunda categoría del apartado 3.a) de este artículo, en la modalidad "complejos", será de aplicación la siguiente parcela mínima: la resultante de multiplicar la establecida en el apartado párrafo anterior por cada uno de los edificios de alojamiento de los que disponga el complejo turístico rural. La edificación de usos comunes puede integrarse en edificio destinado a alojamiento.
 - Establecimientos específicos de restauración: 2 hectáreas.
3. Usos.
- a) Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural. Se incluyen:
- 1ª categoría: Campamentos de turismo o campings.
 - 2ª categoría: Establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales (edificios/complejos), villas turísticas y balnearios.
- Los apartamentos turísticos podrán desarrollarse en la modalidad "Edificio", cuando todos los alojamientos constituirán una sola edificación con una capacidad total no inferior a 21 plazas. O en la modalidad "Complejo", cuando estén integrados por un conjunto de inmuebles independientes, sin superar las 20 plazas cada unidad de alojamiento, y en conjunto, ostente un mínimo de 21 y un máximo de 250 plazas.
- 3ª categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.
 - 4ª categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, agro-turismo, casa forestal, casamolino, 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.
4. Condiciones particulares de la edificación.
- Altura: una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, o en casos de rehabilitación de edificios para este uso, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.
- También se exceptúa el límite máximo de dos plantas en el caso del edificio de servicios comunes de apartamentos turísticos, que podrá contar con remates de torreones o solanas sobre la segunda planta, siempre que no sean habitables, estén abiertas en un 50% de su perímetro, y aseguren que no se genera impacto negativo.
- Separación a linderos: Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.
 - Ocupación: las edificaciones ocuparán en planta el 5% como máximo de la superficie de la parcela. La ocupación máxima para los apartamentos turísticos en la modalidad de "complejos", será la establecida anteriormente aplicada del siguiente modo:
 - En zonas de cultivo de regadío: 30.000 m²: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.
 - En zonas de cultivo de secano: 35.000 m²: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.
 - En zonas de uso forestal o dehesa: 100.000 m²: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.
- En el caso de adecuaciones de cortijos, haciendas y otras edificaciones singulares para establecimientos hoteleros, casas rurales o apartamentos turísticos rurales, el incremento de la superficie construida estará condicionada a que la adaptación funcional permita mantener las características tipológicas y formales de las edificaciones.
- 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

⁹⁰Decreto 47/2004, de establecimientos hoteleros, art. 37.2.a). Decreto 194/2010, de establecimientos de apartamentos turísticos, art. 18.2.a)

como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 233. En los apartamentos turísticos, para cada edificación, se dispondrá un área de integración paisajística con un mínimo igual a la superficie ocupada por cada una de ellas. El máximo del conjunto de la instalación será el de la ocupación máxima resultante en la parcela. Su tratamiento será con tratamiento blando y arbolado, a razón de un pie arbóreo por unidad de alojamiento, pudiendo albergar actividades recreativas compatibles en la zona del SNU. Esta condición podrá ser eximida en terrenos forestales, a adhesados, o cuando la parcela ya disponga de estos recursos de modo natural, cuando sea valorado que cubren con igual eficacia el objetivo de integración de la edificación anteriormente previsto.

5. Infraestructuras y dotaciones.

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

6. Tramitación.

La implantación de estos servicios y edificaciones se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA.

No obstante, los usos comprendidos en la cuarta categoría del apartado 3.a) deberán cumplir los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

- a) No son autorizables los usos turísticos residenciales, por lo que el alojamiento deberá tener carácter rotatorio. Esta condición deberá quedar expresamente recogida en el correspondiente proyecto de actuación o plan especial.
- b) El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial. Las exigencias contenidas en la presente regulación urbanística para los apartamentos turísticos, lo serán sin perjuicio del cumplimiento del resto de condiciones establecidas por la legislación sectorial para el uso, que no sean contradictorias con el régimen del suelo no urbanizable.
- c) Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.

En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales⁹¹.

Artículo 241. Edificación pública.

1. Definición.

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

2. 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 de la implantación de la edificación sea la máxima integración en el medio rural y la inexistencia de tensiones urbanísticas.

- Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m
- Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m
- Parcela mínima: no se establece

3. Usos.

- a) Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.
- b) Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.
- c) Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.
- d) Centros docentes, de formación sindical, profesional, casa de ejercicios, noviciados y seminarios.
- e) Centros sanitarios y hospitalarios.
- f) Cementerios.
- g) Otros equipamientos.

4. Condiciones particulares de la edificación

- Altura: la edificación tendrá un máximo de 2 plantas (7 m.).

⁹¹Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 47.4

Excepcionalmente el órgano competente podrá autorizar 3 plantas en razón de las necesidades específicas, valorando que no produzca impacto negativo.

- Separación a linderos: la edificación se separará un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.
- Ocupación: las edificaciones ocuparán en planta el 35% como máximo de la superficie de parcela.
- 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 233.

5. Infraestructura y dotaciones.

Se requerirá instalación de agua potable, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior, fosa séptica, acceso rodado y aparcamientos en función de su actividad sin que ello pueda suponer en ningún caso la urbanización de la finca vinculada a la actuación. Dependiendo del volumen de ocupación real, el Ayuntamiento podrá exigir la instalación de una depuradora, que será obligatoria, en cualquier caso, en centros donde residan o afluayan más de 100 individuos/día.

6. Tramitación.

Salvo la ejecución de dotaciones o equipamientos públicos previstos en el planeamiento, que sólo requieren licencias municipales, en el resto de los supuestos la implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 242. Industria.

1. Definición.

Edificación o instalación destinada a la fabricación, manufacturación o elaboración y almacenamiento de productos vinculados al medio rural, industrias peligrosas o aquellas industrias que por su naturaleza y dimensiones no puedan situarse en suelo urbano y requiera un emplazamiento aislado en suelo no urbanizable.

2. Implantación.

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

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 m, salvo la industria energética que será de 4.000 m.
- Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m
- Parcela mínima: 10.000 m² o 40.000 m² para el caso de la Gran Industria.

3. Usos.

- a) Industrias y almacenes de carácter aislado, que por su naturaleza o actividad necesitan de una gran superficie de implantación. Tendrán éstas la consideración de Gran Industria, con superficie en planta edificada superior a los 10.000 m² o aquellas que vinculen una superficie transformada superior 15.000 m²
- b) Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales o técnicas (como por ejemplo industrias nocivas o peligrosas).
- c) Industrias vinculadas al medio rural en el que se ubican, destinadas a la manipulación, almacenaje y/o transformación de productos obtenidos de actividades primarias (agricultura, ganadería, actividades cinegéticas y aprovechamiento forestal), incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras, lagares, bodegas, secaderos, industrias de transformación de productos hortofrutícolas en ámbitos con agricultura de regadío, etc. Excluye naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.
- d) Industrias energéticas tales como centrales térmicas, centrales térmicas de ocio combinado (gas natural más combustible fósil).
- e) Otras industrias: aquellas no incluidas en ninguno de los otros tipos y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación sectorial, o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

4. Condiciones particulares de la edificación.

- Altura: la que necesite la industria. En caso de superar las dos plantas o 7 m. de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.
- 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 10,00 metros.

· Ocupación: la edificación no superará en planta el 30% de la superficie de la parcela, permitiéndose el 40% de ocupación para el caso de Gran Industria.

5. Infraestructuras y dotaciones.

Se requerirá instalación de agua, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior y depuración, y acceso rodado.

6. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 243. 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 urbanizable. Estas instalaciones se tramitarán mediante licencia de reforma o ampliación de la edificación existente.

2. 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:

- 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.
- Distancia mínima a otras edificaciones:
 - Instalaciones de biomasa: 1.000 m.
 - Instalaciones solares térmicas: 500 m.
 - Instalación solar fotovoltaica, eólica o hidráulica: 200 m.
- Parcela mínima:
 - Instalaciones de biomasa: 30.000 m².
 - Instalaciones solares, eólicas o hidráulicas: 10.000 m².

3. 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.

4. Condiciones particulares de la edificación

- Altura: Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.
- Separación a linderos: la edificación (si la hubiere) se situará a más del doble de su altura, con un mínimo, para edificaciones o instalaciones de 12,00 metros. Para los aerogeneradores la distancia mínima a linderos será de 50 metros.
- Ocupación:
 - Instalaciones de biomasa: 40%
 - Instalaciones solares, eólica o hidráulica: La determinada por la separación a linderos.

· 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 233.

· Los parques solares, las instalaciones de energía termosolar, las instalaciones fotovoltaicas con una superficie de instalación sobre el suelo superior a 2000 m² y las instalaciones de biomasa para usos eléctricos incorporarán un estudio paisajístico que determine sus efectos, incluyendo, como mínimo, las vistas desde los núcleos urbanos y zonas de concentración de población más próximos y desde los puntos más cercanos de las carreteras⁹².

5. Infraestructuras y dotaciones.

Las infraestructuras asociadas o necesarias para el funcionamiento de la instalación deberán ser autorizadas simultáneamente a las de la instalación principal.

6. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el artículo 42 de la LOUA, y el procedimiento establecido en la legislación sectorial específica⁹³.

Artículo 244. Instalación extractiva.

1. Definición.

Instalación destinada a la obtención de materia prima inorgánica del subsuelo o de superficie, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia. Se engloba dentro de la actividad minera.

2. 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 especial y detalladamente los casos en que este tipo de instalaciones pretendan implantarse en las proximidades de núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría en los casos señalados la puesta en servicio de la explotación, y el impacto ambiental, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar.

3. Usos

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

4. Condiciones de la Instalación.

Además de cumplir la legislación específica sectorial que le sea de aplicación, los vertederos de estas instalaciones se localizarán en suelos no protegidos, lugares que no afecten significativamente al paisaje, ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desprendimiento por laderas de montaña o su acumulación en valles. En todo caso, se harán estudios que demuestren que no se alteran las escorrentías naturales de los terrenos.

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

- Altura: la que necesite. En caso de superar las dos plantas o 7 m. de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.
- Separación a linderos: 10 m. La arista de explanación de taludes o terraplenes de la explotación deberá mantener esta misma separación.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 245. 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. Implantación.

⁹²Decreto 3/2012 POTSURCO, art 90.7

⁹³Ley 2/2007, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, art.12; modificado por Decreto Ley 5/2014, de medidas normativas para reducir trabas administrativas a empresas, art. 6. 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.

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

- Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos: 2.000 m.
- Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 500 m.
- Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.
- Parcela mínima: no se establece

En el caso de vertederos de residuos inertes o puntos limpios se podrán atenuar estas condiciones de implantación, siempre que tengan como objetivo modificaciones concretas e intencionadas de la topografía o aprovechamiento de cavidades preexistentes (canteras), aprovechamiento de antiguas zonas de vertido..., siempre que no afecten a la imagen urbana de los núcleos urbanos y no sean visibles desde estos.

Se situarán en lugares donde los vientos dominantes no puedan llevar olores 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. Las instalaciones de gestión de residuos sólidos urbanos se ubicarán en suelos no visibles desde áreas residenciales o carreteras principales y alejados de las líneas de cunbreras, cauces y vaguadas.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa sectorial, se asegurará la viabilidad ambiental de la actuación, y en especial se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos⁹⁴ y vías pecuarias.

3. Usos.

- a) Vertederos de Residuos Peligrosos
- b) Vertederos de Residuos No Peligrosos
- c) Vertederos de Residuos Inertes
- d) Estercoleros y vertederos de chatarras
- e) Centros de descontaminación de vehículos al final de su vida útil (antiguos desguaces y cementerios de vehículos).
- f) Balsas de alpechín
- g) Plantas de tratamientos de Residuos Sólidos Urbanos, Reciclaje de Escombros, Plantas de Transferencia, etc.
- h) Puntos limpios

4. Condiciones de la instalación.

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

- Altura: una planta.
- Separación a los linderos: 10 m.
- 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 y en el POTSURCO⁹⁵. 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.
- Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 233.

5. Infraestructuras y dotaciones.

Se requerirá instalación de agua, energía eléctrica y acceso rodado asfaltado, en caso de que se pretenda implantar un vertedero de R.S.U. En caso de generar vertidos, estos serán objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas (ver condiciones generales de la edificación en artículo 233).

6. Tramitación.

La implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA.

⁹⁴Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 93.2.

⁹⁵Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 93.6

Artículo 246. Infraestructuras territoriales.**1. Definición.**

Se consideran como tales las infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o deban servir a una instalación o construcción de utilidad pública o interés social.

2. Implantación.

- Distancia mínima de la infraestructura a núcleos urbanos. Los nuevos trazados de redes de gas y de productos líquidos derivados del petróleo deberán estar situados a una distancia no inferior a 500 metros de los suelos urbanos y urbanizables sectorizados.

3. Usos. Se clasifican las infraestructuras territoriales en los siguientes grupos:**a) De superficie:**

- Carreteras
- Vías férreas
- Caminos
- Canales

b) Aéreas

- Líneas de alta tensión
- Líneas telefónicas

c) Subterráneas

- Redes de agua
- Emisarios
- Gasoductos
- Otras conducciones

4. Condiciones particulares de la infraestructura

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

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

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

5. Tramitación.

a) La implantación de infraestructuras y servicios para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística, así como aquellas declaradas de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán consideración de Actuaciones de Interés Público y su ejecución, realización o desarrollo no estará sometido a licencia urbanística⁹⁶.

b) La ejecución de infraestructuras o servicios públicos incluidos en documentos de planificación sectorial, territorial o urbanísticos vigentes, o con autorización sectorial que comporte efectos y facultades públicas de expropiación de terrenos para su ejecución conforme al trazado incluido en proyecto autorizado, o, como consecuencia del mantenimiento o mejora de las infraestructuras existentes que den servicio a edificaciones y usos conformes con el planeamiento y la legislación urbanística vigente, estarán sometidos a licencia municipal, salvo en los casos dispensados de ello, por la legislación urbanística⁹⁷. Las actuaciones de mantenimiento o mejora de instalaciones existentes, no podrán habilitar el servicio a nuevos usuarios.

c) Las infraestructuras que pretenden prestar servicio a más de una construcción, edificación o instalación, o tienen carácter territorial, no incluidas en los supuestos anteriores, se considerarán actuaciones de interés público siempre que concurren los requisitos establecidos legalmente⁹⁸. Su ejecución requerirá la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de actuación o plan especial. Su viabilidad urbanística vendrá condicionada, en su caso, por la de las construcciones, instalaciones o edificaciones a las que den servicio.

⁹⁶LOUA, 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

⁹⁷LOUA, art. 52.1.B.e, en relación con los artículos. 169.1.c, y 170.

⁹⁸LOUA art.42 (modif. Ley 13/2005, art. 27.dos).

d) La infraestructuras de dotación de servicios a una única explotación o instalación existente, podrán autorizarse mediante preceptiva licencia urbanística, siempre que la edificación o instalación a la que se de servicio resulte conforme con el planeamiento urbanístico de aplicación en función de su uso y de la categoría de suelo en la que se enclava⁹⁹.

Artículo 247. 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. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación. Solamente se cumplirán las condiciones generales. No obstante, el órgano competente estudiará especial y detalladamente los casos en que se pretenda implantar este tipo de edificaciones en las proximidades de núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, vías pecuarias, yacimientos arqueológicos, grandes masas forestales o edificaciones habitadas.

En la construcción de infraestructuras de telecomunicaciones se preverá la posibilidad de utilización compartida, procurando el aprovechamiento del dominio público y la minimización de su impacto visual¹⁰⁰.

3. Usos.

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

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

c) Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.

d) Estaciones y subestación de red de energía eléctrica.

e) Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.

f) Edificaciones vinculadas a oleoductos, gasoductos, depósitos de combustible y refinerías de petróleo.

g) Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.

h) Aeropuertos y helipuertos.

i) Edificaciones e instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV.

4. Condiciones particulares de la edificación

· Altura: la que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m. de altura, deberá justificarse detalladamente en la solicitud de licencia tal necesidad.

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

· Condiciones Estéticas y Paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial significación paisajística o muy visibles (cumbres de montañas, entorno próximo a embalses, riberas de los ríos, etc.), se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 233. En los lugares permitidos, las instalaciones de telecomunicaciones utilizarán materiales constructivos y colores y, en su caso, sistemas de camuflaje, que limiten su impacto visual¹⁰¹.

5. Tramitación.

a) La implantación de usos directamente vinculados y/o al servicio de infraestructuras para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística, así como aquellas declaradas de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán la consideración de actuaciones de interés público, y su ejecución no estará sujeta a licencia urbanística¹⁰².

⁹⁹Por tratarse de una edificación autorizada urbanísticamente conforme a la legislación urbanística aplicable, o cuyo régimen jurídico habilita la dotación del referido servicio, conforme a lo previsto en el Decreto 2/2012, o en los casos del Art. 52.1.B, todos ellos, en relación con el art. 169.1.c. y 170 de la LOUA.

¹⁰⁰Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 91.6.

¹⁰¹Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 91.5.

¹⁰²LOUA, 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

b) La ejecución y el mantenimiento de usos directamente vinculados y/o al servicio de infraestructuras o servicios públicos, incluidos en documentos de planificación sectorial, territorial o urbanísticos vigentes, o con autorización sectorial que comporte efectos y facultades públicas de expropiación de terrenos para su ejecución conforme al trazado incluido en proyecto autorizado, o, como consecuencia del mantenimiento o mejora de las infraestructuras existentes que den servicio a edificaciones y usos conformes con el planeamiento y la legislación urbanística vigente, estarán sometidos a licencia municipal, salvo en los casos dispensados de ello, por la legislación urbanística¹⁰³.

c) Las actuaciones relacionadas en el presente artículo no incluidas en los supuestos anteriores, que tengan la consideración de actuaciones de interés público requerirán para su implantación la aprobación de plan especial o proyecto de actuación¹⁰⁴ y su ejecución, realización o desarrollo, requerirá el otorgamiento de las preceptivas licencias urbanísticas, salvo en los supuestos excepcionados en la Ley.

CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

Artículo 248. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Histórico – Cultural: “Zona arqueológica “Camorra de las Cabezuelas” (OE)

1. Se incluyen en este tipo de suelo aquellos bienes integrantes del patrimonio histórico inscritos individual o colectivamente - o con expediente de inscripción incoado- en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

2. Se trata de un yacimiento arqueológico inscrito como Bien de Catalogación General, en la tipología de zona arqueológica, y denominado Camorra de las Cabezuelas (Resolución de 18 de mayo de 2000. BOJA nº 74, de 29 de junio de 2000). Se halla en un cerro de cima plana y alargada. La superficie de la meseta del cerro tiene una superficie de unos 30.000 m², aumentadas en la delimitación del yacimiento inscrito con la inclusión de las laderas y las mesetas de inferior altura. Las coordenadas geográficas y plano del ámbito catalogado se contienen en la Resolución por la que se acuerda su inclusión en el CGPHA. Esta zona arqueológica aparece grafiada en los planos de ordenación completa O3.

3. La Camorra de las Cabezuelas representa un claro ejemplo de asentamiento ibérico fortificado. A pesar de que las murallas han desaparecido casi por completo, el yacimiento encierra grandes posibilidades para la investigación arqueológica. Prueba de ello es el conjunto de esculturas iberorromanas de estilo helenístico que de forma fortuita se han hallado en su solar.

4. El objeto del Plan en este suelo es establecer la identificación de dicha zona arqueológica a efectos de evitar actuaciones urbanísticas en la misma incompatibles con la protección que tiene otorgada por la legislación de Patrimonio.

5. No podrá realizarse obra, edificación o instalación alguna dentro del ámbito de la zona arqueológica, salvo aquellas relacionadas con la investigación, conservación, salvaguarda o puesta en valor del bien.

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

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Instalaciones naturalistas o recreativas: sólo serán autorizables los usos adecuaciones naturalistas y adecuaciones recreativas.
- Edificación pública

b) PROHIBIDOS:

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

¹⁰³LOUA, art. 52.1.B.e, en relación con los artículos. 169.1.c, y 170.

¹⁰⁴LOUA art.42 (modif. Ley 13/2005, art. 27.dos).

7. Le es de aplicación la legislación sectorial específica vigente¹⁰⁵.

Artículo 249. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Zonas Inundables (OE)

1. El 22 de enero de 2016 (BOE num. 19) se publicó el Real Decreto 18/2016, de 15 de enero, por el que se aprueban los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación (PGRI) de varias demarcaciones hidrográficas, entre ellas, el Guadalquivir. Una de las zonas delimitadas por el PGRI en la demarcación del Guadalquivir es el arroyo Salado a su paso por el T.M. de Santaella. Los terrenos delimitados como zona inundable en un periodo de retorno de 500 años por dicho PGRI integran este tipo de suelo. El ámbito de esta zona aparece grafiado en los planos de ordenación completa O3.

2. La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo cumple lo establecido en el RD 18/2016 y es compatible con los artículos 9 y 14 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, y tiene como criterio rector evitar la ocupación imprudente por edificaciones, construcciones e instalaciones de terrenos anegables, al tiempo que evitar producir obstáculos a la corriente en situación de avenidas. Es por ello un régimen de autorización de usos muy restrictivo, que a su vez deberá verificarse con el obligado sometimiento al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en la legislación sectorial de aguas.

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

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola: sólo se permiten las casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, generadores, energía solar y transformadores.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: sólo será autorizable el uso adecuaciones naturalistas.
- Infraestructuras territoriales: en el caso de infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce del cauce, no trazados paralelos al mismo.

b) PROHIBIDOS:

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

Artículo 250. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Vías Pecuarias. (OE)

1. Se incluyen en esta categoría de suelo las vías pecuarias tal y como establece el art. 39.1 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Queda grafiada en los planos de ordenación completa O3.

2. En esta clase de suelo 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 Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.

4. La escala de los planos de ordenación del suelo no urbanizable (e.1:20.000) no permite la adecuada representación del dominio público pecuario. Además la red de vías pecuarias no se encuentra deslindada en su totalidad, por lo que en los planos de ordenación se representa el trazado de aquellas aproximadamente y a título orientativo. Las vías pecuarias existentes en el término municipal, su situación administrativa, anchura legal y longitud aproximada son las siguientes

¹⁰⁵Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español; Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía; Decreto 32/1993 del Reglamento de Actividades Arqueológicas; Decreto 19/1995 sobre el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía

COD VP	NOMBRE	ANCHURA (m)	LONGITUD (m)
14060001	VEREDA DE LA RAMBLA A ESTEPA, POR LA DEHESILLA Tres deslindes parciales: Resoluciones de 6 de abril de 2005, 17 de julio de 2006 y 24 de abril de 2009.	20,890	17.467,379
14060002	VEREDA DEL CAMINO DE ALARCÓN O DE LA CALVA Deslindada completa Resolución de 12 de mayo de 2009	20,890	1.546,459
14060003	COLADA DE PUENTE GENIL O VILLARGALLEGOS Deslindada completa Resolución 27 de mayo de 2009	16,720	9.278,890
14060004	VEREDA DE ECIJA A LA RAMBLA Deslindada completa Resolución de 22 de junio de 2004	20,890	11.035,561
14060005	VEREDA DE MÁLAGA	20,890	8.905,027
14060006	VEREDA DE SANTAELLA A AGUILAR	20,890	8.653,392
14060007	VEREDA DE LOS VINATEROS	20,890	2.557,888
14060008	VEREDA DE ÉCIJA A LUCENA	20,890	15.371,121
14060009	COLADA DEL ABREVADERO DEL HOSPITALITO Y A LA CARLOTA. Deslinde parcial y modificación de tramo Resolución de 9 de noviembre de 2005	8,000	12.762,493
14060010	COLADA DEL CAMINO DE LAS HUERTAS	8,000	9.933,018
14060011	COLADA DE FUENTE VIEJA	8,000	8.914,605
14060012	VEREDA DE SANTAELLA A ÉCIJA	20,890	8.650,410
14060013	VEREDA DEL PESCADOR ALIBEJO	20,890	8.245,375
14060014	VEREDA MOHEDANA	20,890	12.187,213
14060015	VEREDA DE SEVILLA	20,890	10.624,202
14060016	VEREDA DEL TEJAR	20,890	1.669,527
14060017	COLADA DE CÓRDOBA Deslindada completa Resolución de 27 de abril de 2009	16,720	8.362,640

COD LUG	NOMBRE	SUPERFICIE (m)
14060501	FUENTE ABREVADERO DEL FONTANAL	17.467,379
14060502	ABREVADERO DESCANSADERO DE LA HIGUERA	1.546,459
14060503	ABREVADERO DE VILLARGALLEGOS	9.278,890
14060504	ABREVADERO DE LA CULEBRILLA	11.035,561
14060505	POZO ABREVADERO DEL HOSPITALITO	8.905,027
14060507	ABREVADERO DE FUENTE VIEJA	8.653,392
14060510	FUENTE ABREVADERO DEL PICÓN	2.557,888
14060511	ABREVADERO DE LA MEMBRILLA	15.371,121
14060509	DESCANSADERO Y ABREVADERO DE LAS HUERTAS DE POZOTECHADO	12.762,493

5. El Plan de Ordenación del Territorio Sur de Córdoba (POTSURCO) delimita en el Plano de Articulación Territorial las siguientes "Vías Pecuarias de Interés Recreativo":

- Colada de Córdoba
- Colada de Puente Genil o Villargallegos
- Vereda de La Rambla a Estepa por la Dehesilla (tramo comprendido entre la intersección con la colada de Puente Genil y la vereda del camino de Alarcón)
- Vereda del camino de Alarcón o de la Calva.

6. El itinerario formado por dichas vías pecuarias forma parte de la red de "Itinerarios recreativos" del POTSURCO y, por tanto, constituyen elementos integrantes del Sistema Supramunicipal de Espacios Libres del POTSURCO¹⁰⁶. Por esta condición de sistemas, están regulados específicamente en el artículo 24, Regulación Sistema General de Espacios Libres (SGEL), regulación que coherente con la establecida para el conjunto de vías pecuarias en el presente artículo.

7. Régimen particular de edificaciones e instalaciones

8. Conforme a las condiciones de regulación de los tipos de edificaciones u obras definidos en el Capítulo III del título X se permiten en este tipo de suelo la implantación (conforme a sus condiciones específicas y en armonización de aquellas derivadas de la Ley 3/1995) de las siguientes edificaciones o instalaciones y/o usos asociados.

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES¹⁰⁷:

- Instalaciones naturalistas y recreativas: serán autorizables los usos adecuaciones naturalistas y adecuaciones recreativas.
- Infraestructuras territoriales

b) PROHIBIDOS:

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

Artículo 251. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Dominio Público Hidráulico (OE)

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente¹⁰⁸, el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre. La zona de servidumbre está constituida por una franja longitudinal de 5 metros de anchura medidos horizontalmente a cada margen del cauce. Esta categoría de suelo aparece grafiada en los planos de ordenación completa O3.

2. No se incluye en el ámbito de esta categoría de suelo la zona de policía, banda de 100 metros de anchura medidos horizontalmente desde el cauce, sin perjuicio de que en esta zona será preceptiva la autorización del órgano competente en materia de aguas.

3. Los objetivos de protección del dominio público hidráulico y los fines de la zona de servidumbre se recogen, respectivamente, en la normativa sectorial¹⁰⁹.

¹⁰⁶Decreto 3/2012 POTSURCO, arts. 32 y 34

¹⁰⁷Decreto 3/2012 POTSURCO, arts. 32. 7 y 8

¹⁰⁸R.D.L. 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico; Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía; Decreto 189/2002 Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces

¹⁰⁹R.D.L. 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas, art. 92; Real Decreto 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modificado por Real Decreto 9/2008), art. 7.

4. Los usos permitidos o autorizables contenidos en el punto siguiente, estarán sujetos a lo previsto con carácter general en la normativa sectorial¹¹⁰. En todo caso, estos usos también estarán sujetos a la preceptiva autorización del órgano competente en materia de aguas.

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola: sólo se permiten las casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, generadores, energía solar y transformadores.
- Instalaciones naturalistas y recreativas: serán autorizables los usos adecuaciones naturalistas y adecuaciones recreativas.
- Infraestructuras territoriales
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras. Exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico.

b) PROHIBIDOS:

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

CAPITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.

Artículo 252. Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundación (OE)

1. El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) identifica en el plano denominado Riesgos naturales y tecnológicos determinadas zonas cautelares ante el riesgo de inundación, e induce a su clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (art. 78.2). En el término municipal de Santaella estas zonas se sitúan en el entorno de los cauces del río Genil, río Cabra y arroyo del Salado. El ámbito de estas zonas aparece grafiado en los planos de ordenación completa O3.

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

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

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola: sólo se permiten las casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, generadores, energía solar y transformadores.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: sólo será autorizable el uso adecuaciones naturalistas.
- Infraestructuras territoriales: en el caso de infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce del cauce, no trazados paralelos al mismo.

b) PROHIBIDOS:

- Edificación agrícola: el resto
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Edificación agropecuaria
- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto
- Establecimientos turísticos

¹¹⁰Real Decreto 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico, art. 7.3.

- Edificación pública
- Industria
- Instalaciones de energías renovables
- Instalación extractiva
- Vertedero
- Infraestructuras territoriales: el resto
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras

Artículo 253. Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Zona Regable Genil - Cabra (OE)

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

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

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

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

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola
 - Vivienda vinculada a fines agrarios
 - Edificación agropecuaria
 - Instalaciones naturalistas y recreativas: serán autorizables los usos adecuaciones naturalistas, adecuaciones recreativas e instalaciones de ocio.
 - Establecimientos turísticos: serán autorizables los campamentos de turismo o campings (1ª categoría); otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural (3ª categoría), como albergues, aula de naturaleza y granja escuela; y los establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural (4ª categoría), como casas rurales, agroturismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.
- Igualmente, serán autorizables los establecimientos específicos de restauración.
- Edificación pública
 - Industria: sólo es autorizable el uso de industria vinculada al medio rural
 - Instalaciones de energías renovables: serán autorizables los usos instalación de biomasa para usos eléctricos e instalación eólica.
 - Instalación extractiva
 - Infraestructuras territoriales
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras

b) PROHIBIDOS:

- Industria: el resto de nuevas industrias¹¹¹.
- Establecimientos turísticos: el resto.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto.
- Instalaciones de energías renovables: el resto
- Vertedero

Artículo 254. Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Laguna del Donadío (OE)

1. El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) integra dentro del sistema de protección territorial los humedales no incluidos en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA) (art. 61.1.e POTSURCO), e induce a su clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación

¹¹¹Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 68b

territorial (art. 61.2). Entre estos humedales no incluidos en la RENPA el Plan de Ordenación del Territorio identifica en el término municipal de Santaella la laguna del Donadío (art. 66.1.p).

2. El ámbito de esta zona aparece grafiado en los planos de ordenación completa O3.

3. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo es conforme a la restrictiva regulación establecida en el mencionado artículo 66 del POTSURCO, que pretende la protección y conservación de la laguna.

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

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

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

b) PROHIBIDOS:

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

Artículo 255. Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Hitos Paisajísticos (OE).

1. El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) integra dentro del sistema de protección territorial los hitos paisajísticos y divisorias visuales (art. 61.1.d POTSURCO), los cuales identifica en el plano denominado Ordenación de usos y protección de recursos, e induce a su delimitación (art.65.1) y clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (art. 61.2). En Santaella el POTSURCO localiza 17 hitos paisajísticos, cuyas delimitaciones se han grafiado en los planos de ordenación completa O3. Estos son:

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| - Membrilla | - Cerro de la Coscoja |
| - Cerro de la Atalaya | - Cerro del Tablajero |
| - Cerro de Valsequillo | - Mazarro |
| - Cerro del Valle | - Majadilla |
| - Cerro de las Canteras | - Villargallegos |
| - Cerro del Castillejo | - Cerro de la Puerca |
| - Cerro Mendriago | - Cerro de las Mesas |
| - Cerro de la Mitra | -Cerro de la Cueva |
| - Camorra | |

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

3. En el hito paisajístico "Camorra", en su ámbito coincidente con el BIC Zona Arqueológica "Camorra de las Cabezuelas", prevalecerá la representación gráfica y la regulación de usos del correspondiente SNUEP por Legislación Específica.

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

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola: deberán demostrar de forma justificada que no pueden establecerse en otro lugar¹¹².
- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos adecuaciones naturalistas y adecuaciones recreativas.

¹¹²Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 65.2

- Infraestructuras territoriales: sólo las de superficie y las subterráneas.

b) PROHIBIDOS:

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

Artículo 256. Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Escarpes Topográficos y Abarrancamientos (OE)

1. El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) obliga a los instrumentos de planeamiento general a zonificar el término municipal en función del tipo y peligrosidad del riesgo, incorporando, al menos, los riesgos identificados en el Plano de Riesgos Naturales y Tecnológicos (art. 75.1). También establece que las zonas con riesgo de inestabilidad de laderas, escarpes topográficos y abarrancamientos incluidos en dicho plano, deberán ser clasificados como suelo no urbanizable de especial protección (art. 75.4). En el término municipal de Santaella el Plan de Ordenación del Territorio no identifica ninguna zona con riesgo de inestabilidad de laderas, pero sí escarpes topográficos y abarrancamientos, cuyos ámbitos han sido trasladados a los planos de ordenación completa O3.

2. La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo es conforme a la restrictiva regulación establecida en el mencionado artículo 75.4 del POTSURCO, que pretende prevenir posibles riesgos naturales, identificados por el propio Plan Territorial.

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

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

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

b) PROHIBIDOS:

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

Artículo 257. Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Corredores Ecológicos río Cabra, Río Genil y Laguna del Donadío (OE)

1. El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) integra dentro del sistema de protección territorial los corredores ecológicos (art. 61.1.c), los cuales identifica en el plano denominado Ordenación de usos y protección de recursos, e induce a su clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (art. 61.2). Entre estos corredores ecológicos el Plan de Ordenación del Territorio identifica en el término municipal de Santaella el río Cabra (art. 64.1.b) el río Genil (art. 64.1.c) y el cinturón perilagunar en la laguna del Donadío. El ámbito de estos corredores aparece grafiado en los planos de ordenación completa O3. No obstante, cuando el perímetro del corredor ecológico se superpone sobre la zona de SNUEP Zonas cautelares riesgo de inundación o SNUEP

Escarpes topográficos y abarrancamientos, prevalece la regulación de usos de estas zonas, respectivamente, por ser más restrictiva que la establecida en el presente artículo.

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

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

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola: sólo se autorizan las casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, generadores, energía solar y transformadores, etc.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos adecuaciones naturalistas y adecuaciones recreativas.
- Infraestructuras territoriales: en el caso de infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce del cauce, no trazados paralelos al mismo.

b) PROHIBIDOS:

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

CAPITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

Artículo 258. Suelo No Urbanizable de Carácter Rural: La Campiña.

1. Existe un predominio de suelos de clase III del Mapa de Clases Agrológicas de la Provincia de Córdoba, es decir, de buena capacidad productiva, si bien menor que la de los suelos de Vega, no sólo por las características fisicoquímicas de los suelos, sino por su mayor susceptibilidad a la erosión y pérdida de capacidad productiva, introduciendo ciertos condicionantes geotécnicos. La superficie calificada con esta categoría de suelo aparece grafiada en los planos de ordenación completa O3.

2. Régimen particular de edificaciones e instalaciones.

3. Conforme a las condiciones de regulación de los tipos de edificaciones u obras definidos en el Capítulo III del título X se permite en este tipo de suelo la implantación (conforme a sus condiciones específicas) de las siguientes edificaciones o instalaciones y/o usos asociados.

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES

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

- b) Prohibidos
- Ninguno

CAPITULO VII. ZONAS DE CAUTELA O DE PROTECCIÓN CAUTELAR.

Artículo 259. Zona de protección cautelar Laguna del Donadío

1. El POTSURCO establece (art. 66.2) que el instrumento de planeamiento general, -en tanto el órgano competente en materia de Medio Ambiente delimita el ámbito concreto del humedal-, establecerá una zona de protección cautelar de al menos 500 m. El ámbito de esta zona aparece grafiado en los planos de ordenación completa O3.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta zona de protección cautelar será la de la categoría de suelo sobre la que se delimita, con las restricciones de usos establecidas en el mencionado artículo 66.2 del POTSURCO, que pretende la protección y conservación de la laguna.

Artículo 260. Zona de cautela de la carretera A-386

1. El POTSURCO prevé una "mejora de capacidad del itinerario de la A-386"¹¹³ y establece zonas de cautela conformadas por dos bandas laterales de 200 m de anchura a ambos lados de la carretera medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima¹¹⁴. El ámbito de esta zona aparece grafiado en los planos de ordenación completa O3.

2. En la zona de cautela cualquier actuación edificatoria cuya finalidad sea distinta del servicio directo a la carretera, deberá aportar un estudio de tráfico, con las previsiones del artículo 23.3 del POTSURCO.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA.

1. Los estudios de detalle, planes parciales y planes especiales de áreas o sectores del suelo urbano que se encuentren aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan en desarrollo de los diversos planeamientos generales anteriores existentes en el municipio cuya ejecución urbanística haya culminado quedan derogados a la entrada en vigor del presente Plan General.

La derogación del planeamiento de desarrollo anterior se realiza mediante la incorporación, por este Plan General, de la ordenación pormenorizada completa y de las determinaciones específicas para cada uno de dichos ámbitos territoriales.

2. Los estudios de detalle, planes parciales y planes especiales de áreas o sectores del suelo urbano o urbanizable que se encuentren aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan en desarrollo de los diversos planeamientos generales anteriores existentes en el municipio cuya ejecución urbanística no haya culminado permanecerán en vigor en todo aquello que no se oponga a las determinaciones contenidas en el presente Plan General.

Si a la entrada en vigor del presente Plan General quedase pendiente alguna fase de la ejecución urbanística correspondiente a estas áreas o sectores, ésta deberá culminarse de acuerdo con las determinaciones que se indican en la correspondiente ficha de planeamiento.

Los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución derivadas del planeamiento urbanístico anterior que contaran con proyecto redistributivo y de urbanización aprobado definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General, seguirán ejecutándose conforme a estos instrumentos de gestión, así como a las determinaciones del planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad que los legitime, salvo que del régimen particular establecido por este Plan se incluyeran estos suelos en nuevas unidades de planeamiento o ejecución.

La ejecución del planeamiento [urbanización o reparcelación] pendiente en estos ámbitos, deberá culminarse en un plazo máximo de cuatro años, conforme a lo indicado en la correspondiente ficha de planeamiento de este Plan. En otro caso, el Ayuntamiento podrá proceder a sustituir el sistema de actuación adoptado previa declaración de incumplimiento.

3. Las áreas o sectores que no han culminado su planeamiento continuarán su desarrollo de acuerdo con la ordenación y las determinaciones expresadas en los instrumentos de planeamiento que los definieran o delimitaran, sin perjuicio de su adecuación a las determinaciones contenidas en el presente Plan General. Los ámbitos así considerados por este Plan y sus determinaciones básicas se recogen en la correspondiente ficha de planeamiento.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.

Quedan derogadas las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santaella, aprobadas definitivamente el 25 de noviembre de 1983, así como cuantos instrumentos se hayan aprobado para su desarrollo, sin perjuicio de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda y en lo regulado en estas Normas sobre ámbitos de planeamiento integrado.

¹¹³Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 22.2

¹¹⁴Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 23.2.a

ANEXOS

ÍNDICE:

ANEXO I. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN 1

ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUC/AA 01. Iglesia N.S. de la Asunción

SUC/AA 02. Conexión C/ Camaretas

SUC/AA 03. Conexión C/ Santaella I

SUC/AA 04. Conexión C/ Santaella II

SUC/AA 05. Conexión C/ Santaella III

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR Y SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC/ARI 01/AR 01. Terrenos tras Butano

SUNC/ARI 02/AR 02. Depósito La Montiel

SUNC/ARI 03/AR 13. Avenida Santo Rosario

SUNC/SR 01/AR 03. Cooperativa Olivarrera

SUNC/SR 02/AR 04. La Viñita

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SUO/SR 01/AR 05. Las Tres Cruces I

SUO/SR 02/AR 06. Angonal

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS/SR 01/AR 07. Los Callejones I

SUS/SR 02/AR 08. La Garrapela I

SUS/SR 03/AR 09. Ronda Sur

SUS/SR 04/AR 10. El Pilar de Atrás

SUS/SR 05/AR 11. Terrenos Este I

SUS/SR 06/AR 12. El Cañuelo Alto

ÁMBITOS EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SUNS/AMB 01. Las Tres Cruces II

SUNS/AMB 02. Cañada del Jardín

SUNS/AMB 03. Los Callejones II

SUNS/AMB 04. El Parral

SUNS/AMB 05. La Viñas-Cerro Isidro

SUNS/AMB 06. La Garrapela II

SUNS/AMB 07. Cortijo La Montiel

SUNS/AMB 08. Santaella y Pilar

SUNS/AMB 09. Cortijo Molino Blanco

SUNS/AMB 10. Dos Vigas

SUNS/AMB 11. Las Casillas

SUNS/AMB 12. Terrenos Este II

SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC/SGEQ 10. Campo de Feria I

SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS/SGEQ 11. Campo de Feria II

SUS/SGEQ 12. Ampliación equipamientos La Montiel I

SUS/SGEQ 13. Ampliación equipamientos La Montiel II

SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SUNS/SGEQ 14. Campo de Feria III

SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

SNU/SGIS 08. EDAR en Santaella

SNU/SGEL 09. Área Recreativa El Donadío

SNU/SGEL 10. Mirador de Villargallegos

SNU/SGEL 11. Mirador Cerro de la Mitra

ANEXO II. CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS

ANEXO III. ORDENANZA SECTOR SUNC/ARI 01/AR 01, "TERRENOS TRAS BUTANO"

ANEXO IV. ORDENANZA SECTOR SUNC/ARI 02/AR 02, "DEPÓSITO LA MONTIEL"

ANEXO V. ORDENANZA SECTOR SUNC/SR 02/AR 04, "LA VIÑITA"

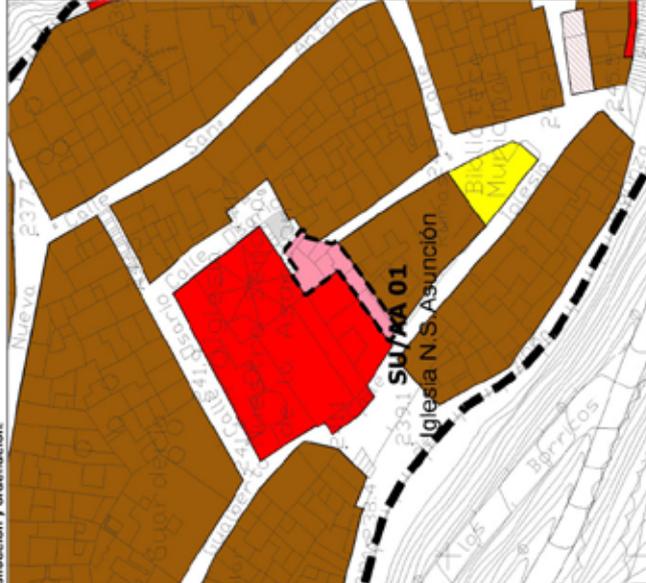
ANEXO I: FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

SANTALLA
TEXTO REFUNDIDO

NORMAS URBANÍSTICAS

SUC/AA.01	IGLESIA NTRA. SRA. DE LA ASUNCIÓN	Régimen del suelo (*):	Urbano Consolidado
Definición del ámbito (*):	Área: 189 m ²	Reservas mínimas para dotaciones locales:	
Uso (*):	Dotacional Infraestruct. y servicios	Vialidad: 189 m ²	
		Equipamientos: 0 m ²	
		Total dotaciones: 189 m ²	
		Aparcam. públicos: 0 ud.	
Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo:			
Preceptivos y vinculantes: Obtención del suelo ocupado por edificaciones para destinarlo a viario y unirlo con el existente, dejando la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción totalmente exenta.			
Probabilistas:			

Fazos de ejecución	De la urbanización: 2 años	Previsiones de gestión	Tipo de iniciativa preferente: Privada Sistema de actuación: Expropiación
Instrumento de ejecución	Proyecto de obras ordinario	Fazos inicio y terminación VPO	
Situación y ordenación:			

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

SIC/AA.02 CONEXIÓN C/ CAMARETAS

Definición del ámbito (*):
 Tipo: Área
 Superficie: 469 m²

Régimen del suelo (*):
 Clasificación: Urbano
 Categoría: Consolidado

Uso e intensidad global:
 Uso (*): Dotacional
 Infraestruct. y servicios

Reservas mínimas para dotaciones locales:
 Vialito: 469 m²
 Equipamientos: 0 m²
 Total dotaciones: 469 m²
 Aparcam. públicos: 0 Ud

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo:
Principales y vinculantes:
 Obtención del suelo ocupado por edificaciones para destinarlo a viario y así permeabilizar una manzana que recae a Las Camaretas, conectándola con el resto del casco urbano.
Polestativos:

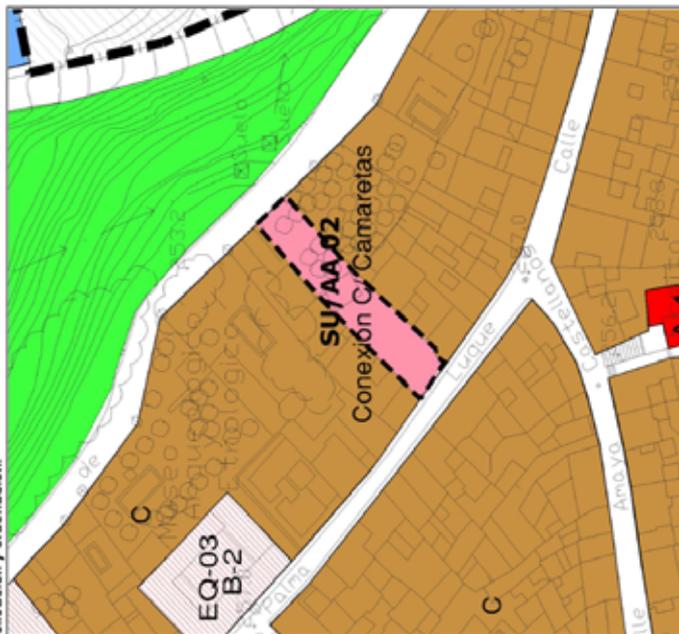
Plazos de ejecución
 De la urbanización: 2 años

Previsiones de gestión
 Tipo de iniciativa preferente: Privado
 Sistema de actuación: Expropiación

Instrumento de ejecución
 Proyecto de obras ordinario

Plazos inicio y terminación VPO

Situación y ordenación:



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



SU/AA/03 CONEXIÓN C/ SANTAELLA I

Definición del ámbito (*):

Tipo:	Área
Superficie:	173 m ²

Régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	Consolidado

Uso e intensidad global:

Uso (*):	Dotacional Infraestruct., y servicios
----------	--

Reservas mínimas para dotaciones locales:

Vialidad	173 m ²
Equipamientos:	0 m ²
Total dotaciones:	173 m ²
Aparcam. públicos:	0 ud

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo:

Preceptivos y vinculantes:
Obtención del suelo ocupado por edificaciones para destinarlo a viario y así permeabilizar una manzana que recae a la calle Santaella, conexiéndola con el resto del casco urbano de El Fontanar.

Positativos:

Plazos de ejecución

De la urbanización:	2 años
---------------------	--------

Previsiones de gestión

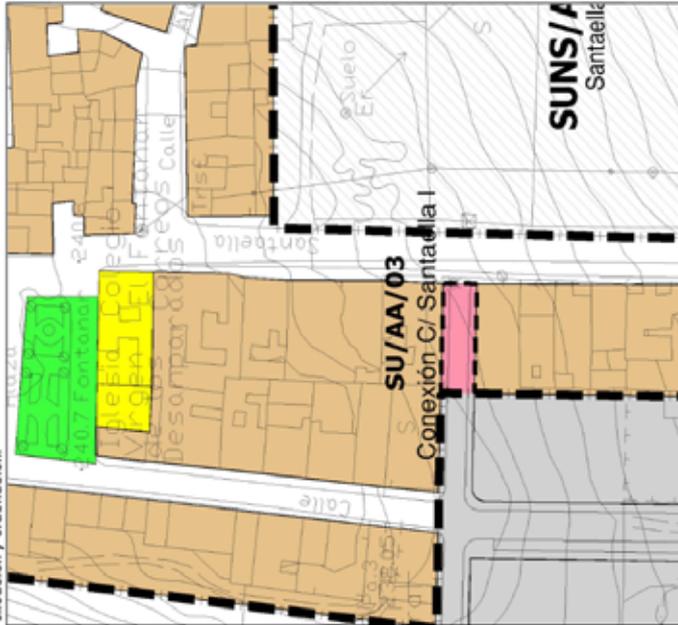
Tipo de iniciativa preferente:	Privada
Sistema de actuación:	Expropiación

Instrumento de ejecución

Proyecto de obras ordinario

Plazos inicio y terminación VPO

Situación y ordenación:



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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

NORMAS URBANÍSTICAS

SANTAELLA
TEXTO REFUNDIDO

SU/AA/04

CONEXIÓN C/ SANTAELLA II

Definición del ámbito (*):

Tipo: Área
Superficie: 141 m²

Régimen del suelo (*):

Clasificación: Urbano
Categoría: Consolidado

Uso e intensidad global:

Uso (*): Dotacional
Infraestruct. y servicios

Reservas mínimas para dotaciones locales:

Vialidad: 141 m²
Equipamientos: 0 m²
Total dotaciones: 141 m²
Aparcóm. público: 0 ud.

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo:

Preceptivos y vinculantes:
Obtención del suelo ocupado por edificaciones para destinarlo a viario y así permeabilizar una manzana que recorre la calle Santaella, conectándola con el resto del casco urbano de El Fontanar.

Potestativos:

Plazos de ejecución

De la urbanización: 2 años

Previsiones de gestión

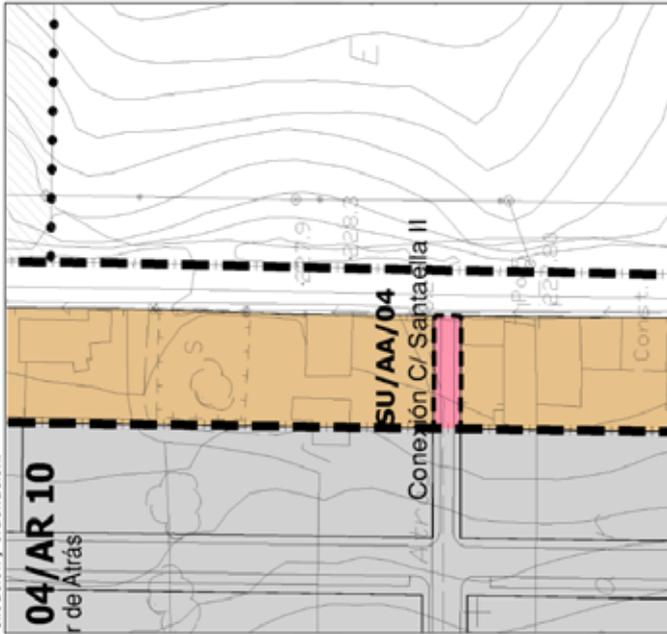
Tipo de iniciativa preferente: Privada
Sistema de actuación: Expropiación

Instrumento de ejecución

Proyecto de obras ordinario

Plazos inicio y terminación VPO

Situación y ordenación:



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

NORMAS URBANÍSTICAS

SANTAELELLA
TEXTO REFUNDIDO

SU/AA/05 CONEXIÓN C/ SANTAELLA III

Definición del ámbito (*):

Tipo: Área
Superficie: 214 m²

Régimen del suelo (*):

Clasificación: Urbano
Categoría: Consolidado

Uso e intensidad global:

Uso (*): Dotacional
Infraestruct. y servicios

Reservas mínimas para dotaciones locales:

Vialidad: 214 m²
Equipamientos: 0 m²
Total dotaciones: 214 m²
Aparcam. públicos: 0 ud

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo:

Presupuestos y vinculantes:
Obtención del suelo ocupado por edificaciones para destinarlo a viario y así permeabilizar una manzana que recae a la calle Santaella, conexiónándola con el resto del casco urbano de El Fontanar.

Poléstativos:

Plazos de ejecución

De la urbanización: 2 años

Previsiones de gestión

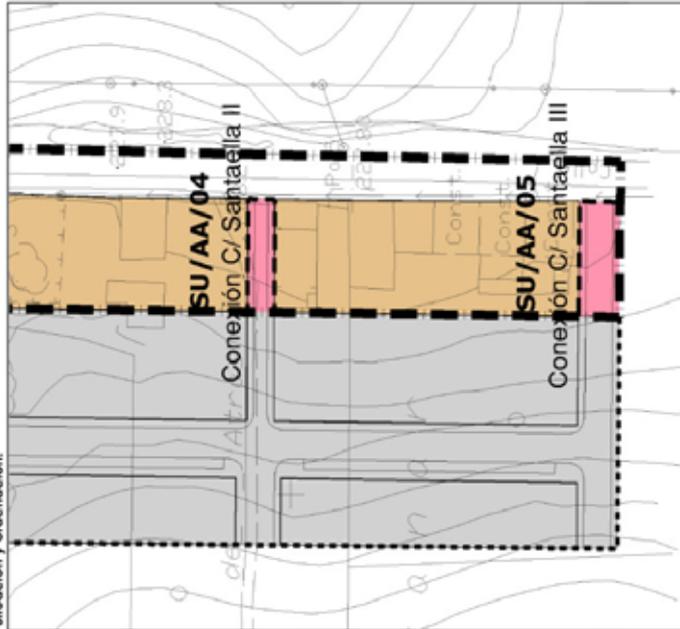
Tipo de iniciativa preferente: Privada
Sistema de actuación: Expropiación

Instrumento de ejecución

Proyecto de obras ordinario

Plazos inicio y terminación VPO

Situación y ordenación:



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

UNICAJA/AR 01 TERRENIERAS JULIANO

Definición del ámbito (*):

Tipo:	Área de rel. inf.
Superficie:	8.044 m ²

Uso e intensidad global:

Uso (*):	Residencial
Edificabilidad (*):	1,00 m ² /m ²
Nivel de densidad (*):	Alla (50-75) viv/Hos
Nº máx. viviendas:	45 ud

Reserva de vivienda protegida (*):

Edificabilidad:	30 %
Techo mín. V.P.:	2.413 m ²

Usos pormenorizados

	Coef	Supel. edificable
R1	1,00	5.631 m ²
R1 VPO	1,00	2.413 m ²

Régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbana
Categoría:	No Consolidada

Aprovechamiento (*):

Área de reparto:	AR 01
Superficie techo edificable:	8.044 m ²
A. medio:	1.000000 UA/m ²
A. objetivo:	8.044 UA
A. subjetivo:	7.240 UA
A. administración:	804 UA
Exceso/defecto:	0 UA
Coef. de ponderación:	1,0000

Reservas mínimas para dotaciones locales:

Espacios libres:	0 m ²
Equipamientos:	0 m ²
Total dotaciones:	0 m ²
Estandar art. 17 LOUA	0,00 m ² /100 m ²
Aparcam. públicos:	24 ud

Plazos de ejecución

De la urbanización:	2 años
De la edificación:	4 años

Previsiones de gestión

tipo de iniciativa preferente:	Privada
Sistema de actuación:	Compensación

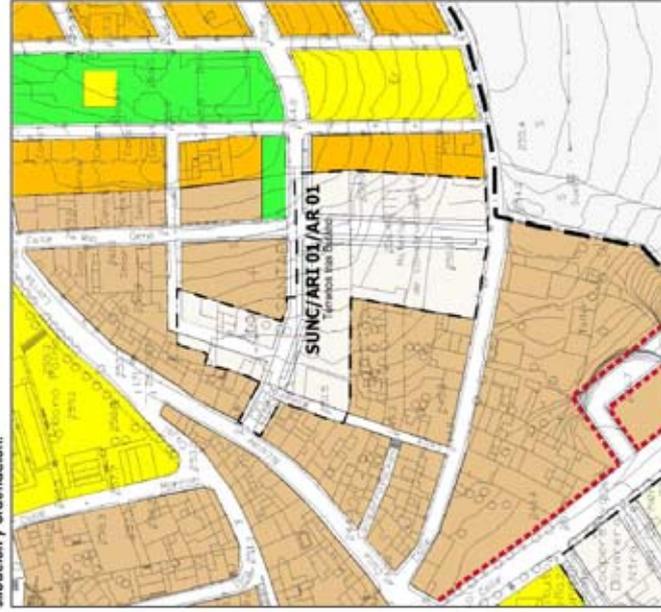
Instrumento de ejecución

Proyecto de urbanización

Plazos inicio y terminación VPO

Inicio:	4 años
Terminación:	6,5 años

Situación y ordenación:



Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo:

Preceptivos y vinculantes:

Consolidar el suelo vacante entre la actuación de suelo público realizada mediante el PP-UR-1 en los terrenos del bulvario, la antigua carretera de Puente Genil (actual calle Alcalde y Lorite) y la calle Penosilla, con la continuación de la calle Genil y la calle central del polígono UR-1. Obtención de la calle que desemboca desde esta unidad a la calle Alcalde y Lorite, así como la prolongación de la calle Romeral.

Se será de aplicación la ordenanza establecida en el anexo III.

Polisistémicos:

Se podrá redactar un Estudio de Detalle para reordenar volúmenes y reajustar alineaciones y rasantes.

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

SUNC/ARI/02/AR 02 DEPÓSITO LA MONTELA

Definición del ámbito (*):	
Tipo:	Área de ref. int.
Superficie:	10.788 m ²

Régimen del suelo (*):	
Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Uso e intensidad global:	
Uso (*):	Residencial
Eficacibilidad (*):	0,75 m ² /m ² s
Nivel de densidad (*):	Media (30-50) viv/Ha
Nº máx. viviendas:	32 ud

Aprovechamiento (*):	
Área de reparto:	AR 02
Superficie techo eficaz:	8.091 m ²
A. medio:	0,738750 UA/m ² s
A. objetivo:	7.970 UA
A. subjetivo:	7.173 UA
A. administrativa:	797 UA
Exceso/defecto:	0 UA
Coef. de ponderación:	0,9850 UA

Reserva de vivienda protegida (*):	
Eficacibilidad:	30 %
Techo mín. V.P.:	2.427 m ²

Reservas mínimas para dotaciones locales:	
Espacios libres:	0 m ² s
Equipamientos:	1.127 m ² s
Total dotaciones:	1.127 m ² s
Estándar art. 17 LOUA:	13,93 m ² s/100 m ²
Aparcam. públicos:	40 ud

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo:

Preceptivos y vinculantes:
Consolidar el suelo vacante junto a la zona del antiguo depósito de agua, en la zona noreste del núcleo urbano de la Montela, garantizando la continuidad de las calles San José, Ronda Norte y Azahar.

Será de aplicación la ordenanza establecida en el anexo IV
El instrumento de desarrollo del sector habrá de contener las previsiones para la solución de la depuración de los efluentes en el producido.

Potestativos:
Se podrá redactar un Estudio de Detalle para reordenar volúmenes y reajustar alineaciones y rasantes.

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

Plazos de ejecución	
De la urbanización:	2 años
De la edificación:	4 años

Instrumento de ejecución	
Proyecto de urbanización	

Plazos inicio y terminación VPO	
Inicio:	4 años
Terminación:	6,5 años



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

NORMAS URBANÍSTICAS

SANTAELENA
TEXTO REFUNDIDO

SUNC/ARI/03/AR.13 AVENIDA SANTO ROSARIO

Definición del ámbito (*):

Tipo:	Área de ref. int.
Superficie:	1.254 m ²

Uso e intensidad global:

Uso (*):	Residencial
Edificabilidad (*):	1,11 m ² /m ²
Nivel de densidad (*):	Alto (50-75) viv/Ha
Nº máx. viviendas:	8 ud

Reserva de vivienda protegida (*):

Edificabilidad:	30 %
Techo mín. V.P.:	418 m ²

Usos parmenorizados

Coef	Supel. edificable
R1	1,00 974 m ²
R1 VPO	0,95 418 m ²

Régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Aprovechamiento (*):

Área de reparto:	AR 13
Superficie techo eficaz:	1.392 m ²
A. medio:	1,093349 UA/m ²
A. objetivo:	1.371 UA
A. subjetivo:	1.234 UA
A. administración:	137 UA
Exceso/déficit:	0 UA
Coef. de ponderación:	0,9850 UA

Reservas mínimas para dotaciones locales:

Espacios libres:	0 m ²
Equipamientos:	0 m ²
Total dotaciones:	0 m ²
Estandar art. 17 LOUA	0,00 m ² /100 m ²
Aparcam. públicos:	0,5-1 ud/100 m ²

Plazos de ejecución

De la urbanización:	2 años
De la edificación:	4 años

Previsiones de gestión

Tipo de iniciativa preferente:	Privada
Sistema de actuación:	Compensación

Instrumento de desarrollo

Plan Especial de Reforma Interior

Plazos inicio y terminación VPO

Inicio:	
Terminación:	

Situación y ordenación:



Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo:

Prescriptivos y vinculantes:
Consolidar el suelo vacante junto a la Avenida Santo Rosario.
Será de aplicación la ordenanza de la zona de La Guajarrosa, I.G.

Potestativos:

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

SUNC/SR 01/AR 03 COOPERATIVA OLIVAREÑA

Definición del ámbito (*):	Sector	12.273 m ²
Tipo:	Urbano	
Superficie:	No Consolidado	

Régimen del suelo (*):	Urbano
Clasificación:	No Consolidado
Categoría:	Urbano

Uso e intensidad global:	Residencial
Uso (*):	Residencial
Eficacidad (*):	1,00 m ² /m ² s
Nivel de densidad (*):	Alta (50-75) viv/Ha
Nº máx. viviendas:	92 ud

Aprovechamiento (*):	AR 03
Área de reparto:	12.273 m ²
Superficie techo edificable:	0,846700 UA/m ² s
A. medio:	10,392 UA
A. objetivo:	9,352 UA
A. subjetivo:	1,039 UA
A. administración:	0 UA
Exceso/defecto:	0 UA
Coef. de ponderación:	0,8467

Reserva de vivienda protegida (*):	%	50
Eficacidad:	m ² /m ² s	6,270
Techo mín., V.P.:	m ² /m ² s	6,270

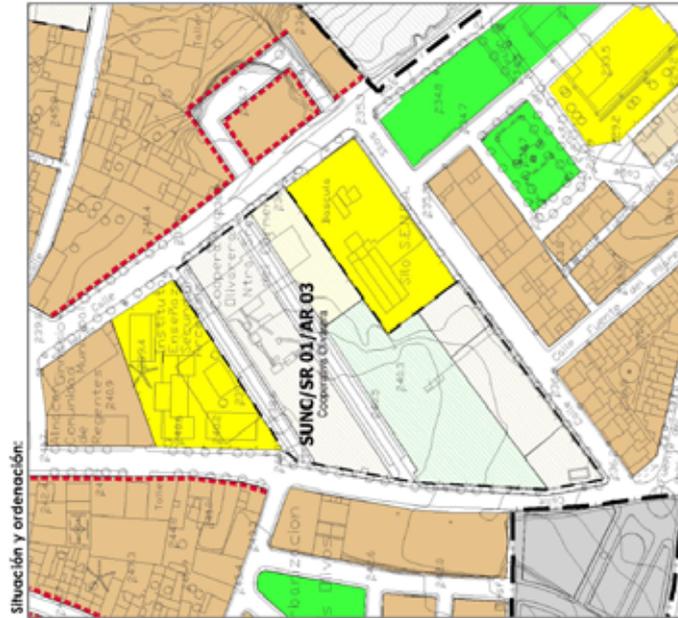
Usos permenerizados	Coef	Supel. edificable
RI	1,00	6,003 m ² /m ² s
RI VPO	0,70	6,270 m ² /m ² s

Reservas mínimas para dotaciones locales:	m ² s
Espacios libres:	3,620
Equipamientos:	1,200 m ² s
Total dotaciones:	4,820 m ² s
Estándar art. 17 LOUA	39,27 m ² s/100 m ²
Aparcam. públicos:	61 ud

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo:

Precedentes y vinculantes:
 Determinar un nuevo suelo residencial, consolidando el suelo vacante antes ocupado por la Cooperativa Olivareña Virgen del Valle, entre la calle Blas Infante y Villargallegos.
 Formalizar el borde del casco urbano y dar continuidad a su trama permitiendo la permeabilidad entre las calles Villargallegos y Blas Infante, actualmente con escasa comunicación.
 Asignar más del cincuenta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección pública.
Potestativas:

Piazos de ejecución	Previsiones de gestión
De la urbanización: 2 años	Tipo de iniciativa preferente: Privada
De la edificación: 4 años	Sistema de actuación: Compensación
Instrumento de ejecución	Piazos inicio y terminación VPO
Proyecto de urbanización	Inicio: 4 años
	Terminación: 6,5 años



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

SUNC/SR 02/AR 04 LA VIRITA

Definición del ámbito (*):

Tipo:	Sector
Superficie:	43.973 m ²

Régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidada

Plazos de ejecución

De la urbanización:	2 años
De la edificación:	4 años

Previsiones de gestión

Tipo de iniciativa preferente:	Privada
Sistema de actuación:	Compensación

Uso e intensidad global:

Uso (*):	Residencial
Eficiencia (*):	0,61 m ² /m ² s
Nivel de densidad (*):	Media (30-50) viv/Ha
Nº máx. viviendas:	190 ud

Reserva de vivienda protegida (*):

Eficiencia:	30 %
Techo mín. V.P.:	8,047 m ²

Usos parmenorizados

Coef	Supef. edificable
R1	1,00 17.274 m ²
R2	1,12 1.502 m ²
R1 VPO	1,00 8.047 m ²

Aprovechamiento (*):

Area de reparto:	AR 04
Superficie techo eficaz:	26.824 m ²
A. medio:	0,588177 UA/m ²
A. objetivo:	27.004 UA
A. subjetivo:	23.278 UA
A. administración:	2.586 UA
Exceso/defecto:	1,140 UA
Coef. de ponderación:	1,0067 UA

Reservas mínimas para dotaciones locales:

Espacios libres:	5,571 m ²
Equipamientos:	2,842 m ²
Total dotaciones:	8,413 m ²
Estándar art. 17 LOUA	31,36 m ² /100 m ²
Aparcam. públicos:	1,34 ud

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo:

Prescriptivos y vinculantes:
 La integración del equipamiento municipal colindante (piscina municipal), mediante elementos de transición dotacionales entre dicho equipamiento y los usos residenciales.
 Resolver la articulación con el Suelo Urbano colindante, mediante la conexión con el viario principal Calle Villargalagos y dando continuidad al resto de viarios que comunican la trama urbana adyacente.
 Resolver la articulación con los demás suelos urbanizables colindantes, de forma que se permita la adecuada conectividad con el Camino de Molino Viento y el Camino de nueva apertura desde la Carretera de Fuente Vieja hasta la Carretera de Fuente Genil.
Potestativos:

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

Instrumento de ejecución

Proyecto de urbanización

Plazos inicio y terminación VPO

Inicio:	4 años
Terminación:	6,5 años

Situación y ordenación:



SUO/SR 01/AR 05

LAS TRES CRUCES I

Definición del ámbito (*):

Tipo:	Sector
Superficie:	18.974 m ²

Uso e intensidad global:

Uso (*):	Residencial
Eficiencia (*):	0,73 m ² /m ²
Nivel de densidad (*):	Alta (50-75) viv/Ha
Nº máx. viviendas:	98 Ud

Reserva de vivienda protegida (*):

Eficiencia:	50 %
Fecha mín. V.P.:	6.995 m ²

Usos pormenorizados

R1	Coef	Supel. edificable
R1 VPO	1,00	6.856 m ²
	0,70	6.995 m ²

Régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Ordenado

Aprovechamiento (*):

Area de reparto:	AR 05
Superficie techo edificable:	13.851 m ²
A. medio:	0,619400 UA/m ²
A. objetivo:	11,752 UA
A. subjetivo:	10,577 UA
A. administración:	1,175 UA
Exceso/defecto:	0
Coef. de ponderación:	0,8485

Reservas mínimas para dotaciones locales:

Espacios libres:	4.350 m ²
Equipamientos:	1.200 m ²
Total dotaciones:	5.550 m ²
Estandar art. 17 LOUA	40,07 m ² /100 m ²
Aparcam. públicos:	69 Ud

Plazos de ejecución

De la urbanización:	2 años
De la edificación:	4 años

Instrumento de ejecución

Proyecto de urbanización

Previsiones de gestión

Tipo de iniciativa preferente:	Privado
Sistema de actuación:	Compensación

Plazos inicio y terminación VPO

Inicio:	4 años
Terminación:	6,5 años

Situación y ordenación:



Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo:

Prescriptivos y vinculantes:

Incorporar al suelo urbanizable un suelo colindante al casco como crecimiento natural del mismo. Asignar más del cincuenta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección pública. Los criterios de ordenación serán los establecidos por el Plan Parcial sector "Tres Cruces", aprobado definitivamente con fecha 13 de marzo de 2012.

Polosatativos:

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

SUO/SE 027/AR06

ANGONAL

Definición del ámbito (*):

Tipo:	Sector	Superficie:	29.862 m ²
-------	--------	-------------	-----------------------

Uso e intensidad global:

Uso (*):	Residencial
Eficacibilidad (*):	0,48 m ² /m ²
Nivel de densidad (*):	Baja (15-30) viv/Hos
Nº máx. viviendas:	89 ud

Reserva de vivienda protegida (*):

Eficacibilidad:	50 %
Techo mín. V.P.:	7.366 m ²

Usos pormenorizados

	Coef	Supel. edificable
R1 VPO	1,00	6.968 m ²
R1 VPO	0,70	7.366 m ²

Régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Ordenado

Aprovechamiento (*):

Área de reparto:	AR.06
Superficie techo eficaz:	14.334 m ²
A. medio:	0,406000 UA/m ²
A. objetivo:	12.124 UA
A. subjetiva:	10.912 UA
A. administración:	1.212 UA
Exceso/defecto:	0 UA
Coef. de ponderación:	0,8458 UA

Reservas mínimas para dotaciones locales:

Espacios libres:	3.660 m ²
Equipamientos:	2.790 m ²
Total dotaciones:	6.450 m ²
Estándar art. 17 LOUA	45,00 m ² /100 m ²
Aparcam. públicos:	72 ud

Prazos de ejecución

De la urbanización:	2 años
De la edificación:	4 años

Previsiones de gestión

Tipo de iniciativa preferente	Privada
Sistema de actuación:	Compensación

Instrumentos de ejecución

Proyecto de urbanización	
--------------------------	--

Prazos inicio y terminación VPO

Inicio:	4 años
Terminación:	6,5 años

Situación y ordenación:



Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo:

Precedentes y vinculantes:
 Incorporar al suelo urbanizable un suelo colindante al casco como crecimiento natural del mismo.
 Asignar más del cincuenta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección pública.
 Incorporar al municipio suelo dotacional para la ejecución de equipamientos.
 Los criterios de ordenación serán los establecidos por el Plan Parcial sector "Angonal", aprobado definitivamente con fecha 13 de marzo de 2012.

Potestativos:

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

SUS/SR 01/AR 07 - LOS CALLEONES I

Definición del ámbito (*):

Tipo:	Sector
Superficie:	13.014 m²

Uso e intensidad global:

Uso (*):	Residencial
Eficiencia (*):	0,40 m²/m²s
Nivel de densidad (*):	Bajo (15-30) viv/Ha
Nº máx. viviendas:	38 ud

Reserva de vivienda protegida (*):

Edificabilidad:	30 %
Fecha mín. V.P.:	1.562 m²

Usos pormenorizados

	Coef	Superf. edificable
R3	1,25	3.644 m²
R1 VPO	1,00	1.562 m²

Régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	Sectorizado

Aprovechamiento (*):

Área de reparto:	AR 07
Superficie techo edificable:	5.206 m²
A. medio:	0,47/0000 UA/m²s
A. objetivo:	6.117 UA
A. subjetivo:	5.505 UA
A. administración:	612 UA
Exceso/défecto:	0 UA
Coef. de ponderación:	1.1750

Reservas mínimas para dotaciones locales:

Espacios libres:	10%	s/dep. S.
Equipamientos:	12	m²/100 m²
Total dotaciones:	37	m²/100 m²
Estándar art. 17 LOUA:	30-50	m²/100 m²
Aparcam. públicos:	0,5-1	ud/100 m²

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo:

Preceptivos y vinculantes:
Incorporar al suelo urbanizable un suelo colindante al casco como crecimiento natural del mismo.

Postulativos:

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

Plazos de ejecución

De la urbanización:	2 años
De la edificación:	4 años

Previsiones de gestión

Tipo de iniciativa preferente:	Privada
Sistema de actuación:	Compensación

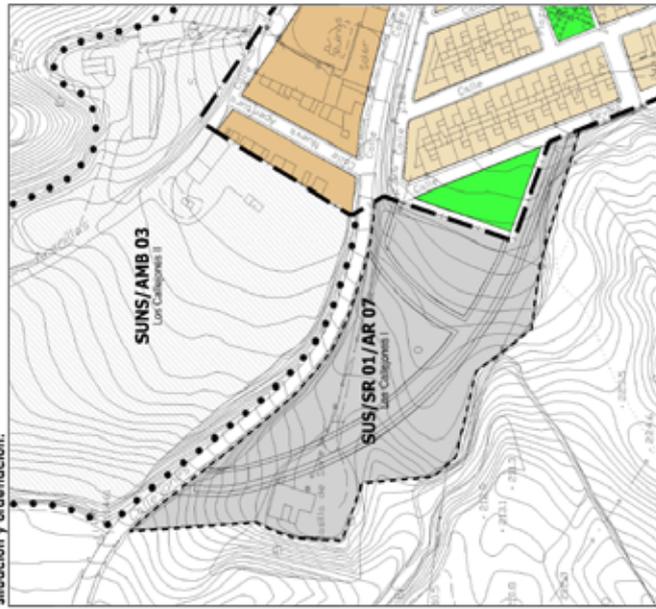
Plazos inicio y terminación VPO

Inicio:	
Terminación:	

Planeamiento de desarrollo

Plan Parcial	
--------------	--

Situación y ordenación:



SUS/SR 02/AR 08 LA GARBAFELA I

Definición del ámbito (*):

Tipo:	Sector
Superficie:	18.218 m ²

Régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

Plazos de ejecución

De la urbanización:	2 años
De la edificación:	4 años

Previsiones de gestión

Tipo de iniciativa preferente:	Privado
Sistema de actuación:	Compensación

Uso e intensidad global:

Uso (*):	Residencial
Eficiencia (*):	0,55 m ² /m ² s
Nivel de densidad (*):	Medio (30-50) viv/Hos
Nº máx. viviendas:	64 ud

Reserva de vivienda protegida (*):

Eficiencia:	30 %
Techo mín. V.P.:	3,006 m ² t

Usos permisionados

	Coef.	Supel. edificable
RI	1,00	7,014 m ² t
RI VPO	1,00	3,006 m ² t

Aprovechamiento (*):

Área de reparto:	AR 08
Superficie techo edificable:	10.020 m ²
A. medio:	0,511533 UA/m ²
A. objetivo:	10.020 UA
A. subjetivo:	8.387 UA
A. administración:	932 UA
Exceso/defecto:	701 UA
Coef. de ponderación:	1,0000

Reservas mínimas para dotaciones locales:

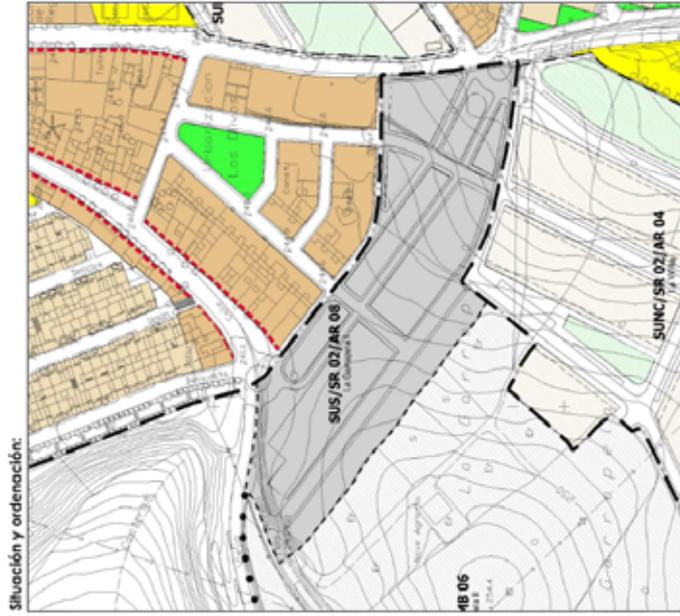
Espacios libres:	10% s/Sup. S
Equipamientos:	12 m ² s/100 m ²
Total dotaciones:	30,18 m ² s/100 m ²
Estandar art. 17 LOUA	30-50 m ² s/100 m ²
Aparcam. públicos:	0,5-1 ud/100 m ²

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo:

Principales y vinculantes:
Incorporar al suelo urbanizable un suelo colindante al casco como crecimiento natural del mismo.

Protectorios:

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



Situación y ordenación:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

NORMAS URBANÍSTICAS

SANTAELLA
TEXTO REFUNDIDO

SUS/AR 03/AR 09 RONDA SUR

Definición del ámbito (*):

Tipo:	Sector
Superficie:	41.863 m ²

Régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizada

Plazos de ejecución

De la urbanización:	2 años
De la edificación:	4 años

Previsiones de gestión

Tipo de iniciativa preferente:	Privada
Sistema de actuación:	Compensación

Uso e intensidad global:

Uso (*):	Residencial
Eficiencia (*):	0,55 m ² /m ² s
Nivel de densidad (*):	Medio (30-50) viv/Has
Nº máx. viviendas:	126 ud

Reserva de vivienda protegida (*):

Eficiencia:	30 %
Fecha mín. V.P.:	6.907 m ²

Usos pomenorados

Coef.	Supel. edificable
R1	0,95 16.117 m ²
R1 VPO	0,95 6.907 m ²

Aprovechamiento (*):

Área de reparto:	AR 09
Superficie techo edificable:	23.025 m ²
A. medio:	0,468091 UA/m ²
A. objetivo:	21,873 UA
A. subjetivo:	17,436 UA
A. administración:	1,960 UA
Exceso/defecto:	2,278 UA
Coef. de ponderación:	0,9500 UA

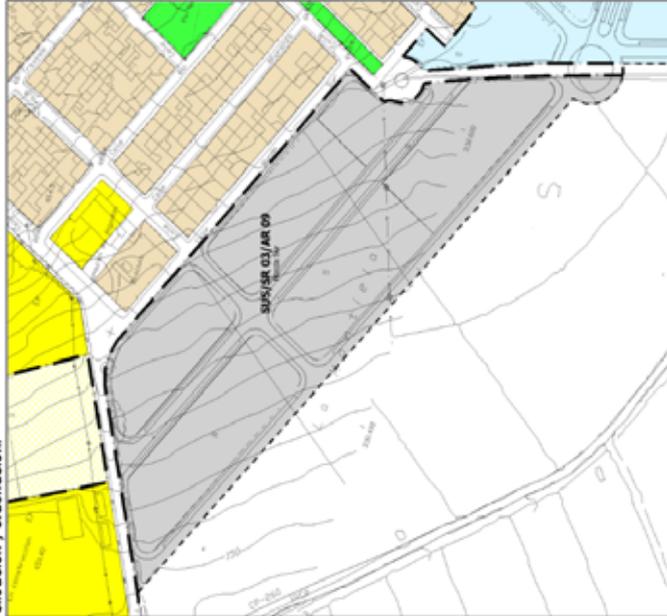
Reservas mínimas para dotaciones locales:

Espacios libres:	10% s/ sup. S.
Equipamientos:	12 m ² /100 m ²
Total dotaciones:	30,18 m ² /100 m ²
Estandar art. 17 LOUA	30-50 m ² /100 m ²
Aparcam. públicos:	0,5-1 ud/100 m ²

Planeamiento de desarrollo

Plan Parcial

Situación y ordenación:



Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo:

Procedimientos y vinculaciones:
Incorporar al suelo urbanizable un suelo colindante al casco como crecimiento natural del mismo.
El instrumento de desarrollo del sector habrá de contener las previsiones para la solución de la depuración de los efluentes en él producidos.

Postestativos:

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

SUS/SR 04/AR 10 EL RIL DE ATRAS

Definición del ámbito (*):

Tipo:	Sector
Superficie:	12.940 m ²

Uso e intensidad global:

Uso (*):	Residencial
Eficiencia (*):	0,50 m ² /m ² s
Nivel de densidad (*):	Medio (30-50) viv/Hos
Nº máx. viviendas:	43 ud

Reserva de vivienda protegida (*):

Eficiencia:	30 %
Techo mín. V.P.:	1,941 m ² /m ²

Usos permisionados

Coef	Superf. edificable
R1	4.529 m ²
R1 VFO	1.941 m ²

Régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbanizable Sectorizado
Categoría:	

Aprovechamiento (*):

Área de reparto:	AR 10
Superficie techo edificable:	6.470 m ²
A. medio:	0,475000 UA/m ² s
A. objetivo:	6,147 UA
A. subjetivo:	5,532 UA
A. administración:	615 UA
Exceso/defecto:	0 UA
Coef. de ponderación:	0,9500

Reservas mínimas para dotaciones locales:

Espacios libres:	10% s/sup. S.
Equipamientos:	12 m ² /100 m ²
Total dotaciones:	32,00 m ² /100 m ²
Estándar art. 17 LOUA	30-50 m ² /100 m ²
Aparcam. públicos:	0,5-1 ud/100 m ²

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo:

Preceptivos y vinculantes:
Incorporar al suelo urbanizable un suelo colindante al casco como crecimiento natural del mismo.

El instrumento de desarrollo del sector habrá de contener las previsiones para la solución de la depuración de los efluentes en él producidos.

Potestativos:

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

Plazos de ejecución

De la urbanización:	2 años
De la edificación:	4 años

Planeamiento de desarrollo

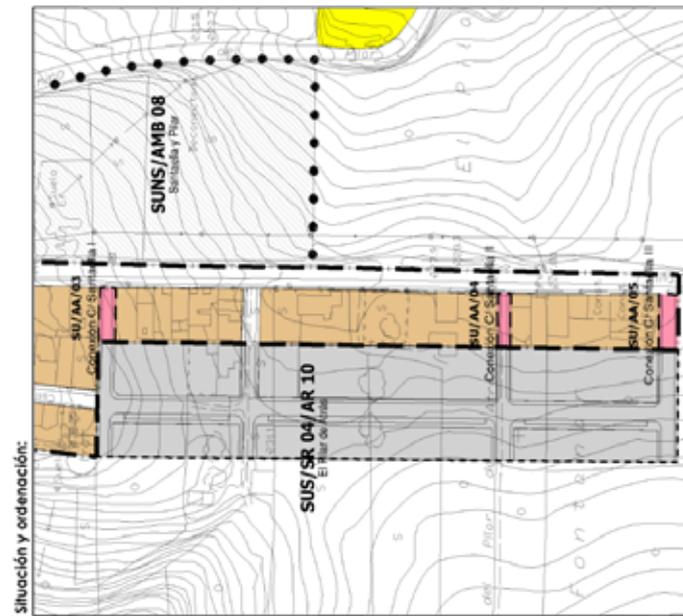
Plan Parcial

Plazos inicio y terminación VFO

Inicio:	
Terminación:	

Previsiones de gestión

Tipo de iniciativa preferente:	Privada
Sistema de oclución:	Compensación



SUS/05/AR.11 TERRENOS ESTE I

Definición del ámbito (*):
Tipo: Sector
Superficie: 86,067 m²

Uso e intensidad global:
Uso (*): Industrial
Eficacibilidad (*): 0,55 m²/m²s
Nivel de densidad (*): viv/Has
Nº máx. viviendas: ud

Reserva de vivienda protegida (*):
Eficacibilidad: %
Fecha mín. V.P.: m²

Usos pormenorizados. Coef. Supel. edificable
II 0,91 47.337 m²

Régimen del suelo (*):
Clasificación: Urbanizable
Categoría: Sectorizado

Aprovechamiento (*):
Área de reparto: AR 11
Superficie techo eficaz: 47.337 m²
A. medio: 0,474479 UA/m²s
A. objetivo: 43,077 UA
A. subjetivo: 36,753 UA
A. administración: 4,084 UA
Exceso/défecto: 2,240 UA
Coef. de ponderación: 0,9100

Reservas mínimas para dotaciones locales:
Espacios libres: 10% s/sup. S.
Equipamientos: 4% s/sup. S.
Total dotaciones: 14% s/sup. S.
Estándar art. 17 LOUA 14-20% s/sup. S.
Aparcam. públicos: 0,5-1 ud/100 m²

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo:

Preceptivos y vinculantes:
Incorporar al suelo urbanizable de La Montaña un suelo industrial que de respuesta a las necesidades actuales de suelo industrial.
La situación de los espacios libres deberá hacerse configua al suelo urbano residencial, de manera que se cree una barrera visual y acústica con el nuevo sector industrial.
El instrumento de desarrollo del sector habrá de contener las previsiones para la solución de la depuración de los efluentes en él producidos.
Potestativos:

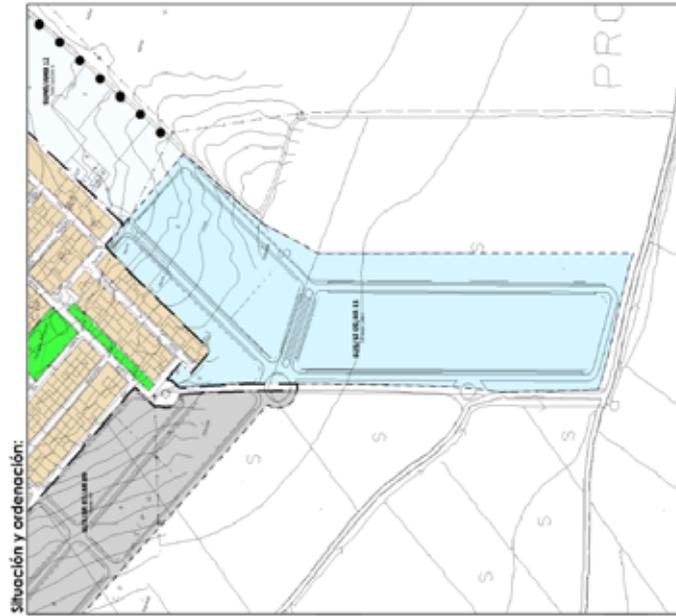
(*): Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

Plazos de ejecución
De la urbanización: 2 años
De la edificación: 4 años

Planeamiento de desarrollo
Plan Parcial

Previsiones de gestión
Tipo de iniciativa preferente: Privada
Sistema de actuación: Compensación

Plazos inicio y terminación VPO
Inicio:
Terminación:



505/31/06/AR 12 EL CANUELO ALTO

Definición del ámbito (*):

Tipo:	Sector
Superficie:	130.986 m ²

Régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

Plazos de ejecución:

De la urbanización:	2 años
De la edificación:	4 años

Previsiones de gestión:

Tipo de iniciativa preferente:	Privado
Sistema de actuación:	Compensación

Uso e intensidad global:

Uso (*):	Industrial
Eficacia (*):	0,35 m ² /m ² s
Nivel de densidad (*):	viv/Has
Nº máx. viviendas:	ud

Reserva de vivienda protegida (*):

Edificabilidad:	%
Fecha mín. V.P.:	m ²

Usos parmenorizados

Coef.	Supel. edificable
0,95	72.042 m ²

Aprovechamiento (*):

Área de reparar:	AR 12
Superficie techo eficaz:	72.042 m ²
A. medio:	0,522500 UA/m ² s
A. objetivo:	68.440 UA
A. subjetivo:	61.596 UA
A. administración:	6.844 UA
Exceso/defecto:	0 UA
Coef. de ponderación:	0,9500 UA

Reservas mínimas para dotaciones locales:

Espacios libres:	10% s/sup. \$
Equipamientos:	4% s/sup. \$
Total dotaciones:	1,4% s/sup. \$
Estándar art. 17 LOUA	10-1,4% s/sup. \$
Abarcam. públicos:	0,51 ud/100 m ²

Planeamiento de desarrollo

Plan Parcelal

Plazos inicio y terminación VPO

Inicio:	
Terminación:	

Situación y ordenación:



Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo:

Preceptivos y vinculantes:
Incorporar al suelo urbanizable de uso Industrial que de resuesto a las necesidades actuales.

Potestativos:

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

SUNS/AMB 01 LAS TIRES CRUCES II

Definición del ámbito (*):

Tipo:	Ámbito
Superficie:	38.855 m ²

Régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	No Sectorizado

Usos incompatibles (*):

El desarrollo urbanístico de este ámbito no podrá promover la implantación de usos pormenorizados correspondientes al uso global de actividades económicas: Industrial, Logística y Almacenamiento.

Condiciones para la sectorización e integración en la estructura urbana (*):

El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del ámbito SUNS/AMB/01, más los sistemas generales que se adscriben de cara a su obtención. Para proceder a la sectorización del ámbito será de aplicación lo regulado en el artículo 30 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, estando condicionada a la verificación del cumplimiento permanente de la Norma 45 del POTIA relativa a los límites de crecimiento en materia superficial y de población en los ocho años siguientes al momento en que se pretenda su sectorización.

La sectorización del ámbito SUNS/AMB/01 precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, a definir por el Plan de Sectorización teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General, que se entienden necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

Criterios para la disposición de sistemas generales (*):

Superficie mínima de sistemas generales incluidos en el ámbito:	5,66 m ² /hab.
Habrà de garantizarse junto con la superficie de sistemas generales exteriores, el estándar previsto en la Memoria de este Plan	2.308 m ²
Superficie mínima de sistemas generales exteriores al ámbito:	SGEQ-14

La ordenación del ámbito identificará, además, como sistema general de espacios libres vía pecuaria Vereda Mochedano los terrenos afectados de la citada vía pecuaria. Este sistema general no computará a efectos del estándar previsto en el Plan, y su ordenación estará a lo establecido al respecto en la normativa urbanística del presente Plan.

Otras determinaciones:

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

Ámbito de suelo urbanizable no sectorizado previsto para completar el crecimiento al este del municipio, apoyada en el margen izquierdo de la carretera A-379 y en la antigua CP-118 (redonada). Los objetivos de la ordenación de este ámbito son integrar el crecimiento en la estructura básica de la población, mediante la propuesta de nuevos elementos viarios que garanticen la conectividad con los elementos principales de la trama urbana adyacente, recalificar el ámbito e implantar una oferta residencial tipológica rica y diversa.

Situación:



SUNSI/AM/02 CARREDA DE LA BARRIDA

Definición del ámbito (*):

Tipo: Ambito
Superficie: 58.829 m²

Régimen del suelo (*):

Clasificación: Urbanizable
Categoría: No Sectorizado

Usos incompatibles (*):

El desarrollo urbanístico de este ámbito no podrá promover la implantación de usos parmenatizados correspondientes al uso global de actividades económicas: Industrial, Logística y Almacenamiento.

Condiciones para la sectorización e integración en la estructura urbana (*):

El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del ámbito SUNSI/AM/02, más los sistemas generales que se adscriben de cara a su obtención.
Para proceder a la sectorización del ámbito será de aplicación lo regulado en el artículo 30 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, entendido condicionada a la verificación del cumplimiento permanente de la Norma 45 del POTU relativa a los límites de crecimiento en materia superficial y de población en los ocho años siguientes al momento en que se pretenda su sectorización.

La sectorización del ámbito SUNSI/AM/02 precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, a definir por el Plan de Sectorización teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General, que se entienden necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

Criterios para la disposición de sistemas generales (*):

Superficie mínima de sistemas generales incluidos en el ámbito:
Habrá de garantizarse junto con la superficie de sistemas generales exteriores, el estándar previsto en la Memoria de este Plan 5,66 m²/hab.
Superficie mínima de sistemas generales exteriores al ámbito:
SCEQ-14 3.495 m²

Otras determinaciones:

La aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente a la unidad y/o unidades que se delimiten requerirá el previo deslinde y disofectación del tramo de vía pecuaria afectado.

Ambito de suelo urbanizable no sectorizado previsto para completar el crecimiento al SUR del núcleo urbano de Santaola, situada entre el polideportivo, el recinto ferial y las barriadas de "Villapallegos y 90 viviendas". Los objetivos de la ordenación de este ámbito son integrar el crecimiento en la estructura básica de la población, mediante la propuesta de nuevos elementos viarios que garanticen la conectividad con los elementos principales de la trama urbana adyacente, reconfigurar el ámbito e implantar una oferta residencial tipológica rica y diversa.

Situación:



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



SUNS/AMB 03 LOS CALLEJONES I

Definición del ámbito (*):

Tipo:	Ámbito
Superficie:	32.691 m ²

Régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	No Sectorizado

Usos incompatibles (*):

El desarrollo urbanístico de este ámbito no podrá promover la implantación de usos pormenorizados correspondientes al uso global de actividades económicas: Industrial, Logística y Almacenamiento.

Condiciones para la sectorización e integración en la estructura urbana(*):

El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del ámbito SUNS/AMB/03, más los sistemas generales que se adscriben de cara a su obtención. Para proceder a la sectorización del ámbito será de aplicación la regulada en el artículo 30 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, estando condicionada a la verificación del cumplimiento permanente de la Norma 45 del POT, relativa a los límites de crecimiento en materia superficial y de población en los ocho años siguientes al momento en que se pretenda su sectorización.

La sectorización del ámbito SUNS/AMB/03 precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, a definir por el Plan de Sectorización teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General, que se entienden necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

Criterios para la disposición de sistemas generales (*):

Superficie mínima de sistemas generales incluidos en el ámbito:	
Habrà de garantizarse junto con la superficie de sistemas generales exteriores, el estándar previsto en la Memoria de este Plan	5,66 m ² /hab.
Superficie mínima de sistemas generales exteriores al ámbito:	1.942 m ²

Otras determinaciones:

Ámbito de suelo urbanizable no sectorizado previsto para completar el crecimiento al CESTE del núcleo urbano de Santaella, apoyada en la prolongación de la calle Asensio López. Los objetivos de la ordenación de este ámbito son integrar el crecimiento en la estructura básica de la población, mediante la propuesta de nuevos elementos viarios que garanticen la conectividad con los elementos principales de la trama urbana adyacente, reequilibrar el ámbito e implantar una oferta residencial tipológica rica y diversa.

Situación:



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

SUNS/AMB 04 EL PARRAL

Definición del ámbito (*):

Tipo: Ambito
Superficie: 118,041 m²

Régimen del suelo (*):

Clasificación: Urbanizable
Categoría: No Sectorizado

Usos incompatibles (*):

El desarrollo urbanístico de este ámbito no podrá promover la implantación de usos parmenizados correspondientes al uso global de actividades económicas: Industrial, Logística y Almacenamiento.

Condiciones para la sectorización e integración en la estructura urbana (*):

El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del ámbito SUNS/AMB/04, más los sistemas generales que se adscriben de cara a su obtención. Para proceder a la sectorización del ámbito será de aplicación lo regulado en el artículo 30 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, estando condicionada a la verificación del cumplimiento permanente de la Norma 45 del POT, relativa a los límites de crecimiento en materia superficial y de población en los ocho años siguientes al momento en que se pretenda su sectorización.

La sectorización del ámbito SUNS/AMB/04 precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, a definir por el Plan de Sectorización teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General, que se entienden necesarios para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

Criterios para la disposición de sistemas generales (*):

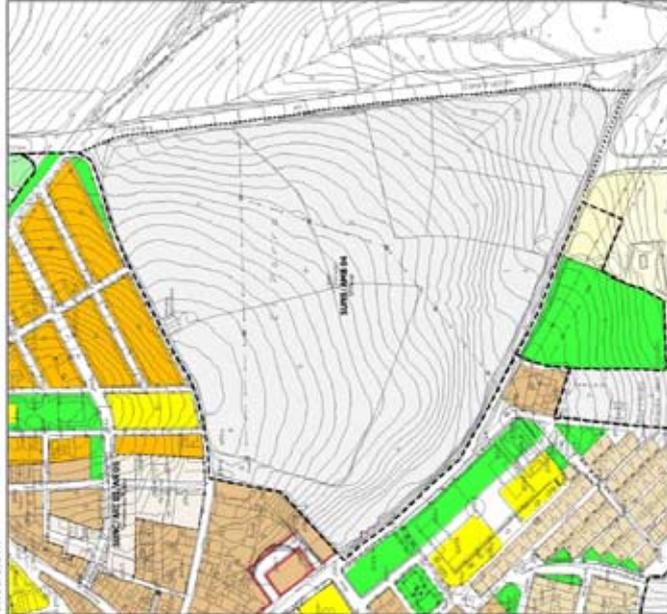
Superficie mínima de sistemas generales incluidos en el ámbito:
Habrá de garantizarse junto con la superficie de sistemas generales esteíores, el estándar previsto en la Memoria de este Plan 5,66 m²/hab.
Superficie mínima de sistemas generales esteíores al ámbito:
SGEQ-14 7,012 m²

Otras determinaciones:

La aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente a la unidad y/o unidades que se delimiten requerirá el previo deslinde y desanexión del tramo de vía pecuaria afectado.

Ámbito de suelo urbanizable no sectorizado previsto para completar el crecimiento al SURESTE del núcleo urbano de Santaella, apoyada en la prolongación de la calle Blas Infante, el camino de la Penosilla y la carretera A-379. Los objetivos de la ordenación de este ámbito son integrar el crecimiento en la estructura básica de la población, mediante la propuesta de nuevos elementos viarios que garanticen la conectividad con los elementos principales de la trama urbana adyacente, recalificar el ámbito, implantar una oferta residencial tipológica rica y diversa.

Situación:



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

CONDICIONES LAS VIRTAS/GERBERO BARRIO

Definición del ámbito (*):

Tipo:	Ámbito
Superficie:	119.884 m ²

Régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	No Sectorizado

Usos incompatibles (*):

El desarrollo urbanístico de este ámbito no podrá promover la implantación de usos pormenorizados correspondientes al uso global de actividades económicas: Industrial, Logística y Almacenamiento.

Condiciones para la sectorización e integración en la estructura urbana (*):

El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del ámbito SUNS/AMB/05, más los sistemas generales que se adscriben de cara a su obtención. Para proceder a la sectorización del ámbito será de aplicación lo regulado en el artículo 30 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, estando condicionada a la verificación del cumplimiento permanente de la Norma 45 del POIA relativa a los límites de crecimiento en materia superficial y de población en los ocho años siguientes al momento en que se pretenda su sectorización.

La sectorización del ámbito SUNS/AMB/05 precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, a definir por el Plan de Sectorización teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General, que se entienden necesarios para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

Criterios para la disposición de sistemas generales (*):

Superficie mínima de sistemas generales incluidos en el ámbito: Habrá de garantizarse junto con la superficie de sistemas generales exteriores, el estándar previsto en la Memoria de este Plan	5,66 m ² /hab.
Superficie mínima de sistemas generales exteriores al ámbito: SGEQ-14	7,122 m ²

La ordenación del ámbito identificará, además, como sistema general de espacios libres vía pecuaria Vareda Mahedano los terrenos afectados de la citada vía pecuaria. Este sistema general no computará a efectos del estándar previsto en el Plan, y su ordenación estará a lo establecido al respecto en la normativa urbanística del presente Plan.

Otros determinaciones:

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

Ámbito de suelo urbanizable no sectorizado previsto para completar el crecimiento al NORTE del núcleo urbano de Santaella, apoyado en la en la Avenida del Emigrante y la antigua CP-118 (redonda). Los objetivos de la ordenación de este ámbito son integrar el crecimiento en la estructura básica de la población, mediante la propuesta de nuevos elementos viarios que garanticen la conectividad con los elementos principales de la trama urbana adyacente, requalificar el ámbito, implantar una oferta residencial tipológica rica y diversa.

Situación:



SUN5/AMB 01

LA GARABEÑA B

Definición del ámbito (*):

Tipo: **Ámbito**
Superficie: **90,318 m²**

Régimen del suelo (*):

Clasificación: **Urbanizable**
Categoría: **No Sectorizado**

Usos incompatibles (*):

El desarrollo urbanístico de este ámbito no podrá promover la implantación de usos permisionados correspondientes al uso global de actividades económicas; Industrial, Logística y Almacenamiento.

Condiciones para la sectorización e integración en la estructura urbana (*):

El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del ámbito SUN5/AMB/06, más los sistemas generales que se adscriben de cara a su obtención. Para proceder a la sectorización del ámbito será de aplicación lo regulado en el artículo 30 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, estando condicionada a la verificación del cumplimiento parámetro de la Norma 45 del POTU relativa a los límites de crecimiento en materia superficial y de población en los ocho años siguientes al momento en que se pretenda su sectorización.

La sectorización del ámbito SUN5/AMB/06 precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, a definir por el Plan de Sectorización teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General, que se entienden necesarios para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

Criterios para la disposición de sistemas generales (*):

Superficie mínima de sistemas generales incluidos en el ámbito:
Habrá de garantizarse junto con la superficie de sistemas generales exteriores, el estándar previsto en la Memoria de este Plan
Superficie mínima de sistemas generales exteriores al ámbito:
SG-EG-14
5,66 m²/hab.
5,365 m²

Otras determinaciones:

La aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente a la unidad y/o unidades que se delimiten requerirá el previo deslinde y desafectación del framo de vía pecuaria afectado.

Ámbito de suelo urbanizable no sectorizado previsto para completar el crecimiento al SURESTE del núcleo urbano de Santaella, apoyada en la en la carretera CO-4302 y en la carretera de circunvalación del polideportivo. Los objetivos de la ordenación de este ámbito son integrar el crecimiento en la estructura básica de la población, mediante la propuesta de nuevos elementos viarios que garanticen la conectividad con los elementos principales de la trama urbana adyacente, revalorificar el ámbito, implantar una oferta residencial tipológica rica y diversa.

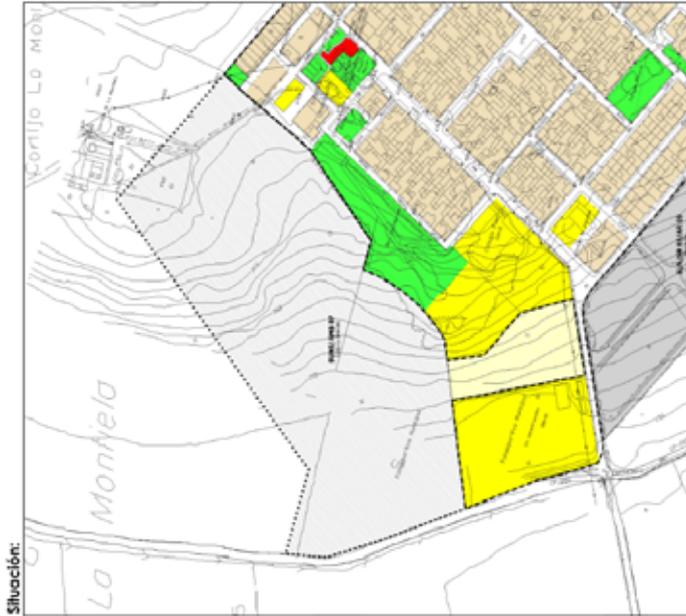
Situación:



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

<p>SUNS/AMB/07 CORRIJO LA MONIELA</p>	
<p>Definición del ámbito (*):</p> <p>Tipo: Ambito Superficie: 98.952 m²</p>	<p>Régimen del suelo (*):</p> <p>Clasificación: Urbanizable Categoría: No Sectorizado</p>
<p>Usos Incompatibles (*):</p> <p>El desarrollo urbanístico de este ámbito no podrá promover la implantación de usos parmenotizados correspondientes al uso global de actividades económicas: Industrial, Logística y Almacenamiento.</p>	
<p>Condiciones para la sectorización e integración en la estructura urbana (*):</p> <p>El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del ámbito SUNS/AMB/07, más los sistemas generales que se adscriben de cara a su obtención.</p> <p>Para proceder a la sectorización del ámbito será de aplicación lo regulado en el artículo 30 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, estando condicionada a la verificación del cumplimiento permanente de la Norma 45 del POTa relativa a los límites de crecimiento en materia superficial y de población en los ocho años siguientes al momento en que se pretenda su sectorización.</p> <p>La sectorización del ámbito SUNS/AMB/07 precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, a definir por el Plan de Sectorización teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General, que se entienden necesarios para garantizar su correcta integración en la estructura urbana. El instrumento de desarrollo del sector habrá de contener las previsiones para la solución de la depuración de los efluentes en él producidos.</p>	
<p>Criterios para la disposición de sistemas generales (*):</p> <p>Superficie mínima de sistemas generales incluidos en el ámbito: 5,66 m²/hab. Habrá de garantizarse el estándar previsto en la Memoria de este Plan..... Superficie mínima de sistemas generales exteriores al ámbito: SGEQ-14 m²</p>	
<p>Otras determinaciones:</p>	

Ámbito de suelo urbanizable no sectorizado previsto para completar el crecimiento al OESTE del núcleo urbano de La Monzuela, apoyada en la en la carretera CO-5304, el polideportivo y el Parque de los Pinos. Los objetivos de la ordenación de este ámbito son integrar el crecimiento en la estructura básica de la población, mediante la propuesta de nuevos elementos viarios que garanticen la conectividad con los elementos principales de la trama urbana adyacente, recalificar el ámbito e implantar una oferta residencial tipológica rica y diversa.



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

SUNS/AMB 08 SANTAELLA Y PILAR

Definición del ámbito (*):	
Tipo:	Ámbito
Superficie:	11.577 m ²
Régimen del suelo (*):	
Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	No Sectorizada

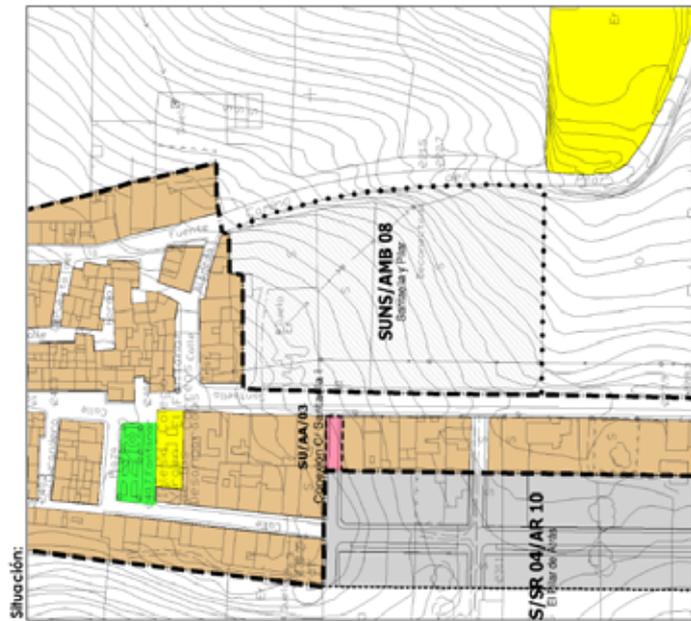
Usos incompatibles (*):
El desarrollo urbanístico de este ámbito no podrá promover la implantación de usos pormenorizados correspondientes al uso global de actividades económicas: Industrial, Logística y Almacenamiento.

Condiciones para la sectorización e integración en la estructura urbana (*):
El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del ámbito SUNS/AMB/08, más los sistemas generales que se adscriben de cara a su obtención.
Para proceder a la sectorización del ámbito será de aplicación el artículo 30 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, estando condicionada a la verificación del cumplimiento permanente de la Norma 45 del POTa relativa a los límites de crecimiento en materia superficial y de población en los ocho años siguientes al momento en que se pretenda su sectorización.
La sectorización del ámbito SUNS/AMB/08 precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, a definir por el Plan de Sectorización teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General, que se entienden necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana. El instrumento de desarrollo del sector habrá de contener las previsiones para la solución de la depuración de los efluentes en él producidos.

Criterios para la disposición de sistemas generales (*):	
Superficie mínima de sistemas generales incluidos en el ámbito:	
Habrà de garantizarse el estándar previsto en la Memoria de este Plan:	5,66 m ² /hab.
Superficie mínima de sistemas generales exteriores al ámbito:	- m ²

Otras determinaciones:

Ámbito de suelo urbanizable no sectorizado previsto para completar el crecimiento al OESTE del núcleo urbano de El Fontanar, situado entre la calle Santaella y el camino de La Fuente del Pilar. Los objetivos de la ordenación de este ámbito son integrar el crecimiento en la estructura básica de la población, mediante la propuesta de nuevos elementos viarios que garanticen la conectividad con los elementos principales de la trama urbana adyacente, redefinir el ámbito e implantar una oferta residencial tipológica rica y diversa.



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



SUNSA/AMB/09 **CORTIJO MOLINO BLANCO**

Definición del ámbito (*):

Tipo:	Ámbito
Superficie:	122.361 m ²

Régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	No Sectorizado

Usos incompatibles (*):

El desarrollo urbanístico de este ámbito no podrá promover la implantación de usos parmeninizados correspondientes al uso global de actividades económicas: Industrial, Logística y Almacenamiento.

Condiciones para la sectorización e integración en la estructura urbana (*):

El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del ámbito SUNSA/AMB/09, más los sistemas generares que se adscriben de cara a su obtención. Para proceder a la sectorización del ámbito será de aplicación lo regulado en el artículo 30 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, estando condicionada a la verificación del cumplimiento permanente de la Norma 45 del POTIA relativa a los límites de crecimiento en materia superficial y de población en los ocho años siguientes al momento en que se pretenda su sectorización.

La sectorización del ámbito SUNSA/AMB/09 precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, a definir por el Plan de Sectorización teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generares de infraestructuras establecido en el presente Plan General, que se entienden necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana. El instrumento de desarrollo del sector habrá de contener las previsiones para la solución de la depuración de los efluentes en el producido.

Criterios para la disposición de sistemas generares (*):

Superficie mínima de sistemas generares incluidos en el ámbito:	5,66 m ² /hab.
Habrà de garantizarse el estándar previsto en la Memoria de este Plan:	-
Superficie mínima de sistemas generares exteriores al ámbito:	m ²

La ordenación del ámbito identificarà, además, como sistema general de espacios libres vía pecuaria Vereda Machedana los terrenos afectados de la citada vía pecuaria. Este sistema general no computarà a efectos del estándar previsto en el Plan, y su ordenación estarà a lo establecido al respecto en la normativa urbanística del presente Plan.

Otras determinaciones:

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

Ámbito de suelo urbanizable no sectorizado previsto para completar el crecimiento al ESTE del núcleo urbano de LA GUILARRICSA, apoyado por las carreteras A-379, CO-3302 y el camino de La Palma. Los objetivos de la ordenación de este ámbito son integrar el crecimiento en la estructura básica de la población, mediante la propuesta de nuevos elementos viarios que garanticen la conectividad con los elementos principales de la trama urbana adyacente, revalorizar el ámbito e implantar una oferta residencial tipológica rica y diversa.

Situación:



SUNS/AMB. 10 DOS VIGAS

Definición del ámbito (*):

Tipo:	Ámbito
Superficie:	54.150 m ²

Régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	No Sectorizado

Usos Incompatibles (*):

El desarrollo urbanístico de este ámbito no podrá promover la implantación de usos pormenorizados correspondientes al uso global de actividades económicas: Industrial, Logística y Almacenamiento.

Condiciones para la sectorización e integración en la estructura urbana (*):

El precípuo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del ámbito SUNS/AMB/10, más los sistemas generales que se adscriben de cara a su obtención. Para proceder a la sectorización del ámbito será de aplicación lo regulado en el artículo 30 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, estando condicionada a la verificación del cumplimiento permanente de la Norma 45 del POTA relativa a los límites de crecimiento en materia superficial y de población en los ocho años siguientes al momento en que se pretenda su sectorización.

La sectorización del ámbito SUNS/AMB/10 precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, a definir por el Plan de Sectorización teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General, que se entienden necesarios para garantizar su correcta integración en la estructura urbana. El instrumento de desarrollo del sector habrá de contener las previsiones para la solución de la depuración de los efluentes en el producido.

Criterios para la disposición de sistemas generales (*):

Superficie mínima de sistemas generales incluidos en el ámbito:	5,66 m ² /hab.
Habrà de garantizarse el estándar previsto en la Memoria de este Plan:	.
Superficie mínima de sistemas generales exteriores al ámbito:	m ²

Otras determinaciones:

Ámbito de suelo urbanizable no sectorizado previsto para completar el crecimiento al SUR del núcleo urbano de la Gujirrosa, apoyado en la carretera A-379. Los objetivos de la ordenación de este ámbito son integrar las edificaciones existentes en la estructura básica de la población, mediante la propuesta de nuevos elementos viarios que garanticen la conectividad con los elementos principales de la trama urbana adyacente y revalorizar mediante la incorporación de las dotaciones necesarias.



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

SUNSA/AMB.11 LAS CASILLAS

Definición del ámbito (*):

Tipo:	Ámbito
Superficie:	331.290 m ²

Régimen del suelo (*):

Urbantizable	Urbantizable
Clasificación:	No Sectorizado
Categoría	

Usos incompatibles (*):

El desarrollo urbanístico de este ámbito no podrá promover la implantación de usos parmenarizados correspondientes al uso global de actividades económicas, industrial, logística y Almacenamiento.

Condiciones para la sectorización e integración en la estructura urbana (*):

El preceptivo Plan de Sectorización podrá formularse para la totalidad del ámbito SUNS/AMB/11 o para una parte del mismo, más los sistemas generales que se adscriben de cara a su obtención. Para proceder a la sectorización del ámbito será de aplicación lo regulado en el artículo 30 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, estando condicionada a la verificación del cumplimiento permanente de la Norma 45 del POTIA relativa a los límites de crecimiento en materia superficial y de población en los ocho años siguientes al momento en que se pretenda su sectorización.

La sectorización del ámbito SUNS/AMB/11 precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, a delimitar por el Plan de Sectorización teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General, que se entienden necesarios para garantizar su correcta integración en la estructura urbana. El instrumento de desarrollo del sector habrá de contener las previsiones para la solución de la depuración de los efluentes en el producción.

Criterios para la disposición de sistemas generales (*):

Superficie mínima de sistemas generales incluidos en el ámbito:	5,66 m ² /hab.
Habrà de garantizarse el estándar previsto en la Memoria de este Plan:	
Superficie mínima de sistemas generales exteriores al ámbito:	m ²

Otras determinaciones:

[*] Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

Ámbito de suelo urbanizable no sectorizado previsto para completar el crecimiento al NORTE del núcleo urbano de La Gujaraola, apoyado en la carretera A-379, la A-3052 y el camino de La Laguna. Los objetivos de la ordenación de este ámbito son integrar las edificaciones existentes en la estructura básica de la población, mediante la propuesta de nuevos elementos viarios que garanticen la conectividad con los elementos principales de la trama urbana adyacente y reconfigurar mediante la incorporación de las dilataciones necesarias.

Situación:



<p>SUNS/AMB 12 TERRENOS ESTE II</p>	
<p>Definición del ámbito (*):</p> <p>Tipo: Ambito Superficie: 32.567 m²</p>	<p>Régimen del suelo (*):</p> <p>Clasificación: Urbanizable Categoría: No Sectorizada</p>
<p>Usos Incompatibles (*):</p> <p>El desarrollo urbanístico de este ámbito no podrá promover la implantación de usos pormenorizados correspondientes al uso global residencial.</p>	
<p>Condiciones para la sectorización e integración en la estructura urbana (*):</p> <p>El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del ámbito SUNS/AMB/12 o para una parte del mismo, más los sistemas generales que se adscriben de cara a su obtención.</p> <p>Para proceder a la sectorización del ámbito será de aplicación la regulada en el artículo 30 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, estando condicionada a la verificación del cumplimiento permanente de la Norma 45 del POTIA relativa a los límites de crecimiento en materia superficial y de población en los ocho años siguientes al momento en que se pretenda su sectorización.</p> <p>La sectorización del ámbito SUNS/AMB/12 precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, a definir por el Plan de Sectorización teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General, que se entienden necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana. El instrumento de desarrollo del sector habrá de contener las previsiones para la solución de la depuración de los efluentes en él producidos.</p>	
<p>Criterios para la disposición de sistemas generales (*):</p> <p>Superficie mínima de sistemas generales incluidos en el ámbito: m²</p> <p>Superficie mínima de sistemas generales exteriores al ámbito: m²</p>	
<p>Otras determinaciones:</p>	
<p>(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA</p>	

Ambito de suelo urbanizable no sectorizado previsto para completar el crecimiento industrial al ESTE del núcleo urbano de La Montaña, apoyado en el sector industrial SUS/SI 05/AR 11. Los objetivos de la ordenación de este ámbito son integrar el crecimiento industrial en la estructura básica de la población, mediante la propuesta de nuevos elementos viarios que garanticen la conectividad con los elementos principales de la trama urbana adyacente y reconfigurar mediante la incorporación de las dotaciones necesarias.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

NORMAS URBANÍSTICAS

SANTAELENA
TEXTO REFUNDIDO

SUNG/SGEO-19 CAMPO DE FERIA I

Plazos de ejecución Del sistema general: 8 años	Previsiones de gestión Tipo de iniciativa preferente: Plivado Sistema de actuación: Compensación
---	---

Instrumento de ejecución
Proyecto de obra ordinaria



Régimen del suelo (*) Clasificación: Urbana Categoría: No Consolidada
--

Aprovesamiento (*)	AR 04
Área de reparto:	m ²
Superficie techo eficaz:	UA/m ²
A. media:	0
A. objetivo:	UA
A. subjetivo:	1,026
A. administración:	UA
Exceso/defecto:	114
Coef. de ponderación:	UA
	-1,140

Reservas mínimas para dotaciones locales:	m ²
Espacios libres:	m ²
Equipamientos:	m ²
Total dotaciones:	m ²
Estandar art. 17 LOUA:	m ² /100 m ²
Aparcam. públicos:	ud

Definición del ámbito (*)
Tipo: Sistema general
Superficie: 1,938 m ²

Uso e intensidad global:
Uso (*): Dotacional
Eficiencia (*): m ² /m ²
Nivel de densidad (*): viv./Has
Nº máx. viviendas: ud

Reserva de vivienda protegida (*)
Eficiencia: %
Techo mín. V.P.: m ²

Usos pormenorizados	Coef	Supel	edificable
DOT			

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo:

Principales y vinculantes:
Dotar al municipio de Santaeleña del sistema municipal de equipamientos "campo de FERIA I" para la localización y ampliación del sistema de equipamientos existente en la actualidad.
En cuanto los metros cuadrados de la superficie delimitada serán finalmente los obtenidos en su caso en el proyecto que legitime la explotación.
Los usos estarán a lo establecido en el PGOU.
El proyecto de obra ordinaria garantizará al menos el acceso peatonal al mismo y rodado. En cuanto a las demandas energéticas internas del equipamiento, se recomienda el empleo de fuentes de energías renovables.

Potenciales:

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



SUS/SGEQ 11 CAMPO DE FERIA II

Definición del ámbito (*):
Tipo: Sistema general
Superficie: 1.370 m²

Uso e intensidad global:
Uso (*): Dotacional
Edificabilidad (*): m²/m²
Nivel de densidad (*): viv/Ha
Nº máx. viviendas: ud

Reserva de vivienda protegida (*):
Edificabilidad:
Techo mín. V.P.: %
m²

Usos parmenorizados Coef. Supet. edificable
DOT

Régimen del suelo (*):
Clasificación:
Categoría: Urbanizable
Sectorizada

Aprovechamiento (*):
Área de reparto: AR.08
Superficie techo edificable: m²
A. media: 0,511533 UA/m²
A. objetivo: 0 UA
A. subjetivo: 631 UA
A. administración: 70 UA
Exceso/defecto: -701 UA
Coef. de ponderación:

Reservas mínimas para dotaciones locales:
Espacios libres: m²
Equipamientos: m²
Total dotaciones: m²
Estándar art. 17 LOUA m²/100 m²
Aparcam. públicos: ud

Plazos de ejecución
Del sistema general: 8 años

Instrumento de ejecución
Proyecto de obra ordinaria

Previsiones de gestión
Tipo de iniciativa preferente: Privada
Sistema de actuación: Compensación

Situación y ordenación:



Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo:

Preceptivos y vinculantes:
Dotar al municipio de Santaeleña del sistema municipal de equipamientos "campo de Feria II" para la localización y ampliación del sistema de equipamientos existente en la actualidad.
En cuanto los metros cuadrados de la superficie delimitada serán finalmente los obtenidos en su caso en el proyecto que legitime la expropiación.
Los usos estarán a lo establecido en el PGOU.
El proyecto de obra ordinaria garantizará al menos el acceso peatonal al mismo y rodado. En cuanto a las demandas energéticas internas del equipamiento, se recomienda el empleo de fuentes de energías renovables.

Potestativos:

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

SUS/SGEO-12 AMPLIACIÓN EQUIPAMIENTOS LA MONTELLA I

Definición del ámbito (*):
 Tipo: Sistema general
 Superficie: 4.866 m²

Uso e intensidad global:
 Uso (*): Dotacional
 Edificabilidad (*): m²/m² viv/Ha/s
 Nivel de densidad (*):
 N° máx. viviendas: ud

Reserva de vivienda protegida (*):
 Edificabilidad:
 Techo mín. V.P.: % m²

Usos parmenetrizados Coef. Supel. edificable
 DOT

Régimen del suelo (*):
 Clasificación: Urbanizable
 Categoría: Sectorizado

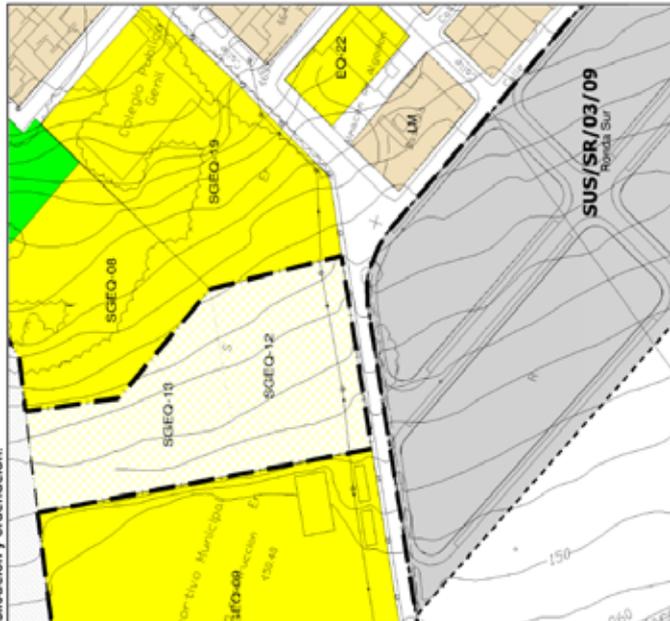
Aproechamiento (*):
 Área de reparto: AR 09 m²
 Superficie techo edificable: 0,468091 UA/m²
 A. medio: 0 UA
 A. objetivo: 2,050 UA
 A. subjetivo: 228 UA
 A. administración: 228 UA
 Exceso/defecto: -2,278 UA
 Coef. de ponderación:

Reservas mínimas para dotaciones locales:
 Espacios libres: m²
 Equipamientos: m²
 Total dotaciones: m²
 Estándar art. 17 LOUA m²/100 m² ud
 Aparcam. públicos:

Plazos de ejecución
 Del sistema general: 8 años
 Tipo de iniciativa preferente:
 Sistema de actuación: Compensación

Instrumento de ejecución
 Proyecto de obra ordinaria

Situación y ordenación:



Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo:
 Precipitativos y vinculantes:
 Dotar al municipio de Santaella (núcleo La Montella) de una superficie para ampliación del sistema de equipamientos existente en la actualidad.
 En cuanto los metros cuadrados de la superficie delimitada serán finalmente los obtenidos en su caso en el proyecto que legitime la expropiación.
 Los usos estarán a lo establecido en el PGOU.
 El proyecto de obra ordinaria garantizará al menos el acceso peatonal al mismo y rodado. En cuanto a las demandas energéticas internas del equipamiento, se recomienda el empleo de fuentes de energías renovables.
 Potestativos:
 (*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

SUS/SGEO.13 AMPLIACIÓN EQUIPAMIENTOS LA MONTELA II

Definición del ámbito (*):
 Tipo: Sistema general
 Superficie: 4.720 m²

Uso e intensidad global:
 Uso (*): Dotacional
 Edificabilidad (*): m²/m²
 Nivel de densidad (*): viv/Ha
 Nº max. viviendas: ud

Reserva de vivienda protegida (*):
 Edificabilidad: %
 Techo mín. V.P.: m²

Usos parmenitrados
 DOT
 Coef. Superf. edificable

Régimen del suelo (*):
 Clasificación: Urbanizable
 Categoría: Sectorizado

Aprovechamiento (*):
 Área de reparto: AR 11
 Superficie techo edificable: m²
 A. medio: 0,474479 UA/m²
 A. objetivo: 0 UA
 A. subjetivo: 2.016 UA
 A. administración: 224 UA
 Exceso/defecto: -2.240 UA
 Coef. de ponderación:

Reservas mínimas para dotaciones locales:
 Espacios libres: m²
 Equipamientos: m²
 Total dotaciones: m²
 Estándar art. 17 LOUA m²/100 m²
 Aparcam. públicos: ud

Plazos de ejecución
 Del sistema general: 8 años

Instrumento de ejecución
 Proyecto de obra ordinaria

Situación y ordenación:



Previsiones de gestión
 Tipo de iniciativa preferente: Privada
 Sistema de actuación: Compensación

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo:

Precedentes y vinculantes:
 Dotar al municipio de Santaella (núcleo La Montaña) de una superficie para ampliación del sistema de equipamientos existente en la actualidad.
 En cuanto los metros cuadrados de la superficie delimitada serán finalmente los obtenidos en su caso en el proyecto que legitime la expropiación.
 Los usos estarán a lo establecido en el PGOU.
 El proyecto de obra ordinaria garantizará al menos el acceso peatonal al mismo y rodado. En cuanto a las demandas energéticas internas del equipamiento, se recomienda el empleo de fuentes de energías renovables.

Prestativos:

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

SUNS/SGEQ-14 CAMPO DE FERIA III

Definición del ámbito (*):

Tipo:	Sistema general
Superficie:	27.142 m ²

Régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	No Sectorizada

Usos incompatibles (*):

El desarrollo urbanístico de este ámbito no podrá promover la implantación de usos permisionados correspondientes al uso global residencial, ni de actividades económicas: Industrial, Logística y Almacenamiento.

Condiciones para la sectorización e integración en la estructura urbana (*):

El preceptivo Plan de Sectorización podrá formularse para la totalidad del ámbito SUNS/SGEQ-14, o para la parte que queda adscrita al ámbito de suelo urbanizable no sectorizado al que se adscriba. Para proceder a la sectorización del ámbito será de aplicación lo regulado en el artículo 30 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, estando condicionada a la verificación del cumplimiento permanente de la Norma 45 del POA relativa a los límites de crecimiento en materia superficial y de población en los ocho años siguientes al momento en que se pretenda su sectorización.

La sectorización del ámbito SUNS/SGEQ-14 precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, a definir por el Plan de Sectorización teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General, que se entienden necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

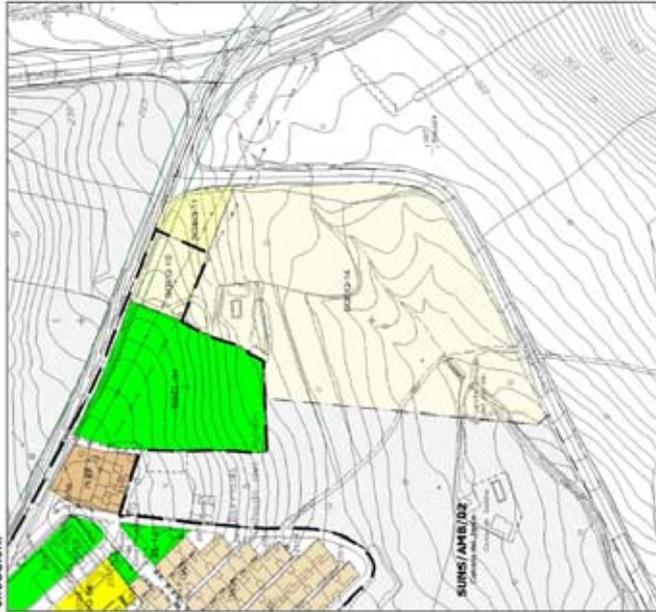
Criterios para la disposición de sistemas generales (*):

Otras determinaciones:

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

Sistema general previsto para completar los sistemas generales del municipio, apoyado en el margen izquierdo de la carretera de circunvalación del polideportivo. Los objetivos de la ordenación de este ámbito son integrar el crecimiento en la estructura básica de la población, mediante la propuesta de nuevos elementos viarios que garanticen la conectividad con los elementos principales de la trama urbana adyacente, recuadrificar el ámbito e implantar un suelo dotacional.

Situación:



INDICADORES DE SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EDAR EN SANTAELELLA

Definición:

Situación: CO-5304
 Ref. catastral: Polígono 42, parcela 26
 Coordenadas: X: 335.001
 Y: 4.159.028
 Delimitación: Según plano Ordenación Completa O.3.2 E 1:20.000 y la propia ficha
 Superficie estimada: 8.384 m²

Sistema de obtención y programación:

Iniciativa: Pública
 Forma de obtención: Expropiación
 Administración: Diputación de Córdoba (nota 1)
 Expropiante:
 Plazo de obtención: 8 años

Régimen del suelo (*):

Clasificación: Suelo No Urbanizable
 Categoría: Carácter Natural
 Tipo: Municipal
 Uso: Infraestructuras y servicios

Localización



Información gráfica

Fuentes ortofoto ECA 2010 y creación general de catastro catastral



Objetivos y criterios de ordenación

Se establecen como objetivos:
 • Dotar al núcleo de población de Santaelella de una EDAR de acuerdo con el R.D.1/1995 de 28 de Diciembre por el que se establecen Normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas, acorde con las características del vertido.
 Se establecen como criterios de ordenación:
 • En cuanto los metros cuadrados de la superficie delimitada serán finalmente los obtenidos en su caso en el proyecto que legitime la expropiación.
 • Los usos estarán a lo establecido en el POTSURCO y en el PGOU.
 • Se recomienda que los sistemas de depuración de aguas residuales incorporen el tratamiento adecuado que posibilite la reutilización de la totalidad de recursos procedentes de la depuración para riegos urbanos y agrícola (POTSURCO art 86.4).

(*) Determinación perteneciente a la ordenación estructural

(nota 1)
 Clausula SEPTIMA apartado 1 y 3 del Convenio de Colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y la Diputación de Córdoba para la mejora y gestión del servicio y la ejecución y financiación de infraestructuras relativas al saneamiento y depuración de aguas residuales urbanas y su explotación, suscrito con fecha 8 de junio de 2004

ANEXO II. CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	ÁREAS DE REPARTO	ACTUACIONES TERRITORIALES URBANÍSTICAS Y ÁREAS DE REPARTO. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES. CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS MEDIOS.																
		ACTUACIÓN	SUPERFICIE GLOBAL (m ²)	EDIFICAR GLOBAL (m ²)	USO	TPOLOGÍA	SUPERFICIE EXPONIBLE (m ²)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	COEF. CORRECTOR PARA VP	COEF. CORRECTOR PARA VP	COEF. POND. (m ² /m ²)	APROVECH. OBJETIVO (m ²)	Am APROVECH. OBJETIVO (m ²)	COMBINACIÓN OPERACIONAL ART. 82	APROVECH. OBJETIVO TOTAL (m ²)	APROVECH. SUBJETIVO (m ²)	APROVECH. CORRESP. A ADMINISTR. (m ²)	EXCESO DEFECTO DE APROVECH. (m ²)
URBANO NO CONSOLIDADO	AR 01	USUARIO 01-AR 01 TERRENIOS TRAS EL TIEMPO	6.644	1,00	R	100%	R1	70,00%	5.631	1,00	1,00	1,00	5.631	1,000000	8.184	7.240	804	0
		USUARIO 02-AR 02 DEPÓSITO LA MONTELA	15.768	0,75	R	100%	R1	70,00%	6.664	1,00	1,00	1,00	6.664	6,726750	7.879	7.173	707	0
		USUARIO 03-AR 03 COOPERATIVA POLIARRERA	12.273	1,00	R	100%	R1	40,00%	6.003	1,00	1,00	1,00	6.003	6,447000	10.302	9.302	1.000	0
		USUARIO 04-AR 04 LA VIEJA	43.973	0,81	R	100%	R1	61,00%	10.271	1,00	1,00	1,00	10.271	6,588177	27.604	23.273	2.388	1.140
URBANO RECONSTRUIDO	AR 04	USUARIO 05-AR 05 CAMPO DE FERRA 1	1.838	DOT	-	-	-	-	-	0,00	0,00	0,00	0	-	0	1.608	114	-1.140
		USUARIO 06-AR 06 AVENIDA SANTO ROSARIO	1.254	1,11	R	100%	R1	70,00%	974	1,00	1,00	1,00	974	1,003349	1.381	1.234	137	0
		USUARIO 07-AR 07 LAS TRÉS CRUCES I	18.974	0,73	R	100%	R1	40,00%	6.896	1,00	1,00	1,00	6.896	6,619480	13.782	10.377	1.175	0
		USUARIO 08-AR 08 ANJONAL	29.862	0,46	R	100%	R1	40,00%	6.960	1,00	1,00	1,00	6.960	6,490000	12.124	10.362	1.252	0
URBANO RECONSTRUIDO	AR 07	USUARIO 09-AR 09 LOS CALLEJONES I	13.014	0,49	R	100%	R1	70,00%	3.644	1,25	1,00	1,25	4.556	6,470000	8.117	5.505	612	0
		USUARIO 10-AR 10 LA GARRAPUELA I	16.218	0,55	R	100%	R1	70,00%	7.674	1,00	1,00	1,00	7.674	-	10.020	8.387	932	701
		USUARIO 11-AR 11 CAMPO DE FERRA 8	1.370	0,95	DOT	-	-	-	69	0,00	0,00	0,00	0	-	0	631	70	-761
		USUARIO 12-AR 12 HONDA SUR	41.863	0,55	R	100%	R1	70,00%	16.117	1,00	0,95	0,95	15.311	-	21.873	17.038	1.960	2.278
URBANO RECONSTRUIDO	AR 08	USUARIO 13-AR 13 CAMP. EQUIPAM I LA MONTELA	4.686	0,95	DOT	-	-	243	0,00	0,00	0,00	0,00	0	6,468091	0	2.650	226	-2.278
		USUARIO 14-AR 14 EL PILAR DE ATRÁS	12.340	0,59	R	100%	R1	70,00%	4.329	1,00	0,95	0,95	4.303	6,470000	6.147	5.502	615	0
		USUARIO 15-AR 15 TERRENIOS ESTE I	86.087	0,55	I	100%	IT	100,00%	47.537	0,95	0,95	0,95	45.377	-	43.077	36.793	4.084	2.240
		USUARIO 16-AR 16 CAMP. EQUIPAM II LA MONTELA	4.725	0,55	DOT	-	-	236	0,00	0,00	0,00	0	-	0	2.016	226	-2.240	
URBANO RECONSTRUIDO	AR 12	USUARIO 17-AR 17 EL CONDEJO ALTO	130.968	0,55	I	100%	IT	100,00%	77.042	0,95	1,00	0,95	66.440	6,522500	66.440	61.596	6.844	0
		USUARIO 18-AR 18																

00122604



ANEXO III. ORDENANZA SECTOR SUNC/ ARI 01/ AR 01, "TERRENOS TRAS BUTANO"

Definición y ámbito de aplicación.

Las presentes normas particulares serán de aplicación para el suelo urbano no consolidado ordenado SUNC/ARI 01/AR 01, "Terrenos tras Butano". La ordenación detallada que establece el presente Plan General contempla dos subzonas de ordenanza:

- Zona de ensanche: Comprende las manzanas grafiadas en los planos de ordenación completa con la nomenclatura TTB.
- Zona de Vivienda Protegida: Comprende las manzanas grafiadas en los planos de ordenación completa con la nomenclatura (TTB VP).

Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna los siguientes usos, niveles de densidad y edificabilidad globales:

- Uso global: Residencial.
- Nivel de densidad: Densidad alta (50-75 viv/ha).
- Edificabilidad global: 1,00 m²t/m²s.

El nivel de densidad y la edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona, tal como se recoge en los planos de ordenación estructural (serie O2).

Condiciones de ordenación y edificación.

1. Parcelación.

Las condiciones de parcelación son las siguientes:

- Agregación de parcelas. Se autoriza la agregación de parcelas sin ninguna limitación.
- Segregación de parcelas. La segregación de una parcela en varias será autorizada por el Ayuntamiento, siempre que todas y cada una cumplan las siguientes condiciones:

Subzona TTB:

- La superficie mínima será de 100 m².
- Longitud mínima de fachada: 6 m.

Subzona TTB VP:

- La superficie mínima será de 90 m².
- Longitud mínima de fachada: 6 m.

6. Alineaciones y rasantes. La línea de fachada coincidirá con la alineación a vial.

7. Ocupación máxima de parcela. 90%; en planta baja, 100% si es uso distinto a vivienda.

8. Edificabilidad máxima. Serán las siguientes:

- Subzona TTB: 1,50 m²t/m²s.
- Subzona TTB VP: 1,58 m²t/m²s.

9. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

j) El número máximo de plantas permitido será de dos plantas (baja+1).

k) La altura máxima reguladora será de 7 m, conforme al criterio de medición de alturas definido en las condiciones generales de la edificación.

10. Sótano. Se permite una planta de sótano conforme a las condiciones generales de la edificación (capítulo II, título VII) de la presente normativa.

11. Condiciones estéticas.

l) Composición libre siempre que los materiales tengan un aspecto externo que armonice con el conjunto ya edificado en cuanto a color y textura.

Condiciones de uso.

Subzona TTB:

- Uso característico: Residencial, unifamiliar y plurifamiliar en sus dos categorías.
- Uso complementario: Garaje en 1ª categoría.
- Usos compatibles:
 - Talleres artesanales y de reparación y pequeñas industrias compatibles con la vivienda.
 - Comercial en 1ª categoría.
 - Relación y espectáculo en 1ª y 2ª categorías.
 - Oficinas en 1ª y 2ª categorías
 - Docente, social y deportivo en 1ª categoría..
- Usos alternativos:
 - Hotelero
 - Comercial en 2ª categoría.
 - Oficinas en 3ª categoría.
 - Garaje en 2ª categoría.
 - Docente, deportivo y social en 2ª categoría.
- Usos prohibidos: Todos los demás.

Subzona TTB VP:

- Uso característico: Residencial, unifamiliar y plurifamiliar en sus dos categorías.
- Uso complementario: Garaje en 1ª categoría.
- Usos prohibidos: Todos los demás.

Condiciones particulares de las dotaciones.

1. Condiciones particulares de los Equipamientos Públicos.

Los suelos destinados a equipamientos públicos se regirán, con carácter general, de conformidad con lo dispuesto el Título III de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Condiciones particulares de los Espacios Libres Públicos.

Los suelos destinados a espacios libres se regirán, con carácter general, de conformidad con lo dispuesto en el Título III de las presentes Normas Urbanísticas, así como lo establecido en la subsección 3ª, sección 2ª, capítulo III del título VII.

3. Condiciones particulares de la red viaria.

Los suelos destinados a la red viaria se regirán, con carácter general, de conformidad con lo dispuesto en el Título III de las presentes Normas Urbanísticas, así como lo establecido en la subsección 2ª, sección 2ª, capítulo III del título VII.

Estudio de Detalle.

Mediante Estudio de Detalle se podrán completar o adaptar algunas de las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística con el alcance establecido en el artículo 15 de la LOUA, entre ellas la redistribución del número de viviendas asignados a las parcelas y/o manzanas resultantes de la ordenación detallada y la reordenación de los volúmenes, manteniendo, en todo caso, las determinaciones de altura máxima y edificabilidad máxima. Las alteraciones en el trazado del viario secundario y localización del suelo dotacional público serán posibles siempre que no contradigan las determinaciones vinculantes establecidas en la correspondiente ficha.

ANEXO IV. ORDENANZA SECTOR SUNC / ARI 02 / AR 02, "DEPÓSITO LA MONTIELA"

Definición y ámbito de aplicación.

Las presentes normas particulares serán de aplicación para el suelo urbano no consolidado ordenado SUNC/AR 02/AR 02, "Depósito La Montiel". La ordenación detallada que establece el presente Plan General contempla dos subzonas de ordenanza:

- Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada: Comprende las manzanas grafiadas en los planos de ordenación completa con la nomenclatura DLM.
- Zona de Vivienda Protegida: Comprende las manzanas grafiadas en los planos de ordenación completa con la nomenclatura (DLM VP).

Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna los siguientes usos, niveles de densidad y edificabilidad globales:

- Uso global: Residencial.
- Nivel de densidad: Densidad media (30-50 viv/ha).
- Edificabilidad global: 0,75 m²/m²s.

El nivel de densidad y la edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona, tal como se recoge en los planos de ordenación estructural (serie O2).

Condiciones de ordenación y edificación.

1. Parcelación.

Las condiciones de parcelación son las siguientes:

- Agregación de parcelas. Se autoriza la agregación de parcelas sin ninguna limitación.
- Segregación de parcelas. La segregación de una parcela en varias será autorizada por el Ayuntamiento, siempre que todas y cada una cumplan las siguientes condiciones:

Subzonas DLM:

- La superficie mínima será de 125 m².
- Longitud mínima de fachada: 6 m.

Subzona DLM VP:

- La superficie mínima será de 90 m².
- Longitud mínima de fachada: 6 m.

2. Alineaciones y rasantes. Se establece retranqueo de 3 m para la manzana norte de la subzona DLM. En el resto de manzanas se establece una edificación alineada a vial. Las zonas con retranqueos quedan delimitadas en los planos de ordenación completa (O4). En cualquier caso, el retranqueo será unitario en cada frente de manzana.

3. Ocupación máxima de parcela. Serán las siguientes:

- Subzona DLM: 75%.
- Subzona DLM VP: 90%.

4. Edificabilidad máxima. Serán las siguientes:

- Subzona DLM: 1,30 m²/m²s.
- Subzona DLM VP: 1,45 m²/m²s.

5. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

m) El número máximo de plantas permitido será de dos plantas (baja+1).

n) La altura máxima reguladora será de 7 m, conforme al criterio de medición de alturas definido en las condiciones generales de la edificación.

6. Sótano. Se permite una planta de sótano conforme a las condiciones generales de la edificación (capítulo II, título VII) de la presente normativa.

7. Condiciones estéticas.

o) Fachadas: Se terminarán en revoco de cal o similar de color blanco.

p) Cubiertas: Para las viviendas serán inclinadas de teja curva. En edificaciones auxiliares no será obligatoria la utilización de teja.

q) Cerramiento de parcela. Las vallas que se ejecutan sobre la alineación a vial se realizarán con elementos sólidos y opacos hasta una altura mínima de 0,60 m y máxima de 1,20 m, y hasta 2,20 m con cerramiento ligero, valla no opaca o vegetales.

Condiciones de uso.

Subzona DLM:

- Uso característico: Vivienda unifamiliar en sus dos categorías.
- Uso complementario: Garaje en 1ª categoría.
- Usos compatibles:
 - Talleres artesanales y de reparación y pequeñas industrias compatibles con la vivienda.
 - Comercial en 1ª categoría.
 - Relación en 1ª categoría.

- Oficinas en 1ª categoría, y en 2ª categoría sólo en planta baja.
- Usos alternativos:
 - Vivienda plurifamiliar en sus dos categorías.
 - Docente y social en 2ª categoría.
- Usos prohibidos: Todos los demás.

Subzona DLM VP:

- Uso característico: Vivienda unifamiliar en sus dos categorías.
- Uso complementario: Garaje en 1ª categoría.
- Usos prohibidos: Todos los demás.

Condiciones particulares de las dotaciones.**1. Condiciones particulares de los Equipamientos Públicos.**

Los suelos destinados a equipamientos públicos se regirán, con carácter general, de conformidad con lo dispuesto en el Título III de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Condiciones particulares de los Espacios Libres Públicos.

Los suelos destinados a espacios libres se regirán, con carácter general, de conformidad con lo dispuesto en el Título III de las presentes Normas Urbanísticas, así como lo establecido en la subsección 3ª, sección 2ª, capítulo III del título VII.

3. Condiciones particulares de la red viaria.

Los suelos destinados a la red viaria se regirán, con carácter general, de conformidad con lo dispuesto en el Título III de las presentes Normas Urbanísticas, así como lo establecido en la subsección 2ª, sección 2ª, capítulo III del título VII.

Estudio de Detalle.

Mediante Estudio de Detalle se podrán completar o adaptar algunas de las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística con el alcance establecido en el artículo 15 de la LOUA, entre ellas la redistribución del número de viviendas asignados a las parcelas y/o manzanas resultantes de la ordenación detallada y la reordenación de los volúmenes, manteniendo, en todo caso, las determinaciones de altura máxima y edificabilidad máxima. Las alteraciones en el trazado del viario secundario y localización del suelo dotacional público serán posibles siempre que no contradigan las determinaciones vinculantes establecidas en la correspondiente ficha.

ANEXO V. ORDENANZA SECTOR SUNC / SR 02 / AR 04, "LA VIÑITA"**Definición y ámbito de aplicación.**

Las presentes normas particulares serán de aplicación para el suelo urbano no consolidado ordenado SUNC/SR 02/AR 04, "La Viñita". La ordenación detallada que establece el presente Plan General contempla tres subzonas de ordenanza:

- Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada: Comprende las manzanas grafiadas en los planos de ordenación completa con la nomenclatura LV1.
- Zona de Vivienda Unifamiliar Pareada: Comprende las manzanas grafiadas en los planos de ordenación completa con la nomenclatura LV2.
- Zona de Vivienda Protegida: Comprende las manzanas grafiadas en los planos de ordenación completa con la nomenclatura (LV1 VP).

Uso global, nivel de densidad y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna los siguientes usos, niveles de densidad y edificabilidad globales:

- Uso global: Residencial.
- Nivel de densidad: Densidad media (30-50 viv/ha).
- Edificabilidad global: 0,61 m²t/m²s.

El nivel de densidad y la edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona, tal como se recoge en los planos de ordenación estructural (serie O2).

Condiciones de ordenación y edificación.**1. Parcelación.**

Las condiciones de parcelación son las siguientes:

- Agregación de parcelas. Se autoriza la agregación de parcelas sin ninguna limitación.
- Segregación de parcelas. La segregación de una parcela en varias será autorizada por el Ayuntamiento, siempre que todas y cada una cumplan las siguientes condiciones:

Subzonas LV1 y LV1 VP:

- La superficie mínima será de 100 m².
- Longitud mínima de fachada: 6 m.

Subzona LV2:

- La superficie mínima será de 200 m².
- Longitud mínima de fachada: 9 m.

2. Alineaciones y rasantes. Se establece retranqueo de 3 m para las subzonas LV1 y LV1 VP. Para la subzona LV2 (vivienda pareada) se establecerá un retranqueo mínimo de 3 m a linderos, excepto en uno de los linderos laterales, que se establece la edificación adosada a la contigua. Las zonas con retranqueos quedan delimitadas en los planos de ordenación completa (O4). En cualquier caso, el retranqueo será unitario en cada frente de manzana.

3. Ocupación máxima de parcela. No se delimita, quedando definida por los parámetros de edificabilidad y altura de la edificación, debiendo respetarse el retranqueo establecido.

4. Edificabilidad máxima. Serán las siguientes:

- Subzona LV1: 1,40 m²/m²s.
- Subzona LV1 VP: 1,25 m²/m²s.
- Subzona LV2: 0,87 m²/m²s

5. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

r) El número máximo de plantas permitido será de dos plantas (baja+1).

s) La altura máxima reguladora será de 7 m, conforme al criterio de medición de alturas definido en las condiciones generales de la edificación.

6. Sótano. Se permite una planta de sótano conforme a las condiciones generales de la edificación (capítulo II, título VII) de la presente normativa.

7. Condiciones estéticas.

t) Composición libre siempre que los materiales tengan un aspecto externo que armonice con el conjunto ya edificado en cuanto a color y textura.

u) Cerramiento de parcela. Las vallas que se ejecutan sobre la alineación a vial se realizarán con elementos sólidos y opacos hasta una altura mínima de 0,60 m y máxima de 1,20 m, y hasta 2,20 m con cerramiento ligero, valla no opaca o elementos vegetales.

Condiciones de uso.

Para las subzonas LV1 y LV1 VP serán los siguientes:

- Uso característico: Vivienda unifamiliar en sus dos categorías.
- Uso complementario: Garaje en 1ª categoría.
- Usos compatibles:
 - Talleres artesanales y de reparación y pequeñas industrias compatibles con la vivienda.
 - Comercial en 1ª categoría.
 - Relación en 1ª categoría.
 - Oficinas en 1ª categoría, y en 2ª categoría sólo en planta baja.
- Usos alternativos:
 - Vivienda plurifamiliar en sus dos categorías.
 - Docente y social en 2ª categoría.
- Usos prohibidos: Todos los demás.

Para la subzona LV2 serán los siguientes:

- Uso característico: Vivienda unifamiliar en sus dos categorías.
- Uso complementario: Garaje en 1ª categoría.
- Usos compatibles:
 - Talleres artesanales y de reparación y pequeñas industrias compatibles con la vivienda.
 - Oficinas en 1ª categoría, y en 2ª categoría sólo en planta baja.
- Usos alternativos:
 - Hotelero.
 - Comercial en 2ª categoría.

- Docente y social en 2ª categoría.
- Oficinas en 3ª categoría.

Usos prohibidos: Todos los demás.

Condiciones particulares de las dotaciones.

4. Condiciones particulares de los Equipamientos Públicos.

Los suelos destinados a equipamientos públicos se regirán, con carácter general, de conformidad con lo dispuesto el Título III de las presentes Normas Urbanísticas.

5. Condiciones particulares de los Espacios Libres Públicos.

Los suelos destinados a espacios libres se regirán, con carácter general, de conformidad con lo dispuesto en el Título III de las presentes Normas Urbanísticas, así como lo establecido en la subsección 3ª, sección 2ª, capítulo III del título VII.

6. Condiciones particulares de la red viaria.

Los suelos destinados a la red viaria se regirán, con carácter general, de conformidad con lo dispuesto en el Título III de las presentes Normas Urbanísticas, así como lo establecido en la subsección 2ª, sección 2ª, capítulo III del título VII.

Estudio de Detalle.

Mediante Estudio de Detalle se podrán completar o adaptar algunas de las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística con el alcance establecido en el artículo 15 de la LOUA, entre ellas la redistribución del número de viviendas asignados a las parcelas y/o manzanas resultantes de la ordenación detallada y la reordenación de los volúmenes, manteniendo, en todo caso, las determinaciones de altura máxima y edificabilidad máxima. Las alteraciones en el trazado del viario secundario y localización del suelo dotacional público serán posibles siempre que no contradigan las determinaciones vinculantes establecidas en la correspondiente ficha.

Córdoba, 9 de octubre de 2017.- El Delegado Territorial, Francisco de Paula Algar Torres.