5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANUNCIO de 11 de diciembre de 2009, de la Delegación Provincial de Córdoba, de certificación del Acuerdo de Normas Urbanísticas del cumplimiento de resolución del Plan General de Ordenación Urbanística de Villaharta, en el municipio de Villaharta.

Expediente P-62/07.

EXPEDIENTE DE CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VILLAHARTA, EN EL MUNICIPIO DE VILLAHARTA

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

Expediente P-62/07: Cumplimiento de resolución del Plan General de Ordenación Urbanística de Villaharta, formulado por dicho Ayuntamiento.

El Delegado Provincial en Córdoba de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.b) de la LOUA y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento, considera lo siguiente:

1. Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CPOT y U.), en sesión celebrada con fecha 19 de diciembre de 2008, resolvió la aprobación definitiva del expediente de referencia, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, señaladas en el apartado segundo del cuarto fundamento de derecho de la referida resolución, quedando condicionada su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, y la publicación de las Normas Urbanísticas, en tanto no sean efectuadas y aprobadas por la Corporación Municipal, y comunicadas a esta Delegación Provincial.

2. Con fecha 12 de marzo de 2009 tiene entrada en esta Delegación Provincial oficio del Ayuntamiento de Villaharta comunicando la aprobación por el Pleno de la subsanación de las deficiencias señaladas en sesión celebrada con fecha 11 de marzo de 2009, para su toma de conocimiento por la Delegación Provincial, y solicitando la inscripción del instrumento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

3. Posteriormente por esta Delegación Provincial con fecha 21 de mayo de 2009 y una vez analizada la documentación técnica remitida se requirió al Ayuntamiento de Villaharta para que la completase y corrigiera ciertas deficiencias detectadas en dicho documento técnico, lo que fue cumplimentado con fecha 21 de agosto de 2009. A tal efecto fue remitido nuevo acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Villaharta en su sesión celebrada 11 de agosto de 2009 de nueva subsanación de deficiencias junto con la correspondiente documentación técnica.

4. Que la presente subsanación de deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística cumplimenta, en lo básico, el referido acuerdo de la CPOT y U., de 19 de diciembre de 2008, según el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. Que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en la resolución de la CPOT y U., de 19 de diciembre de 2008, y cumplimentada la comunicación a esta Delegación Provincial exigida en la misma, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.b) de la LOUA y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento.

Segundo. Que se proceda a realizar el depósito e inscripción del Instrumento de Planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, en la Unidad Registral de esta Delegación Provincial, de conformidad con el art. 40 de LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico; y una vez realizada la inscripción, se proceda a la publicación del contenido articulado de las Normas Urbanísticas del Instrumento de Planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo previsto en el artículo 41.2 de la LOUA. En Córdoba, a 13 de octubre de 2009. El Delegado, Francisco García Delgado.

PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Í N D I C E

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y VIGENCIA DEL PLAN

Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial
Artículo 2. Vigencia del Plan General
Artículo 3. Régimen de Innovación del Plan
Artículo 4. Revisión del Plan
Artículo 5. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística
Artículo 6. Contenido documental del Plan
Artículo 7. Interpretación del Plan General

CAPÍTULO 2. PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL

Artículo 8. Publicidad del Plan General

CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS

Artículo 9. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos
Artículo 10. Identificación de la ordenación estructural

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 11. La clasificación del Suelo (OE)
Artículo 12. La calificación del suelo. División por usos e intensidades (OE)
Artículo 13. La ordenación del suelo

CAPÍTULO 2. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 14. Derechos y deberes básicos de los propietarios
Artículo 15. La gestión. Áreas de reparto
Artículo 16. Expedientes de Alineaciones
Artículo 17. Régimen de fuera de ordenación (OE)

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS

Artículo 18. Sistemas generales y sistemas locales
Artículo 19. Clases de sistemas
Artículo 20. Obtención del suelo para sistemas generales (OE)
Artículo 21. Obtención del suelo para sistemas locales
Artículo 22. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales (OE)
Artículo 23. Titularidad del suelo

CAPÍTULO 4. DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS

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

TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

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

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

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

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

CAPÍTULO 1. LICENCIAS

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

CAPÍTULO 2. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

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

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Artículo 50. Protección de la legalidad urbanística
Artículo 51. Infracciones urbanísticos

CAPÍTULO 4. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN
Artículo 52. Protección de la imagen urbana
Artículo 53. Protección de servidumbres de infraestructuras
Artículo 54. Protección del medio físico
Artículo 55. Protección del suelo y el paisaje
Artículo 56. Control y corrección ambiental de las actuaciones derivadas de la ejecución de planeamiento
Artículo 57. Protección del patrimonio cultural y arqueológico
Artículo 58. Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos

TÍTULO V. CONDICIONES DE USO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 59. Ámbito de aplicación
Artículo 60. Relación de usos globales y pormenorizados
Artículo 61. Clases de usos pormenorizados
Artículo 62. Uso global residencial
Artículo 63. Uso global industrial
Artículo 64. Uso global terciario
Artículo 65. Uso dotacional
Artículo 66. Uso garaje y aparcamiento

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 67. Definiciones
Artículo 68. Condiciones particulares

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO

Artículo 69. Reserva de plazas de garaje
Artículo 70. Excepciones a la reserva de plazas de garaje
Artículo 71. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento

TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

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

Artículo 87. Armonización de las edificaciones
Artículo 88. Vallas y medianerías
Artículo 89. Cerramientos provisionales

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 90. Condiciones generales
Artículo 91. Red de abastecimiento de agua
Artículo 92. Red de saneamiento
Artículo 93. Red de suministro de energía eléctrica
Artículo 94. Red de alumbrado público
Artículo 95. Red viaria
Artículo 96. Áreas libres

TÍTULO VII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 97. Zonas del suelo urbano consolidado
Artículo 98. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado
Artículo 99. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en Suelo Urbano.

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo 100. Aplicación
Artículo 101 Clases de obra
Artículo 102. Niveles de intervención sobre los edificios catalogados
Artículo 103. Grados de protección en edificaciones catalogadas
Artículo 104. Grados de protección en espacios catalogados
Artículo 105. Documentación técnica de los proyectos de edificación con nivel de protección
Artículo 106. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA EDIFICACIÓN TRADICIONAL

Artículo 107. Delimitación
Artículo 108. Parcela mínima edificable
Artículo 109. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
Artículo 110. Condiciones de ocupación y edificabilidad
Artículo 111. Altura máxima edificable
Artículo 112. Condiciones de imagen urbana
Artículo 113. Regulación de usos (OE)

CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA EDIFICACIÓN AISLADA TIPO I

Artículo 114. Definición y delimitación
Artículo 115. Parcela mínima edificable
Artículo 116. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
Artículo 117. Condiciones de ocupación y edificabilidad
Artículo 118. Altura máxima edificable
Artículo 119. Condiciones de imagen urbana
Artículo 120. Regulación de usos (OE)

CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA EDIFICACIÓN AISLADA TIPO II

Artículo 121. Definición y delimitación
Artículo 122. Parcela mínima edificable
Artículo 123. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
Artículo 124. Condiciones de ocupación y edificabilidad
Artículo 125. Altura máxima edificable
Artículo 126. Condiciones de imagen urbana
Artículo 127. Regulación de usos (OE)

CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA EDIFICACIÓN JARDÍN DELANTERO

Artículo 128. Definición y delimitación
Artículo 129. Parcela mínima edificable
Artículo 130. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
Artículo 131. Condiciones de ocupación y edificabilidad
Artículo 132. Altura máxima edificable
Artículo 133. Condiciones de imagen urbana
Artículo 134. Regulación de usos (OE)

CAPÍTULO 7. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA TOLERANCIA INDUSTRIAL

Artículo 135. Definición y delimitación
Artículo 136. Parcela mínima edificable
Artículo 137. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
Artículo 138. Condiciones de ocupación y edificabilidad
Artículo 139. Altura máxima edificable
Artículo 140. Condiciones de imagen urbana
Artículo 141. Regulación de usos (OE)

CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL

Artículo 142. Definición y delimitación
Artículo 143. Parcela mínima edificable
Artículo 144. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
Artículo 145. Condiciones de ocupación y edificabilidad
Artículo 146. Altura máxima edificable
Artículo 147. Condiciones de imagen urbana
Artículo 148. Regulación de usos (OE)

TÍTULO VIII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 149. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado
Artículo 150. Unidades de ejecución y sistemas de actuación
Artículo 151. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 152. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio

TÍTULO IX. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 153. Definición y delimitación (OE)
Artículo 154. Desarrollo del suelo urbanizable
Artículo 155. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 156. Áreas de reparto y Aprovechamientos medios (OE)

TÍTULO X. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 157. Ámbito
Artículo 158. Categorías
Artículo 159. Normativa complementaria
Artículo 160. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable
Artículo 161. Régimen urbanístico
Artículo 162. Garantía y prestación compensatoria
Artículo 163. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones (OE)
Artículo 164. Formación de nuevos asentamientos (OE)
Artículo 165. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones
Artículo 166. Condiciones generales de implantación
Artículo 167. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación
Artículo 168. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales existentes.
Artículo 169. Cierres de finca
Artículo 170. Vertidos

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

Artículo 171. Edificación Agrícola
Artículo 172. Edificación vinculada a grandes infraestructuras
Artículo 173. Instalación agropecuaria
Artículo 174. Vertedero
Artículo 175. Instalaciones extractivas
Artículo 176. Instalaciones naturalísticas o recreativas
Artículo 177. Establecimientos turísticos
Artículo 178. Edificación Pública
Artículo 179. Industria
Artículo 180. Vivienda vinculada a fines agrarios
Artículo 181. Infraestructuras territoriales

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

Artículo 182. Suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias (OE)
Artículo 183. Suelo no urbanizable de especial protección de cauces, riberas y márgenes (OE)
Artículo 184. Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras territoriales (OE)

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 185. Suelo no urbanizable de especial protección paisajística Cerro de la Solana (OE)
Artículo 186. Suelo no urbanizable de especial protección Formaciones Densas Arboladas (OE)
Artículo 187. Suelo no urbanizable de especial protección recursos culturales (OE)

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

Artículo 188. Suelo no urbanizable de carácter natural: Serrana del Carril
Artículo 189. Suelo no urbanizable de especial protección ecológico-paisajística: Sierra de Villaharta

CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE CARÁCTER RURAL

Artículo 190. Suelo no urbanizable de carácter rural: Ruedo de Villaharta

CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES

Artículo 191. Sistemas generales territoriales (OE)

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1

Objetivos y vigencia del Plan

Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

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

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

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

4. El presente Plan General tiene por objeto la consecución de las finalidades de la actividad urbanística establecidas en la legislación urbanística (1,1), configurando el modelo urbano del municipio mediante la definición de la ordenación estructural y pormenorizada prevista en esta legislación (1.2).

Artículo 2. Vigencia del Plan General.

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

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

3. La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito subregional comportará los efectos previstos en la legislación urbanística (2.1).

4. La entrada en vigor del presente Plan General comporta los efectos previstos en la legislación urbanística (2.2).

Artículo 3. Régimen de Innovación del Plan.

La innovación de las determinaciones contenidas en este Plan podrá llevarse afecto mediante su revisión o modificación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística (3.1), sin perjuicio de la regulación especifica establecida en este Plan.

Artículo 4. Revisión del Plan.

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

a) La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario

(4.1), sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.

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

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

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

2. La revisión puede ser parcial cuando, justificadamente, se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el Plan, bien de sus determinaciones, siempre que formen parte de un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez (4.1).

Artículo 5. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. Se considera como modificación del Plan aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de estas Normas Urbanísticas. Deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento, y teniendo idénticos efectos (5.1).

2. Se exceptúan de esta regla general:

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

b) Las alteraciones y reajustes de la ordenación detallada, realizadas mediante Estudios de Detalle redactados en ejecución de las previsiones de este Plan, expresadas en las fichas de planeamiento (5.2).

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

d) La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el Plan, así como la modificación de las ya delimitadas, de los plazos establecidos para el desarrollo y la sustitución de los sistemas de actuación previstos (5.3).

e) La delimitación de reservas de suelo para su integración en el Patrimonio Municipal de Suelo, de áreas de tanteo y retracto y de áreas de gestión integrada no previstas expresamente en el Plan (5.4).

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

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

3. Las modificaciones de determinaciones del Plan se ajustarán a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y se tramitarán conforme se prevé en esta (5.5).

4. Cuando la innovación del Plan General pueda afectar al aprovechamiento medio de una o varias áreas de reparto, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento medio y, por tanto, la necesidad o no de su alteración, así como el cumplimiento del equilibrio en la diferencia de aprovechamiento medio entre áreas de reparto previsto en la legislación urbanística (5.6).

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

Artículo 6. Contenido documental del Plan.

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria General, que contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.

b) Planos de información: del término municipal (I.1) y de cada uno de los núcleos urbanos (I.2).

c) Planos de ordenación estructural: del término municipal (O.1) y de cada uno de sus núcleos de población (O.2), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística (6.1).

d) Planos de ordenación completa: del término municipal (O.3) y de cada uno de los núcleos urbanos (O.4), con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación urbanística (6.2), conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural.

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

f) Catalogo de Espacios y Bienes Protegidos.

g) Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 7. Interpretación del Plan General.

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

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

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

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

(1.1) LOUA, art. 3
(1.2) LOUA, art. 9
(2.1) LOUA, art. 35.3
(2.2) LOUA, art. 34
(3.1) LOUA, arts. 36 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco), 37 y 38.
(4.1) LOUA, art. 23
(4.1) LOUA, art. 37.2
(5.1) LOUA, art. 36.1
(5.2) LOUA, arts. 15 y 36.1
(5.3) LOUA, arts. 18.1, 88 y 106
(5.4) LOUA, arts. 73.1 (modif. Ley 13/2005, art. 24 diez), 79.1 y 144
(5.5) LOUA, art. 36.2 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco)
(5.6) LOUA, art. 60.c)
(6.1) LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno)
(6.2) LOUA, art. 10.2.A y B

CAPÍTULO 2

Publicidad del Plan General

Artículo 8. Publicidad del Plan General.

1. Cualquier persona tiene derecho al acceso y consulta del contenido del Plan, garantizándose dicha publicidad en los términos previstos en la legislación urbanística (8.1).

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

a) Consulta directa.
b) Consultas previas.
c) Informaciones urbanísticas.
d) Cédulas urbanísticas.

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

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

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

5. Cédulas urbanísticas: Las informaciones urbanísticas podrán tener contenido de cédula urbanística conforme a lo previsto en la legislación urbanística (8.2).

(8.1) LOUA, art. 40 y Decreto 2/2004
(8.2) LOUA, art. 40.4

CAPÍTULO 3

Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos

Artículo 9. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística (9.1), el Plan General determina en el plano de ordenación estructural del municipio, y de cada uno de los núcleos de población que lo constituyen así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

Artículo 10. Identificación de la ordenación estructural.

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

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

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

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1

Clasificación y calificación del suelo

Artículo 11. La clasificación del suelo (OE).

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

a) Suelo Urbano: Integrado por el suelo urbano consolidado y el no consolidado, delimitados conforme a los requisitos señalados por la legislación vigente (11.1).

b) Suelo No Urbanizable: Integrado en este Plan por el suelo de especial protección por legislación específica, el de especial protección por planificación territorial o urbanística y el de carácter natural o rural, delimitados de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación vigente (11.2).

c) Suelo Urbanizable: Integrado en este Plan por el suelo sectorizado, delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística (11.3).

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

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

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

Uso global es aquel al que el Plan General asigna como característico a un área o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados. La asignación de usos globales admite la implantación de otros usos distintos del dominante bien sea como usos complementarios, compatibles o alternativos.

Uso pormenorizado es aquel incluido en el uso global que el Plan General o el planeamiento de desarrollo asigna a un ámbito determinado y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

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

3. Suelo urbano consolidado y no consolidado no incluido en unidades de ejecución: La calificación de cada parcela se especifica en los planos de ordenación completa O4, atendiendo a su uso global y pormenorizado, asignando la ordenanza correspondiente que define sus condiciones de ordenación e intensidad.

4. Suelo urbano no consolidado incluido en áreas de reforma interior: Se asigna mediante el uso global para cada ámbito, debiendo establecerse los usos pormenorizados por el planeamiento de desarrollo conforme a los criterios de ordenación señalados en las fichas de planeamiento y gestión.

5. Suelo urbanizable: La calificación se asigna mediante el uso global para cada sector, así como los sistemas generales,

existentes o propuestos por el Plan General. Los usos pormenorizados serán dispuestos por el planeamiento de desarrollo correspondiente, atendiendo a los criterios de ordenación expresados en las fichas de planeamiento y gestión.

6. Suelo no urbanizable: El Plan General define las distintas zonas o tipos de suelo en atención a sus niveles de protección y sus valores a mantener, fijando para cada tipo los usos característicos, los usos compatibles con los anteriores y los usos prohibidos, así como la intensidad y las condiciones para su implantación. El Plan identifica y delimita las distintas zonas dentro de cada una de las categorías del suelo no urbanizable en los planos de ordenación completa del término municipal.

Artículo 13. La ordenación del suelo.

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación que establece el Plan General y de la necesidad, por consiguiente, de remitir o no, la ordenación detallada de los terrenos a otras figuras de planeamiento, se establecen, para cada clase de suelo los siguientes ámbitos:

a) En suelo urbano:

- El suelo urbano consolidado, que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.
- El suelo urbano no consolidado ordenado incluido en áreas de reforma interior, donde se establecen la ordenación pormenorizada, los objetivos y la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área.

b) En suelo urbanizable:

- Sectores. Suelos sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan para cada uno de ellos, además de cumplir con las determinaciones estructurales indicadas para su ordenación.
- Sistemas Generales. En función de sus características, el Plan concreta, en su caso, la necesidad de estar sujeto a planeamiento de desarrollo mediante Plan Especial o bien derivan su ordenación detallada al planeamiento parcial correspondiente. Se establece su delimitación, definición e inclusión en la ordenación estructural como perteneciente a la red básica de terrenos de destino dotacional público.

c) En suelo no urbanizable:

- Es de aplicación directa la normativa para dicho suelo en función de su calificación, sin perjuicio de la necesidad de estar sujeto a determinadas figuras de planeamiento cuando así se requiera.
- Sistemas Generales. El Plan indica, en su caso, la necesidad de desarrollo mediante Plan Especial.

2. Las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas Urbanísticas recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.

(11.1) Ley 6/1998, LRSV, art. 8 y LOUA, art. 45

(11.2) Ley 6/1998, LRSV, art. 9 (modif. Ley 10/2003, art. 1 uno) y LOUA, art. 46

(11.3) LOUA, art. 47

CAPÍTULO 2

Derechos y deberes de la propiedad del suelo

Artículo 14. Derechos y deberes básicos de los propietarios.

Los derechos y deberes básicos de los propietarios derivan del conjunto de determinaciones establecidas por las Normas, en correspondencia con lo que se establece en la normativa urbanística vigente (14.1).

Artículo 15. La gestión. Áreas de reparto.

1. El Plan General delimita ámbitos de gestión en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable a fin de definir el contenido normal del derecho de propiedad y el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

a) En el suelo urbano:

- Áreas de reparto sistemáticas. Para cada sector o área de reforma interior en suelo urbano no consolidado, 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.

b) En el suelo urbanizable:

- El Plan General delimita en esta clase de suelo, dos áreas de reparto, cada una de las cuales comprende sectores completos de usos globales iguales y, en su caso, los sistemas generales adscritos. Para cada una de ellas se define el aprovechamiento medio calculado conforme a la legislación urbanística.

2. La delimitación gráfica de las áreas de reparto se establece en los planos de ordenación estructural O.2 de cada uno de los núcleos urbanos.

Artículo 16. Expedientes de alineaciones.

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

Artículo 17. Régimen de fuera de ordenación (OE).

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

2. Se distinguen dos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación (17.1):

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

Se incluyen también en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que presentan graves incumplimientos de las legislaciones de patrimonio histórico y ambiental, así como las que por su emplazamiento produzcan efectos ambientales perjudiciales para la población, o alteren negativamente paisajes sobresalientes o vistas de calidad sobre los núcleos de población.

b) Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación: Se encuentran en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que, aun siendo disconformes con las determinaciones de planeamiento, no se encuentran incluidos en ninguno de los supuestos del apartado anterior.

3. El régimen urbanístico asignado por el Plan a cada una de estas situaciones es el siguiente (17.2):

a) Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación: Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

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

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

(14.1) Ley 6/1998, LRSV, arts. 12 a 21 (modif. Ley 10/2003, art. 1 dos y tres) y LOUA, arts. 48 a 56
(17.1) LOUA, art. 34.b)
(17.2) LOUA, disposición adicional primera

CAPÍTULO 3

Régimen urbanístico de los sistemas

Artículo 18. Sistemas generales y sistemas locales.

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

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

Artículo 19. Clases de sistemas.

1. (OE) Sistemas generales, integrados por:
a) Sistema general de comunicaciones e infraestructuras.
b) Sistema general de espacios libres.
c) Sistema general de equipamiento comunitario.

2. Sistemas locales, integrados por:
a) Sistema local de comunicaciones e infraestructuras.
b) Sistema local de espacios libres.
c) Sistema local de equipamiento comunitario.

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

Artículo 20. Obtención del suelo para sistemas generales (OE).

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

a) En Suelo Urbano: Mediante expropiación u ocupación directa (20.1).
b) En Suelo Urbanizable: Mediante ocupación directa y con cargo a los sectores del suelo urbanizable al que se adscriben, con exceso de aprovechamiento superior al medio. En el caso de obtención anticipada, mediante expropiación u ocupación directa, de conformidad con la legislación urbanística (20.2).
c) En Suelo No Urbanizable: Mediante expropiación conforme a la legislación urbanística vigente (20.2).

Artículo 21. Obtención del suelo para sistemas locales.

1. En Suelo Urbano:

a) En actuaciones sistemáticas a desarrollar por unidades de ejecución: Mediante cesión obligatoria y gratuita.
b) En actuaciones asistemáticas a desarrollar como actuaciones aisladas: Mediante expropiación.

2. En Suelo Urbanizable: Mediante cesión obligatoria y gratuita en las diferentes unidades de ejecución en que se ejecuten los Planes Parciales.

Artículo 22. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales (OE).

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

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

Artículo 23. Titularidad del suelo.

1. Los suelos afectos a sistemas de uso y dominio público, y los de uso público o colectivo de titularidad privada, existentes en el momento de la aprobación inicial, continuaran afectados a idéntico uso salvo que el Plan General prevea expresamente su modificación.

2. Los terrenos que el Plan General afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, quedarán remitidos al ordenamiento jurídico vigente.

(20.1) LOUA, arts. 139.1 y 160
(20.2) LOUA, art. 160

CAPÍTULO 4

Determinaciones sobre sistemas

Artículo 24. Sistema de comunicaciones e infraestructuras (OE).

1. El sistema de comunicaciones e infraestructuras está compuesto por el sistema viario y el sistema de infraestructuras.

a) El sistema viario está compuesto por los espacios destinados a la movilidad y la accesibilidad de los distintos puntos del territorio.
b) El sistema de infraestructuras básicas está compuesto por los elementos necesarios para la prestación de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua (canalizaciones y depósitos), eliminación y tratamiento de aguas residuales (canalizaciones y depuradoras), eliminación de residuos sólidos, centros de transformación o distribución de energía e instalaciones de telefonía y telecomunicaciones.

2. El trazado de los elementos de este sistema que pertenecen a la ordenación estructural queda recogido el plano O.2 (ordenación estructural), y el de los incluidos en la ordenación pormenorizada en el plano O.4 (ordenación completa). En este último caso, el trazado de los elementos incluidos en suelo urbanizable tiene carácter orientativo.

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

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

Artículo 25. Sistema de espacios libres.

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

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

Artículo 26. Sistema de equipamiento comunitario.

1. Comprende el sistema de equipamiento comunitario las reservas de terrenos y centros públicos destinados usos docentes, sanitarios, asistenciales, deportivos, comerciales, culturales y sociales, tanto existentes como previstos por el Plan General.

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

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

3. Las edificaciones destinadas a equipamiento comunitario se adaptarán a las condiciones de edificación de la zona en que se ubiquen, pudiendo quedar excepcionados del cumplimiento de las limitaciones de edificabilidad máxima por razones de su programa funcional, de acuerdo con la legislación específica aplicable.

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

TÍTULO III

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1

Desarrollo del Plan General. Instrumentos de ordenación y gestión

Artículo 27. Disposiciones generales. Orden de prioridades.

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

2. Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse conforme determine el Plan, estarán sujetos al orden de prioridad y en su caso a los plazos de ejecución definidos en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas.

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

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

Artículo 28. Instrumentos de ordenación.

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

a) Planes Parciales de Ordenación: Para suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística (28.1).

b) Planes Especiales: De reforma interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística (28.2).

c) Estudios de Detalle: Para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o como instrumento de para la ordenación pormenorizada de aquellos ámbitos que determine el Plan, de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística (28.3).

d) Ordenanzas municipales de edificación y/o urbanización: Para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, o por formulación conforme a lo previsto en la legislación urbanística (28.4).

Artículo 29. Sistemas de actuación.

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

2. El Plan determina el tipo de iniciativa preferente para la gestión de las actuaciones previstas, distinguiendo entre públicas y privadas conforme a lo previsto en la legislación urbanística aplicable (29.1).

3. El sistema de actuación queda fijado para cada unidad de ejecución en el momento de su delimitación conforme a lo previsto en dicha normativa (29.2).

(28.1) LOUA, art. 13
(28.2) LOUA, art. 14
(28.3) LOUA, art. 15
(28.4) LOUA, arts. 23 a 25
(29.1) LOUA, art. 86.a
(29.2) LOUA, art. 107.2

CAPÍTULO 2

Instrumentos de ejecución

Artículo 30. Proyectos Técnicos.

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

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

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

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

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

Artículo 31. Proyectos de urbanización.

1. Tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de sectores o unidades de ejecución, en suelo urbano

no consolidado o urbanizable, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados a continuación y, en todo caso, la apertura o reforma del viario:

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

2. No podrán contener en ningún caso determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o condiciones de edificación, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan. Su documentación se ajustará a la exigida por la legislación urbanística (31.1).

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

a) Aprobación inicial.

b) Audiencia a los interesados por un plazo de 15 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias, con notificación individual a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la actuación.

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

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

4. La ejecución de los proyectos de urbanización se ajustará a lo previsto en la legislación urbanística de aplicación (31.2), y en particular a las siguientes determinaciones:

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

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

Artículo 32. 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 actuación (32.1).

2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido para las obras municipales ordinarias.

Artículo 33. Proyectos de edificación o demolición.

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

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

3. La documentación de los proyectos de edificación o demolición se ajustará a la exigida en la normativa de aplicación (33.1), 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 34. Otras actuaciones urbanísticas.

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

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

3. Los proyectos de estas actuaciones se atendrán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, por las especificadas en estas Normas y a las condiciones especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

Artículo 35. Proyectos de instalaciones y actividades.

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

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

(31.1) LOUA, art. 98
(31.2) LOUA, arts. 153 y 154
(32.1) LOUA, art. 143.1
(33.1) Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.4 y Anejo 1

TÍTULO IV

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

Licencias

Artículo 36. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia.

1. Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en la normativa urbanística vigente (36.1), además los previstos en estas Normas.

2. La sujeción a licencia urbanística rige tanto para las personas y entidades privadas como para las Administraciones Públicas distintas de la municipal, así como para las entidades adscritas o dependientes de aquéllas, salvo en las excepciones contempladas en la legislación urbanística (36.2).

3. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y la normativa de aplicación en materia de Régimen Local (36.3).

4. El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística (36.4) y en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable (36.5), sin perjuicio de las especificaciones contenidas en estas Normas.

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

Artículo 37. Plazos de las licencias.

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

La caducidad de las licencias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable (37.1).

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

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

Artículo 38. Tipos de licencias.

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

- Licencia de agregación y segregación.
- Licencia de demolición.
- Licencia de movimientos de tierra.
- Licencia de obras de nueva planta, ampliación, modificación o reforma.
- Licencia de obras menores.
- Licencia de actividad.
- Licencia de ocupación y primera utilización.

Artículo 39. Licencias de segregación y agregación.

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

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

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

b) Plano de situación (escala mínima 1:1.000).

c) Planos topográficos de parcelación originaria y resultante (escala mínima 1:500), recogiendo el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

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

Artículo 40. Licencia de demolición.

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

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a) Dos ejemplares del Proyecto técnico que constará como mínimo de memoria, presupuesto, pliego de condiciones técnicas, estudio de seguridad y salud y planimetría con los planos de situación (escala mínima 1:1.000), plantas y alzados (escala mínima 1:100).

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

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

3. Si la demolición es de pequeña entidad, podrá estar incluida en el proyecto de obra nueva.

Artículo 41. Licencia de movimiento de tierras.

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

2. Estas licencias se solicitarán acompañando:

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

b) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.

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

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

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

Artículo 42. Licencia de obras de nueva planta, ampliación, modificación o reforma.

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

2. A la solicitud de licencia se acompañará:

a) Dos ejemplares del proyecto básico visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable (42.1), con justificación gráfica y escrita acreditativa del cumplimiento de la normativa urbanística, de las condiciones de protección contra incendios y de accesibilidad.

b) Estudio de Seguridad y Salud, o estudio básico, cuando proceda.

c) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnicos competentes, visada por los colegios oficiales correspondientes.

d) Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación, cuando resulte exigible.

3. La documentación técnica exigida se ajustará a lo dispuesto en el artículo 29.3 de estas Normas.

Artículo 43. Licencia de obras menores.

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

a) Mantenimiento y reparación de cubiertas y azoteas sin modificación de sus características.

b) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas.

c) Reparación o colocación de canalones y bajantes interiores o exteriores.

d) Demolición y reconstrucción de tabiquería sin modificar su situación.

e) Reparación, reforma o sustitución de instalaciones interiores.

f) Reparación o sustitución de solados y de peldaños de escaleras.

g) Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en fachadas exteriores e interiores y en medianerías. Reparación de balcones, cornisas y elementos salientes de fachada.

h) Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en el interior de la edificación.

i) Reparación o sustitución de cielo rasos.

j) Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores, sin modificar huecos. Instalación de aparatos sanitarios.

k) Colocación de rótulos, carteles publicitarios y anuncios luminosos en plantas bajas y altas.

l) Ocupación provisional de vía pública no amparada por licencia de obras mayores.

m) Instalación de mobiliario urbano en zonas publicas.

n) Cerramiento de solares y parcelas sin edificar.

o) Instalación de casetas prefabricadas.

2. La solicitud de licencia irá firmada por el propietario e indicará la situación, características y presupuesto de las obras.

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

Artículo 44. Licencia de actividad.

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

2. No están sujetas a esta licencia:

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

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

c) Los cambios de titularidad de la actividad deberán comunicarse por escrito al Ayuntamiento, quedando sujetos los titulares a todas responsabilidades que se derivasen de esta omisión.

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

a) Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar.

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

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

d) Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.

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

a) Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar.

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

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

d) Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.

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

a) Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental (44.1), con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas.

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

c) Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.

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

No obstante, la puesta en marcha de esta no podrá producirse hasta que el titular presente en el Ayuntamiento certificación del director técnico que acredite el cumplimiento de las condiciones ambientales impuestas en la resolución e incorporadas a la licencia (44.2).

Artículo 45. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a evaluación de impacto ambiental o informe ambiental.

1. Las actuaciones sometidas a evaluación de impacto ambiental o informe ambiental deberán contar con la resolución favorable de estos procedimientos previamente a la concesión de licencia de actividad. La licencia incorporará los condicionamientos recogidos por la Declaración de Impacto Ambiental o

Informe Ambiental, y no podrá otorgarse en contra de lo establecido por el órgano con competencia sustantiva.

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

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

b) Declaración de Impacto Ambiental o Informe Ambiental, según proceda.

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

d) Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.

Artículo 46. Licencia de actividad en actuaciones con ejecución de obras.

1. En el caso de que la actuación para la que se solicita licencia de actividad exigiera la realización de obras de adecuación en el local, deberá también solicitarse la licencia de obra que proceda, acompañada de la documentación reseñada en los artículos 41 y 42 de estas Normas.

2. Conforme a lo establecido en la legislación de régimen local (46.1) cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuera procedente.

Artículo 47. Licencia de ocupación y primera utilización.

1. Están sujetas a esta licencia:

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

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

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

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

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

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

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

(36.1) LOUA, art. 169
(36.2) LOUA, art. 170
(36.3) Ley 7/1985, LRBRL, art. 21.1.q)
(36.4) LOUA, art. 172
(36.5) Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 9
(37.1) LOUA, art. 173
(42.1) Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.4 y Anejo I
(44.1) Reglamento de Calificación Ambiental, art. 9.1
(44.2) Reglamento de Calificación Ambiental, art. 19
(46.1) Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 22.3

CAPÍTULO 2

Deber de conservación de las edificaciones

Artículo 48. Deber de conservación.

1. De conformidad con la legislación urbanística (48.1), 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. Las obligaciones mínimas de los propietarios de edificaciones y construcciones respecto a la seguridad, salubridad y ornato público, incluyen:

a) El mantenimiento y la seguridad de los elementos arquitectónicos de las fachadas.

b) El mantenimiento de la pintura, revoco o material visto de acabado de las fachadas.

c) El mantenimiento y la seguridad de todas las instalaciones técnicas del edificio y de sus elementos añadidos, como rótulos o carteles.

Artículo 49. Situación legal de ruina urbanística.

1. La declaración de la situación legal de ruina urbanística y ruina física inminente de los edificios procederá en los supuestos contemplados en la legislación urbanística aplicable (49.1).

(48.1) Ley 6/1998, LRSV, art. 19 y LOUA, art. 155
(49.1) LOUA, arts. 157 y 159 y RDU, arts. 17 y ss.

CAPÍTULO 3

Protección de la legalidad urbanística

Artículo 50. Protección de la legalidad urbanística.

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

a) La intervención preventiva en los actos de uso y edificación del suelo.

b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva (50.1).

c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos dispuestos en la legislación urbanística aplicable (50.2).

d) La sanción de las infracciones urbanísticas.

Artículo 51. Infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la legislación urbanística (51.1).

2. La competencia y tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística (51.2).

(50.1)
(50.2)
(51.1)
(51.2)

CAPÍTULO 4

Normas Generales de Protección

Artículo 52. Protección de la imagen urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora corresponden al Ayuntamiento, que podrá denegar justificadamente cualquier actuación que resulte inadecuada para la imagen urbana conforme a lo regulado en la presente normativa.

Dicha justificación podrá estar referida al uso, al dimensionamiento de la edificación, a la composición, características y materiales de las fachadas, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

2. Por motivos estéticos o de interés público, el Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios la ejecución de obras de conservación de las fachadas o espacios visibles desde la vía pública, en cumplimiento de las presentes Normas.

3. Queda especialmente prohibida la colocación de aparatos de acondicionamiento de aire y de antenas que sobresalgan del plano de fachada.

4. Los rótulos publicitarios paralelos a fachada deberán quedar integrados en la composición de la fachada. Las banderas o marquesinas perpendiculares a fachada se situarán a una altura mínima de tres metros sobre la rasante de la calle, y su vuelo cumplirá las condiciones establecidas en estas Normas para los salientes ocupables.

Artículo 53. Protección de servidumbres de infraestructuras.

1. La protección de las servidumbres de las infraestructuras se ajustará a lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación, prevaleciendo en caso de contradicción sobre las condiciones específicas de estas Normas, y afectando a todas las clases de suelo.

2. El Plan General hace suyo e incorpora a sus Normas Urbanísticas el régimen de protección de la legislación sectorial sobre las servidumbres de las siguientes infraestructuras:

a) Vías de comunicación: Las zonas de dominio público, de afección y de servidumbre, y la separación de edificaciones e instalaciones se ajustarán a la legislación sectorial. Las actuaciones sobre las zonas de afección y servidumbre requieren la autorización previa del órgano administrativo competente (53.1).

b) Red de energía eléctrica: La servidumbre se ajustará a la legislación sectorial, quedando prohibidas las plantaciones y construcciones bajo las líneas eléctricas (53.2).

3. El Plan General introduce adicionalmente condiciones de protección las redes de abastecimiento de agua y saneamiento, prohibiendo la construcción en la banda de 4,00 m de anchura total situada a lo largo del eje de la conducción, en su trazado por suelo no urbanizable.

Artículo 54. Protección del medio físico.

1. El Plan General hace suyo e incorpora a sus Normas Urbanísticas el régimen de protección de la legislación sectorial sobre el medio físico en las materias relacionadas en este artículo.

2. Protección ambiental: La producción de emisiones y vertidos y, en general, las afecciones ambientales de las actividades quedan sometidas al régimen establecido en la legislación sectorial (54.1).

3. Vías pecuarias: Quedan clasificadas como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, siendo de aplicación lo dispuesto en esta (54.3).

4. Recursos hidrológicos: Las actuaciones en el entorno de cauces y la apertura de pozos de captación de aguas subterráneas quedan sometidas a las disposiciones de la legislación sectorial (54.4).

5. Vegetación: Con independencia de la protección específica de aquellos elementos incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes del Plan, las actuaciones sobre masas arbóreas y vegetación deben ajustarse a las disposiciones de la legislación sectorial (54.5).

Artículo 55. Protección del suelo y el paisaje.

1. Con la finalidad de garantizar la protección del suelo, la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie de más de 2.500 m^2, o a un volumen superior a 5.000 m^3 quedará sujeta a las siguientes limitaciones:

- La solicitud de licencia deberá ir acompañadas de la documentación necesaria para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.
- La licencia podrá incorporar la exigencia de adoptar las medidas necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos y corregir los impactos negativos que pudiera suponer la actuación.

2. Con objeto de evitar afecciones negativas al paisaje natural, se establecen las siguientes condiciones de protección:

- Con carácter general, se cumplirán las condiciones establecidas en estas Normas sobre protección de la topografía, de los cauces y de la vegetación y masas arbóreas.
- Las actuaciones de implantación de infraestructuras contemplarán la reposición de la capa vegetal en las zonas colindantes con la actuación y el tratamiento de desmontes y terraplenes mediante cobertura vegetal o plantación de arboleda.
- Los elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación cumplirán lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, no autorizándose que se pinten directamente sobre elementos naturales del territorio, ni que por sus características generen impactos visuales importantes.

Artículo 56. Control y corrección ambiental de las actuaciones derivadas de la ejecución del planeamiento.

Cualquier actuación que se ejecute en desarrollo del presente PGOU deberá cumplir, además de las medidas de protección y corrección ambiental establecidas en el preceptivo Estudio de Impacto Ambiental del Plan, aquellas otras que integran el Condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental emitida por la Consejería de Medio Ambiente, de carácter vinculante e incorporada en la resolución de aprobación definitiva del PGOU.

Ello sin perjuicio de las medidas protectoras y correctoras que se establezcan en los instrumentos de prevención y control ambiental que sean exigibles a actuaciones por estar incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Artículo 57. Protección del patrimonio cultural y arqueológico.

1. Las intervenciones sobre elementos de interés histórico o cultural protegidos por la legislación sectorial se someterán a las disposiciones de esta (56.1).

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

Artículo 58. Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos.

1. Las intervenciones sobre elementos incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de este Plan quedarán sujetas a las determinaciones de protección recogidas en éste, en función de la clase de obra proyectada, el nivel de intervención y el grado de protección del elemento.

2. Las actuaciones sobre parcelas colindantes o medianeras con edificaciones protegidas quedan sujetas a las condiciones especiales establecidas en el Catálogo.

(53.1) Ley 25/1998, de Carreteras, y R.D. 1812/1994, Reglamento General de Carreteras. Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía

(53.2) Reglamento de líneas de alta tensión, de 28 de diciembre de 1968

(54.1) Ley 7/1994, de Protección Ambiental; Decreto 292/1995, del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental; Decreto 153/1996, del Reglamento de Informe Ambiental; Decreto 297/1995, del Reglamento de Calificación Ambiental

(54.3) Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, y Decreto 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía
(54.4) R.D.L. 1/2001, Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986, Reglamento del Dominio Público Hidráulico; Decreto 189/2002, Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces
(54.5) Ley 43/2003, de Montes; Ley 2/1992, Forestal de Andalucía; Decreto 208/1997, del Reglamento Forestal de Andalucía
(56.1) Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, y R.D. 111/1986, de desarrollo parcial de la Ley; Ley 17/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y Decreto 19/1995, del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía

TÍTULO V

CONDICIONES DE USO

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 59. Ámbito de aplicación.

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

Artículo 60. Relación de usos globales y pormenorizados.

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

Uso global	Uso pormenorizado	Categorías
Residencial	Vivienda unifamiliar	1.ª (libre)
	Vivienda bifamiliar	2.ª (protección pública)
Industrial	Talleres compatibles	
	Industria de producción y almacenaje	
	Estaciones de servicio	
Terciario	Hotelero	
	Comercial	1.ª (local comercial)
		2.ª (centro comercial)
	Relación y espectáculos	1.ª (sin actividad musical)
		2.ª (con actividad musical)
		3.ª (aire libre)
	Oficinas	1.ª (despachos anexos)
		2.ª (local)
		3.ª (edificios exclusivos)
Dotacional	Docente	1.ª (local)
		2.ª (edificios exclusivos)
	Deportivo	1.ª (local)
		2.ª (edificios exclusivos)
	Social	1.ª (local)
		2.ª (edificios exclusivos)
	Espacios libres	
	Servicios técnicos infraestructuras	

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

Artículo 61. Clases de usos pormenorizados.

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

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

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

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

d) Uso alternativo: Es el que puede coexistir con el uso característico en una misma zona o sector, y cuya implantación puede autorizarse en parcela o edificación independiente, en la proporción y condiciones que establezca el Plan o el planeamiento de desarrollo.

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

2. Son usos prohibidos en un determinado ámbito:

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

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

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

Artículo 62. Uso global residencial.

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

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

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

b) Vivienda bifamiliar: Es la situada en edificio constituido por dos viviendas que comparten una misma parcela.

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

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

b) Categoría 2.ª Vivienda de protección pública: Es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica (61.1) (OE).

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

Artículo 63. Uso global industrial.

1. 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 los usos pormenorizados que engloba (OE).

2. El uso industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas.

Se incluyen en este uso pormenorizado las instalaciones que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas, pueden ubicarse en áreas residenciales.

b) Industria de producción y almacenamiento.

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

c) Estaciones de servicio.

Se incluyen las instalaciones de suministro de combustible y las instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Condiciones particulares del uso de industria de producción y almacenamiento: Solo se permite su ubicación en zonas de uso global y característico Industrial.

6. Condiciones particulares del uso de estación de servicio:

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

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

Artículo 64. Uso global terciario.

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

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

a) Hotelero.

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

b) Comercial.

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

Se distinguen dos categorías:

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

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

c) Relación y espectáculos.

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

Se distinguen tres categorías:

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

d) Oficinas.

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

Se distinguen tres categorías:

- 1.ª Despachos profesionales anexos a la vivienda.
- 2.ª Locales de oficinas.
- 3.ª Edificios exclusivos.

3. Condiciones generales de ordenación y edificación.

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

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

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

4. Condiciones particulares del uso hotelero: Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación (63.1) y, en su defecto, la establecida en estas Normas para el uso residencial.

5. Condiciones particulares del uso comercial.

a) Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación (Ley 1/1996, del Comercio Interior de Andalucía).

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

Los usos de 2.ª Categoría sólo se permiten en edificio exclusivo.

c) La zona del local destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m^2, teniendo comunicación directa con el acceso desde el exterior.

d) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Desde 100 m^2 hasta 200 m^2, un retrete y un lavabo; por cada 200 m^2 adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m^2 se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

6. Condiciones particulares del uso de relación y espectáculos.

a) Los establecimientos de 1.ª Categoría podrán ser compatibles con el uso residencial, siempre que se sitúen en planta baja y 1.ª planta, disponiendo, en todo caso de acceso

propio desde el exterior y sin comunicación con espacios de diferente uso y en concreto del uso residencial.

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

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

7. Condiciones particulares del uso de oficinas.

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

El uso de oficinas en 3.ª Categoría solo se permite ubicarse en un edificio exclusivo implantado en parcela independiente.

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

Artículo 65. Uso dotacional.

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

2. El uso global dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:

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

b) Deportivo: Incluye las actividades de práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.

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

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

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

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

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

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

4. Condiciones generales de ordenación y edificación.

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

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

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

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

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

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

6. Condiciones particulares de los usos pormenorizados de espacios libres y servicios técnicos de infraestructuras: Dado que el Plan clasifica los suelos destinados a estos usos como sistema, su implantación se ajustará a lo dispuesto en el Título II de estas Normas.

Artículo 66. Uso garaje y aparcamiento.

1. Es el uso de estacionamiento y guarda de vehículos.

2. El uso de garaje y aparcamiento comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Garaje: El uso está vinculado a otros usos globales, y se ubica en el interior de la parcela.

b) Aparcamiento: El uso está vinculado al espacio público, a nivel de la red viaria o bajo la rasante de esta.

3. El uso pormenorizado de garaje comprende dos categorías:

a) Categoría 1.ª: Se desarrolla en cada parcela como uso complementario del uso característico de la parcela

b) Categoría 2.ª: Se ubica en edificios o parcelas exclusivos para este uso.

4. El uso pormenorizado de aparcamientos comprende dos categorías:

a) Categoría 1.ª: Se sitúa sobre rasante en los viales o espacios libres.

b) Categoría 2.ª: Se resuelve bajo la rasante de viales y espacios libres.

5. Las condiciones de implantación del uso garaje y aparcamiento son las siguientes:

- El uso de garaje en 1.ª categoría se podrá emplazar en la planta baja o sótano de la edificación.
- El uso de garaje en 2.ª categoría y el de aparcamiento en 2.ª categoría se podrán ubicar en las parcelas o espacios libres que determine el Plan o establezca el planeamiento de desarrollo. Para su implantación sobre otro tipo de parcelas será necesaria la autorización expresa del Ayuntamiento mediante la aprobación de un Estudio Previo que estudie la influencia sobre el tráfico de la zona, el impacto sobre los usos colindantes y la incidencia en las infraestructuras existentes.

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

(61.1) Ley 13/2005, de Vivienda y Suelo
(63.1) Decreto 47/2004, de Establecimientos Hoteleros, y Decreto 20/2002, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo

CAPÍTULO 2

Condiciones particulares del uso residencial

Artículo 67. Definiciones.

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

a) Estancia: Cualquier dependencia habitable de la edificación, excluyendo por tanto los pasillos, distribuidores, armarios, despensas, trasteros, aseos o baños y cuartos de instalaciones.

b) Superficie útil: Superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio habitable de una estancia.

Artículo 68. Condiciones particulares.

1. Condiciones de superficie.

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

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

2. Condiciones de iluminación y ventilación: Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación (67.1).

3. Condiciones de habitabilidad: Todas las viviendas deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean al menos el estar-comedor y una estancia más con huecos abiertos a espacio exterior o patio interior de lado no inferior a 2/3 de la altura del edificio, y cuyas dimensiones permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 7 m.

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

4. Condiciones de distribución y programa funcional:

- El programa mínimo para apartamento será de dormitorio doble, aseo, cuarto de estar y cocina en 30 m^2 útiles. Esta última podrá encontrase incorporada al cuarto de estar, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación.
- Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si este se realiza a través de salón comedor se dispondrá 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.
- Las condiciones anteriores no serán exigibles en actuaciones de rehabilitación de viviendas, siempre que el proyecto justifique la imposibilidad de cumplirlas por los condicionantes estructurales y tipológicos de la edificación.

5. Condiciones de accesibilidad:

- Los espacios libres y los recorridos de acceso desde el exterior a todas las viviendas cumplirán las condiciones de la normativa de aplicación (67.2).
- Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la normativa de edificación (67.3).
- Deberá disponerse ascensor en las edificaciones plurifamiliares de tres plantas de altura (PB+2)

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

(67.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3
(67.2) Decreto 72/1992, de Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía
(67.3) Código Técnico de la Edificación, Documentos Básicos SU y SI

CAPÍTULO 3

Condiciones particulares del uso de garaje y aparcamiento

Artículo 69. Reserva de plazas de garaje.

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

2. Uso residencial: Se destinará en la misma parcela el espacio suficiente para satisfacer la dotación mínima de una plaza de garaje por cada vivienda.

3. Uso industrial:

- En 1.ª categoría, solo se exige reserva para los talleres de mantenimiento y reparación del automóvil, en una proporción de una plaza de aparcamiento por cada 25 m^2 de superficie construida.
- En uso pormenorizado de industria de producción y almacenamiento, se reservará una plaza por cada 100 m^2 de superficie construida o fracción, y se dispondrá dentro de la parcela un espacio destinado a carga y descarga, con una dársena por cada 1.000 m^2 construidos o fracción de esta.

4. Uso terciario:

- En uso pormenorizado hotelero, se dispondrá una plaza por cada 100 m^2 de superficie de local destinado a hospedaje o por cada 3 habitaciones si resultase mayor número.
- En uso comercial de 2.ª categoría, se dispondrá una plaza de garaje por cada 60 m^2 de superficie construida, así como un espacio destinado a carga y descarga.
- En uso pormenorizado de oficinas (3.ª categoría) se preverá una plaza de garaje por cada 50 m^2 de superficie construida.

5. Uso dotacional:

- En uso pormenorizado docente (2.ª categoría) se reservará una plaza por aula.
- En usos pormenorizados deportivo (2.ª categoría) y social (2.ª categoría) se preverá una plaza por cada 50 m^2 de superficie construida. Si la actividad genera afluencia de público, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades.

Artículo 70. Excepciones a la reserva de plazas de garaje.

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

- Parcelas que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 5,00 m.
- Parcelas con frente de fachada inferior a 6 m o superficie inferior a 300 m^2.
- Parcelas incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección.

Artículo 71. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento.

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

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

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

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

Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de edificación aplicable (70.1).

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

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

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

(70.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SU, Sección SU 7

TÍTULO VI

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1

Condiciones generales de edificación

Artículo 72. Definiciones.

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

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

Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística aplicable (71.1).

2. Solar: Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable (71.2) y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

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

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

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

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

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

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

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

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

Su valor queda determinado en las ordenanzas de zona.

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

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

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

a) Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará como ancho de vial esta distancia constante.

b) Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o irregularidades, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

Artículo 73. Ocupación de parcela.

1. Es el porcentaje de la relación entre la superficie de la proyección horizontal de la edificación (incluidos los salientes ocupables) y la superficie de la proyección horizontal del solar.

2. Las ordenanzas de zona especifican la ocupación máxima de parcela edificable. Los sótanos no podrán sobrepasar la ocupación máxima determinada en cada zona.

3. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la ocupación máxima no podrán ser objeto de aprovechamiento en superficie, salvo el uso de espacios libres y deportivo contenidos en el Plan.

Artículo 74. Profundidad máxima edificable.

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

Artículo 75. Superficie de techo edificable.

1. Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, conforme a estas Normas, tengan la consideración de planta baja y alta.

2. El techo edificable computará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) cerrados en más del 50% de su perímetro en planta computarán al cien por cien de su superficie en planta.

b) Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) abiertos en más del 50% de su perímetro en planta computaran al cincuenta por ciento.

c) Las edificaciones auxiliares, las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección horizontal por cada planta de las escaleras, de los huecos de ascensor y de las instalaciones verticales, computarán al cien por cien de su superficie en planta.

Artículo 76. Edificabilidad.

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

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

Artículo 77. Densidad de viviendas.

1. Es la relación entre el número de viviendas existentes o previstas y la superficie bruta del sector o zona donde se ubican, expresada en viviendas/ha.

2. Se utiliza en el Plan como determinación máxima para el desarrollo de determinados sectores o áreas residenciales.

Artículo 78. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

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

El número máximo de plantas indica el número de plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

2. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar conjuntamente.

Artículo 79. Criterios de medición de la altura.

1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial:

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

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

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

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

- Si la altura máxima reguladora de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del apartado anterior, resolviéndose el conjunto de las fachadas desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola.

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

c) 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.

2. Edificaciones exentas (por retranqueo o separación de linderos):

a) La altura máxima de la edificación se medirá desde la cota de la planta que tenga consideración de planta baja, según lo dispuesto en el artículo 79, hasta el plano superior del último forjado.

b) En los casos en que la edificación se desarrollase escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la altura máxima de la edificación se cumplirá en cada uno de los puntos o partes que tengan la consideración de planta baja de acuerdo con el artículo 79: El edificio no podrá sobrepasar la altura máxima reguladora en ninguna de sus secciones longitudinales o transversales con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas que pudieran darse.

Artículo 80. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:

a) Los antepechos de fachadas y de patios interiores, con una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes respecto a la cara superior del último forjado. Los antepechos medianeros serán opacos y de una altura comprendida entre 1,80 y 2,00 m respecto a la cara superior del último forjado.

b) En cubiertas inclinadas, la cornisa de arranque en la línea de fachada podrá elevarse un máximo de veinte centímetros y a partir de ella la pendiente del faldón no superará los 45%. La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 3,00 m sobre la altura máxima permitida de la edificación.

c) En cubiertas planas sólo se permitirán construcciones accesorias, como castilletes de escalera, cuarto de sala de máquinas y trasteros, con una superficie máxima ocupada por estas construcciones del 15% de la superficie total de cubierta, no computando para el cálculo de la edificabilidad.

Estas construcciones quedaran retranqueadas un mínimo de 3,00 m de la línea de fachada. En el caso de parcelas con poco fondo en las que la escalera deba situarse en fachada, esta se diseñará de forma que castillete quede situado bajo el plano de cubierta inclinada.

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 con el edificio.

e) Los elementos de remate exclusivamente decorativos.

Artículo 81. Planta baja.

1. Se define como planta baja aquella cuya cota de piso o forjado se sitúe como máximo entre 1,00 m por encima o 0,50 m por debajo de la cota de la rasante del acceso principal de la vivienda.

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

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

Artículo 82. Planta sótano.

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

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

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

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

Artículo 83. Plantas altas.

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

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

Artículo 84. Patios.

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

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

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

Núm. de plantas de la edificación	Superficie mínima del patio	Diámetro mínimo círculo
2 plantas	9,00 m²	3,00 metros
3 plantas	16,00 m²	4,00 metros

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

Artículo 85. Salientes no ocupables.

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

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

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

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

Artículo 86. Salientes ocupables.

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

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

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

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

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

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

Artículo 87. Armonización de las edificaciones.

1. Todas las obras deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, tanto en su composición como en los materiales, en aplicación de lo dispuesto en esta normativa sobre protección de la imagen urbana.

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

Artículo 88. Vallas y medianerías.

1. En parcelas en las que sea obligatoria la construcción de vallas alineadas a vial, se realizarán con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,00 m, y con elementos ligeros hasta una altura máxima de 2,50 m, debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica.

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

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

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

Artículo 89. Cerramientos provisionales.

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

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

(71.1) LOUA, art. 67
(71.2) LOUA, art. 148.4

CAPÍTULO 2

Condiciones generales de urbanización

Artículo 90. Condiciones generales.

1. Las determinaciones de los proyectos de urbanización que ejecuten las previsiones de este Plan en las distintas clases de suelo, así como las características de las obras ordinarias de urbanización, se ajustarán a las condiciones establecidas en el presente capítulo, así como a las impuestas en la normativa técnica de aplicación, cuyo cumplimiento será requisito imprescindible para la autorización de las obras.

2. El Plan establece como criterio general de urbanización el soterramiento de todas las infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico en media y baja tensión, alumbrado público, telecomunicaciones y gas) en los suelos urbanos consolidados y mediante la ejecución de sus previsiones en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Artículo 91. Red de abastecimiento de agua.

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

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

a) Zonas residenciales: 250 litros por habitante y día, con un caudal punta equivalente al caudal medio multiplicado por el coeficiente 2,5.
b) Zonas industriales: 4.000 m^3/Ha/año (valor indicativo a adaptar al tipo de actividades).
c) Parques y jardines: 250 l/m^2/año.

3. El diseño de la red garantizará una presión mínima en el punto más desfavorable de 5 m sobre la altura de la edificación colindante. La presión de trabajo de la red será superior a 2,5 kg/cm^2 (25 m.c.a.) e inferior a 6 kg/cm^2 (60 m.c.a.).
4. El diámetro mínimo de la red de distribución será de 90 mm, diseñándose de manera que la velocidad no sea inferior a 0,6 m/s ni superior a 3 m/s.
5. Se colocarán llaves de corte que permitan aislar secciones de abastecimiento de longitud no superior a 300 m.
6. Se preverá como mínimo un hidrante cada 10 hectáreas en zonas de uso residencial, y cada 4 hectáreas en zonas de uso industrial o terciario. La red de abastecimiento de los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos de 1.000 l/min. durante dos horas, con una presión mínima de 10 m.c.a.
7. La red deberá estar separada respecto de los conductos de las demás instalaciones un mínimo de 20 cm, tanto vertical como horizontalmente. En cualquier caso las conducciones deberán estar por encima de la red de alcantarillado, con una distancia superior a 90 cm sobre la generatriz superior de la conducción de saneamiento.

Artículo 92. Red de saneamiento.
1. La red será preferentemente unitaria, debiendo discurrir necesariamente por los viales, y preferentemente por los ejes de estos.
2. La sección mínima de la red será de 300 mm de diámetro. La velocidad en la conducción estará comprendida entre 0,6 m/seg. y 3,0 m/seg. La pendiente se determinará para garantizar esta velocidad mínima.
3. Se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50 m, así como en cambios de alineaciones, de sección o de rasante. Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 m, con una superficie de recogida no superior a 600 m^2.
4. Cuando discurran por calzada o aparcamiento, las conducciones mantendrán una diferencia de cota superior a un metro desde su clave hasta la superficie de calzada, y se protegerán convenientemente.
5. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano y urbanizable.
6. En áreas de segunda residencia la red de recogida de aguas pluviales de suelo público podrá discurrir por superficie, mediante los elementos de canalización adecuados, hasta su vertido a los cauces naturales.

Artículo 93. Red de suministro de energía eléctrica.
1. Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación y redes de distribución tendrán carácter público.
2. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V, con trazado obligatorio subterráneo. Las redes enterradas estarán siempre 20 cm, por encima de la red de abastecimiento de agua, y cumplirán las reglamentaciones técnicas vigentes (REBT).
3. La distribución de alta tensión será obligatoriamente subterránea en suelo urbano consolidado, previéndose su soterramiento en el desarrollo de las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Artículo 94. Red de alumbrado público.
1. La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de baja tensión, con trazado que garantice una separación mínima de 20 cm, por encima de la red de agua, y cumplirá las reglamentaciones técnicas vigentes (REBT).
2. Las iluminaciones y uniformidades sobre calzada serán al menos las siguientes:

a) Vías principales: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30.
b) Vías secundarias: 15 lux, con uniformidad superior a 0,20.
c) Vías locales en sectores de segunda residencia: 7 lux con uniformidad de 0,20.

Artículo 95. Red viaria.
1. Atendiendo a la función que desempeñen en el sistema de transportes, se distinguen:

a) Vías principales: Vías estructurales de los núcleos urbanos que canalizan los principales recorridos de la población.
b) Viario medio o secundario: Vías de segunda importancia que estructuran distintos sectores de la población.
c) Viario local: Vías de acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas.

2. Las vías primarias se resolverán con segregación del tráfico rodado (calzadas) y peatonal (acerado), con pendientes inferiores al 10%, 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. Se utilizarán radios de curvatura de 75 m y radios de entronque de 25 m.
3. El viario medio o secundario separará el tráfico rodado del peatonal, con pendientes inferiores al 15% y previsión de arbolado. Podrá tener único o doble sentido de circulación rodada. El ancho mínimo de carril será de 3,00 m, con una velocidad de proyecto de 50 km/h. Se utilizarán radios de curvatura de 25 m y radios de entronque de 10 m.
4. El viario local podrá resolverse con sección única, integrando los tráficos rodados y los peatonales, con pendientes inferiores al 15%. Con carácter general, el tráfico rodado será sentido único. El ancho mínimo de carril será de 2,50 m, con una velocidad de proyecto de 30 km/h. Se utilizarán radios de curvatura de 25 m y radios de entronque de 10 m.
5. La pendiente del viario en intersecciones será inferior al 3% para viario primario y al 5% en el resto de casos.
6. Para garantizar las adecuadas condiciones de accesibilidad peatonal y permitir la implantación de infraestructuras, se establece una anchura mínima de acerado de 2 m, salvo en aquellos casos en los que se dispongan alcorques, en los que esta anchura no será inferior a 2,75 m.
7. El ancho mínimo de aparcamientos en cordón será de 2,20 m, salvo en zonas industriales, en las que será de 2,50 m. Los valores recomendables de esta anchura se establecen en 2,40 m y 2,70, respectivamente. La longitud mínima de aparcamientos será de 4,50 m (recomendándose utilizar 5,00 m).

Artículo 96. Áreas libres.
1. La ordenación de zonas verdes y áreas libres se acomodará a la configuración primitiva del terreno.
2. El proyecto de urbanización deberá prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, especificándose las especies y su disposición, y propiciando la conservación de las masas de arbolado existentes.
3. Se contemplará la disposición del mobiliario urbano (bancos, papeleras, fuentes, etc.), áreas de juegos, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el carácter y diseño específico del espacio libre.

TÍTULO VII

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 97. Zonas del suelo urbano consolidado.

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

a) Zona edificación tradicional.
b) Zona edificación aislada tipo I.
c) Zona edificación aislada tipo II.
d) Zona vivienda unifamiliar con jardín delantero.
e) Zona industrial tipo I.
f) Zona industrial tipo II.

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

Artículo 98. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado.

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se realizará:

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

b) Mediante actuaciones asistemáticas para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística (97.1), y por el Plan en sus fichas de planeamiento y gestión. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación.

Artículo 99. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano.

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

(97.1) LOUA, art. 139.1b)

CAPÍTULO 2

Normas particulares de elementos catalogados

Artículo 100. Aplicación.

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

Artículo 101. Clases de obra.

Se distinguen tres clases de obra sobre los edificios protegidos:

a) Mejora: Obras en las que no se introducen variaciones en ninguno de los aspectos considerados como definidores de las características arquitectónicas del edificio (OE).

b) Reforma: Obras en las que manteniendo básicamente la edificación existente, se introducen modificaciones que pueden alterar algunas de las características del edificio, como su organización general, distributiva o estructural o su ocupación de parcela.

c) Obra nueva: Obras de edificación de nueva planta, total o parcial, ya sea por demolición de la totalidad o parte del edificio existente o por la ocupación del espacio no edificado.

Artículo 102. Niveles de intervención sobre los edificios catalogados.

1. En las mejoras (OE):

a) Nivel 1. Mantenimiento y conservación: Obras menores que no suponen modificación de las características originales y esenciales de la edificación, con la finalidad de mantener el edificio en condiciones adecuadas de uso y funcionamiento.

b) Nivel 2. Consolidación y restauración: Obras de carácter estructural cuya finalidad es mantener el edificio o parte de él en las condiciones de estabilidad necesaria para su uso, sin modificar sus características estructurales originales, ni sus elementos o aspectos esenciales.

2. En las de reforma:

a) Nivel 3. Redistribución: Obras de modificación de la organización general del edificio, referida al número y disposición de las unidades habitables que contiene, o a la redistribución interior de éstas, de forma que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida.

b) Nivel 4. Renovación: Obras de nueva planta que sustituyen parte de un edificio por razones de deterioro o falta de integración con la tipología y morfología del mismo, sin que supongan una modificación de la superficie total construida.

c) Nivel 5. Ampliación: Obras de reorganización por aumento de la superficie construida original, con la limitación de la edificabilidad establecida en el Plan. Este aumento se puede obtener por:

- Colmatación: Edificación de nueva planta situada en los espacios libres no cualificados de la parcela.
- Remonte: Adición de una planta sobre las existentes en crujías que no recaigan a fachada o patios principales, respetando la altura máxima permitida en la calle.

3. En las de obra nueva.

a) Nivel 6. Reimplantación tipológica: Obras de nueva planta que mantienen las características esenciales de la edificación anterior: Organización de crujías y espacios libres; sistema de accesos, circulaciones y escaleras; alturas libres; sistema de cubiertas...

b) Nivel 7. Sustitución: Demolición de la mayor parte de la edificación existente, con sustitución por una construcción de nueva planta, con la limitación de la edificabilidad establecida por el Plan.

Artículo 103. Grados de protección en edificaciones catalogadas.

1. El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos define para cada parcela el nivel máximo de intervención en cada uno de sus cuerpos edificados y sobre los espacios libres existentes.

2. En función del nivel de protección asignado, se establece para cada parcela un grado de protección:

a) Protección integral: Se asigna a las parcelas en las que se autorizan obras de nivel 1 (mantenimiento y conservación), nivel 2 (consolidación y restauración) y nivel 6 (reimplantación tipológica).

b) Protección estructural: Se asigna a las parcelas en las que se admiten, además de las obras señaladas para protección integral, las de nivel 3 (redistribución), nivel 4 (renovación) y nivel 5 (ampliación).

c) Protección ambiental: Se asigna a las parcelas en las que se admiten, además de las obras señaladas para protección integral o estructural, las de nivel 7 (sustitución).

Artículo 104. Grados de protección en espacios catalogados.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos define para cada uno de los espacios catalogados el nivel máximo de intervención según el alcance de la obra:

a) Nivel 1. Conservación estructural: Se asigna a los espacios en los que se pretende mantener las condiciones esenciales de urbanización, restituyendo en su caso las características originarias alteradas, permitiéndose la alteración justificada de elementos concretos de su ordenación, tratamiento, jardinería o mobiliario.

b) Nivel 2. Conservación de la implantación: Se asigna a los espacios en los que se persigue adaptar las zonas alteradas históricamente o que resultan incoherentes con las del resto del espacio, ya sea en su ordenación, tratamiento, infraestructura, jardinería o mobiliario.

c) Nivel 3. Recuperación ambiental: Se asigna a los espacios o parte de ellos que han perdido sus características tradicionales, y en los que se persigue la recuperación de sus características históricas de ordenación, infraestructura, mobiliario o jardinería, en coherencia con los valores protegidos en el espacio libre.

Artículo 105. 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 obras incluirá la siguiente documentación técnica:

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

- Características morfológicas, tipológicas, constructivas y estilísticas de la edificación y sus elementos más esenciales.
- Características de edad y estado de conservación de la edificación existente.
- Objeto y alcance de la intervención de acuerdo en lo establecido en las presentes Normas, justificando la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar.
- Justificación de la adecuación de la obra propuesta a los elementos de interés y niveles de intervención definidos en la ficha de Catálogo, así como a su integración con el entorno.
- Evaluación pormenorizada de superficies existentes y propuestos, en función del grado de protección y niveles de intervención.

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

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

Artículo 106. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas.

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

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

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

CAPÍTULO 3

Normas particulares de la zona de edificación tradicional

Artículo 107. Delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa 04, caracterizada por ser las edificaciones de la trama urbana tradicional, entre medianeras, con ocupación completa del frente de la parcela y adosada directamente a las edificaciones colindantes.

Artículo 108. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable: 70 m^2 o parcela catastral.
- Agregación de parcelas: Se permite la agregación de parcelas cuando la fachada resultante no supere los 12 m de longitud, excepto para usos dotacionales públicos donde no existe límite.
- Segregación de parcelas: Cuando las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 70 m^2 y un frente mínimo de parcela de 6 m apoyado en vía pública.

Artículo 109. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

Las edificaciones estarán alineadas a vial. Excepcionalmente se permitirá un retranqueo de 3 m; cuando existan edificaciones colindantes el retranqueo será el de estas.

Artículo 110. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

1. Condiciones de ocupación: Para uso residencial, 80% máximo en todas sus plantas. Para otros usos permitidos, 100% en planta baja.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE).

- Uso residencial: 1,60 m^2t/m^2s.
- Otros usos: 1,80 m^2t/m^2s.

Artículo 111. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja+1).
- Altura máxima edificable: 7 metros.

Artículo 112. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes no ocupables: El vuelo máximo será de 0,40 m, en planta alta.
- Salientes ocupables: El vuelo máximo será de 0,40 m. No se permiten los cerrados ni aquellos salientes abiertos que tengan elementos opacos en el frente o laterales.
- Condiciones de composición y materiales de fachada: Se ajustará a las determinaciones especificadas en el artículo 86 de las presentes normas con las limitaciones siguientes:

1. Se obliga al enfoscado de los paramentos de fachada y pintado de color blanco.

2. Se podrán usar otros materiales y colores siempre que no desentonen con el entorno en los pequeños detalles decorativos (recercados, cornisas y zócalos).

3. En cubiertas se prohíbe el uso de placas de fibrocemento, chapas metálicas, plásticas y pizarras como material de cobertura. Se recomienda el uso de teja cerámica, siendo obligatoria en aquellas cubiertas que sean visibles desde el viario público.

4. Carpintería exterior: Se recomiendan las carpinterías de madera; para otros materiales, se prohíbe el color oro, y en concreto para el aluminio, el anodizado en su color.

5. Cerrajería exterior: Se prohíben los materiales de aluminio o sintéticos. En uso residencial se prohíben los cierres de seguridad en cualquier planta salvo que se sitúen tras la

carpintería del hueco. Se prohíben los cierres enrollables en cocheras.

6. Anuncios comerciales. Se limita la altura a 60 cm, para los situados en antepechos de huecos, barandillas o pretiles. No podrán ocupar ni envolver huecos de fachada, ni se situarán por encima de la coronación de fachada. Se prohíben las vallas publicitarias.

Los huecos en planta baja serán correspondientes con los de planta alta y de su misma dimensión excepto en el acceso a la vivienda donde se permite un ancho máximo de 1,50 metros. Los huecos serán verticales, quedando prohibidos los que no sobrepasen la proporción 1/1,2, excepto en locales comerciales de planta baja.

Artículo 113. Regulación de usos (OE).

1. Uso característico: Residencial.
2. Uso complementario: Aparcamiento.
3. Usos compatibles: Dotacional y terciario.
4. Usos alternativos: Taller artesanal y almacén, sólo en planta baja.

CAPÍTULO 4

Normas particulares de la zona de edificación aislada tipo I

Artículo 114. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa 04, situada en la salida a la carretera de Pozoblanco, en su margen derecho, que conviene distinguir con unas ordenanzas específicas, evitando rupturas formales bruscas entre la zona del casco y las zonas periféricas.

Artículo 115. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable: 450 m^2.
- Frente mínimo de parcela: 15 m.
- Agregación de parcelas y segregación de parcelas: Se permiten siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan los mínimos establecidos y estén apoyadas en la vía pública.

Artículo 116. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

Las edificaciones estarán, como mínimo, a 5 metros del límite del vial y a 3 m de linderos privados.

Artículo 117. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

1. Condiciones de ocupación: 50% ocupación máxima en todas sus plantas.
2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE): 0,5 m^2t/m^2s.
3. Fondo máximo edificable: 30 m.

Artículo 118. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja+1).
- Altura máxima edificable: 6,5 metros medidos en el punto más desfavorable.

Artículo 119. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes no ocupables: El vuelo máximo será de 0,40 m, en planta alta.
- Salientes ocupables: El vuelo máximo será de 0,40 m. No se permiten los cerrados en dos o más de sus lados.
- Condiciones de composición y materiales de fachada:

1. Se obliga al enfoscado de los paramentos de fachada y pintado de color blanco.
2. Se podrán usar otros materiales y colores siempre que no desentonen con el entorno en los pequeños detalles decorativos (recercados, cornisas y zócalos).
3. En cubiertas se prohíbe el uso de placas de fibrocemento, chapas metálicas, plásticas y pizarras como material de cobertura. Se recomienda el uso de teja cerámica, siendo obligatoria en aquellas cubiertas que sean visibles desde el viario público.
4. Carpintería exterior: Se recomiendan las carpinterías de madera; para otros materiales, se prohíbe el color oro, y en concreto para el aluminio, el anodizado en su color.
5. Cerrajería exterior: Se prohíben los materiales de aluminio o sintéticos. Se prohíben los cierres de seguridad en cualquier planta, salvo que se sitúen tras la carpintería del hueco. Se prohíben los cierres enrollables en cocheras.
6. Anuncios comerciales. Se limita la altura a 60 cm para los situados en antepechos de huecos, barandillas o pretiles. No podrán ocupar ni envolver huecos de fachada, ni se situarán por encima de la coronación de fachada. Se prohíben las vallas publicitarias.
7. Cerramientos de parcela:

- Vallas alineadas a vial: La altura máxima de la parte sólida y opaca del cerramiento será de 1,20 metros de altura, pudiendo elevarse hasta 2,10 metros con cerramiento ligero.
- Vallas medianeras: En las lindes medianeras la diferencia de cotas de rasante no podrá ser superior a 1,50 metros. Podrá instalarse valla de 2,10 metros de altura máxima, medida desde las cota superior de los terrenos colindantes.

Los huecos en planta baja serán correspondientes con los de planta alta y de su misma dimensión excepto en el acceso a la vivienda donde se permite un ancho máximo de 1,50 metros. Los huecos serán verticales, quedando prohibidos los que no sobrepasen la proporción 1/1,2.

Artículo 120. Regulación de usos (OE).

1. Uso característico: Residencial.
2. Uso complementario: Aparcamientos.
3. Usos compatibles: Dotacional y terciario.

CAPÍTULO 5

Normas particulares de la zona de edificación aislada tipo II

Artículo 121. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa 04, consistentes en implantaciones de viviendas aisladas.

Artículo 122. Parcela mínima edificable.

1. Parcela mínima edificable: 800 m^2 o la existente.
2. Frente mínimo de parcela: 15 m.
3. Agregación de parcelas y segregación de parcelas: Se permiten siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan los mínimos establecidos y estén apoyadas en la vía pública.

Artículo 123. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

Las edificaciones estarán, como mínimo, a 6 metros del límite del vial, y a 3 m de linderos privados.

Artículo 124. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

1. Condiciones de ocupación: 30% ocupación máxima.
2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE): 0,30 m^2t/m^2s, con un límite de 250 m^2 construidos (250 m^2t) por parcela.

Artículo 125. Altura máxima edificable

1. Número máximo de plantas: Una planta.
2. Altura máxima edificable: 4,5 metros. En el caso que las condiciones topográficas generen la aparición de una segunda planta en alguno de los frentes de la vivienda, la altura máxima en este será de 6,5 metros.
3. La superficie de esta segunda planta no podrá superar el 30% de la superficie total construida.

Artículo 126. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes no ocupables: El vuelo máximo será de 0,4 m, en planta alta.

- Salientes ocupables: El vuelo máximo será de 0,40 m. No se permiten los cerrados en dos o más de sus lados.

- Condiciones de composición y materiales de fachada:

1. Se obliga al enfoscado de los paramentos de fachada y se recomienda el pintado de color blanco.

2. Se podrán usar otros materiales y colores siempre que no desentonen con el entorno en los pequeños detalles decorativos (recercados, cornisas y zócalos).

3. En cubiertas se prohíbe el uso de placas de fibrocemento, chapas metálicas, plásticas y pizarras como material de cobertura. Se recomienda el uso de teja cerámica.

4. Carpintería exterior: Se recomiendan las carpinterías de madera; para otros materiales los acabados autorizados son blanco, madera y aluminio o acero.

5. Cerrajería exterior: Se prohíben los materiales de aluminio o sintéticos. Se prohíben los cierres de seguridad en cualquier planta salvo que se sitúen tras la carpintería del hueco. Se prohíben los cierres enrollables en cocheras.

6. Anuncios comerciales. Se limita la altura a 60 cm, para los situados en antepechos de huecos, barandillas o pretiles. No podrán ocupar ni envolver huecos de fachada, ni se situarán por encima de la coronación de fachada. Se prohíben las vallas publicitarias.

7. Cerramientos de parcela:

- Vallas alineadas a vial: Altura máxima 1,20 metros con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,1 metros de cerramiento ligero y transparente.

- Vallas medianeras: En las lindes medianeras la diferencia de cotas de rasante no podrá ser superior a 1,50 metros. Podrá instalarse valla de 2,10 metros de altura máxima, medida desde las cota superior de los terrenos colindantes.

Artículo 127. Regulación de usos (OE).

1. Uso característico: Residencial.

2. Uso complementario: Aparcamientos.

3. Usos compatibles: Terciario.

CAPÍTULO 6

Normas particulares de la zona de vivienda con jardín delantero

Artículo 128. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O.4, formada por una banda de parcelas en la salida a la carretera de Pozoblanco en su margen izquierdo. Se caracterizan por ser viviendas entre medianeras con jardín delantero.

Artículo 129. Parcela mínima edificable.

1. Parcela mínima edificable: 120 m^2 o catastral.

2. Frente mínimo de parcela: 8 m.

3. Agregación de parcelas y segregación de parcelas: Se permiten siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan los mínimos establecidos y estén apoyadas en la vía pública. En el caso de agregación de parcelas, se permite un frente máximo de 16 metros.

Artículo 130. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

Separación de la edificación a vial Carretera de Pozoblanco, 3 metros; alineada a vial en el resto de calles.

Artículo 131. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

1. Condiciones de ocupación: 70% ocupación máxima.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE): 1,4 m^2t/m^2s.

Artículo 132. Altura máxima edificable.

1. Número máximo de plantas: 2 plantas.

2. Altura máxima edificable: 7 metros.

Artículo 133. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes no ocupables: El vuelo máximo será de 0,40 m, en planta alta. Se prohíben los situados por encima de la altura reguladora.

- Salientes ocupables: El vuelo máximo será de 0,40 m. No se permiten los cerrados en dos o más de sus lados.

- Condiciones de composición y materiales de fachada:

1. Se obliga al enfoscado de los paramentos de fachada y pintado de color blanco.

2. Se podrán usar otros materiales y colores siempre que no desentonen con el entorno en los pequeños detalles decorativos (recercados, cornisas y zócalos).

3. En cubiertas, será inclinada y se obliga al uso de teja curva.

4. Carpintería exterior: Se recomiendan las carpinterías de madera; para otros materiales, se prohíbe el color oro, y en concreto para el aluminio, el anodizado en su color.

5. Cerrajería exterior: Se prohíben los materiales de aluminio o sintéticos. Se prohíben los cierres de seguridad en cualquier planta salvo que se sitúen tras la carpintería del hueco. Se prohíben los cierres enrollables en cocheras.

6. Anuncios comerciales. Se limita la altura a 60 cm, para los situados en antepechos de huecos, barandillas o pretiles. No podrán ocupar ni envolver huecos de fachada, ni se situarán por encima de la coronación de fachada. Se prohíben las vallas publicitarias.

7. Cerramientos de parcela:

- Vallas alineadas a vial: Altura máxima 0,80 metros, con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,1 metros de cerramiento ligero y transparente.

Los huecos en planta baja serán correspondientes con los de planta alta y de su misma dimensión excepto en el acceso a la vivienda donde se permite un ancho máximo de 1,50 metros. Los huecos serán verticales, quedando prohibidos los que no sobrepasen la proporción 1/1,2.

Artículo 134. Regulación de usos (OE).

1. Uso característico: Residencial.

2. Uso complementario: Aparcamientos.

3. Usos compatibles: Dotacional y terciario.

CAPÍTULO 7

Normas particulares de la zona industrial tipo I

Artículo 135. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O.4, situada en el casco de Villaharta.

Artículo 136. Parcela mínima edificable.

1. Parcela mínima edificable: 250 m^2 y frente mínimo de 9 metros.

2. Segregación de parcelas: Se permiten siempre y cuando las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 250 m^2, con un frente mínimo de fachada de 9 metros.

Artículo 137. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

Alineación a vial.

Artículo 138. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

1. Condiciones de ocupación: 70% ocupación máxima.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE): 0,87 m^2t/m^2s.

Artículo 139. Altura máxima edificable.

1. Número máximo de plantas: Una planta.

2. Altura máxima edificable: 7 metros.

3. Entreplanta. Se permite una entreplanta de altura mínima de 2,40 metros, con una ocupación máxima del 25% de la construcción.

Artículo 140. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes no ocupables: El vuelo máximo será de 0,40 m, en planta alta.

- Salientes ocupables: El vuelo máximo será de 0,40 m. No se permiten los cerrados en dos o más de sus lados.

- Condiciones de composición y materiales de fachada: Se cuidará el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachada, incluyendo la jardinería de los espacios libres circundantes.

Artículo 141. Regulación de usos (OE).

1. Uso característico: Industrial.

2. Uso complementario: Aparcamientos.

3. Usos compatibles: Dotacional y terciario.

CAPÍTULO 8

Normas particulares de la zona industrial tipo II

Artículo 142. Definición y delimitación.

Se desarrolla en el margen derecho de la carretera CO-420.

Artículo 143. Parcela mínima edificable.

1. Parcela mínima edificable: 400 m^2.

2. Frente mínimo: 12 m.

3. Agregación y segregación de parcelas: Se permite siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan los requisitos establecidos en este capítulo.

Artículo 144. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

La línea de fachada se situará a 5 metros de la alineación a vial y a 25 metros de la carretera. En caso de edificación aislada la separación a linderos privados será de 3 metros.

Artículo 145. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

1. Condiciones de ocupación: Se podrá ocupar el 100% de la parcela tras el retranqueo de planta baja.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE): 1,5 m^2t/m^2s, parcela neta tras retranqueo.

Artículo 146. Altura máxima edificable.

2 plantas y 10 m de altura.

Artículo 147. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes no ocupables: El vuelo máximo será de 0,40 m, en planta alta.

- Salientes ocupables: El vuelo máximo será de 0,40 m. No se permiten los cerrados en dos o más de sus lados.

- Condiciones de composición y materiales de fachada: Se cuidará el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachada, incluyendo la jardinería de los espacios libres circundantes.

Artículo 148. Regulación de usos (OE).

1. Uso característico: Industrial.

2. Uso complementario: Aparcamientos.

3. Usos compatibles: Dotacional y terciario.

4. Usos alternativos: Almacenaje.

TÍTULO VIII

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 149. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.

1. El suelo urbano no consolidado se desarrolla en los ámbitos de ordenación que se identifican y delimitan en el plano de ordenación completa 04, con los objetivos, criterios de ordenación y determinaciones de gestión que se recogen en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas.

2. El desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado se realizará:

a) En las áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que se establece la ordenación detallada: En función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

Artículo 150. Unidades de ejecución y sistemas de actuación.

1. Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por el Plan de los Sectores o de las Áreas de Reforma Interior comporta la de unidades de ejecución coincidentes con las mismas, si bien podrán delimitarse otras unidades de ejecución de conformidad con la normativa urbanística vigente.

2. Los sectores y áreas de reforma interior se ejecutarán por el sistema de actuación determinado al momento de delimitación de la unidad de ejecución, conforme a la iniciativa pública o privada definida en la ficha de planeamiento y gestión, sin perjuicio de las facultades de la Administración en caso de incumplimiento de plazos (121.1).

Artículo 151. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.

1. En suelo urbano no consolidado incluido en sectores y áreas de reforma interior con ordenación detallada, el plazo para el desarrollo de la urbanización y la edificación será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

2. En suelo urbano no consolidado incluido en sectores y áreas de reforma interior sujetos a planeamiento de desarrollo, el plazo para el desarrollo de la ordenación detallada será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

(121.1) LOUA, art. 110

CAPÍTULO 2

Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado

Artículo 152. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio.

1. El Plan delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado áreas de reparto de cargas y beneficios, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en m^2 de techo del uso y tipología característico por m^2 de suelo, así como los factores de ponderación del resto de usos y tipologías en relación con aquel.

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

Denominación	Delimitación	Tipología característica	Aprovechamiento medio
SUNC/ARI/1/01	2.122,63 m^2	Residencial	1,2333 m^2t/m^2s
SUNC/ARI/2/02	3.755 m^2	Residencial	1,0599 m^2t/m^2s
SUNC/ARI/3/03	2.269,82 m^2	Residencial	1,2502 m^2t/m^2s
SUNC/ARI/4/04	6.404,50 m^2	Residencial	1,14 m^2t/m^2s
SUNC/ARI/5/05	1.484,37 m^2	Residencial	0,99 m^2t/m^2s

En estas áreas, se asigna como coeficiente de ponderación de usos y tipologías la unidad (1,00). Este coeficiente podrá ser concretado por el planeamiento de desarrollo para cada una de las zonas que resulten de la ordenación detallada, así como las que reflejen las distintas situaciones y características urbanísticas dentro del ámbito.

TÍTULO IX

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 153. Definición y delimitación (OE).

1. El Plan clasifica los siguientes sectores de suelo urbanizable:

Uso global	Identificación sector	Denominación sector	Superficie sector
Industrial	Camino de la Mimbre	SUT/SI/1/06	38.028,72 m^2
Residencial	Solana del Peñón	SUT/SR/1/07	102.284 m^2

Artículo 154. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable sectorizado se desarrollará mediante los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 155. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable.

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

a) La asignación del índice de edificabilidad bruta para el sector.

b) La asignación de usos globales.

c) En su caso, la densidad máxima admisible de viviendas para el sector.

d) Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública (126.1).

e) Áreas de reparto y aprovechamiento medio correspondiente.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. El sistema de actuación establecido para la unidad de ejecución.

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

CAPÍTULO 2

Áreas de reparto en suelo urbanizable

Artículo 156. Áreas de reparto y aprovechamientos medios (OE).

1. El Plan delimita dos áreas de reparto en suelo urbanizable. 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.

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

Área de reparto	Identificación sector	Denominación sector	Coeficiente global
AR 06	Camino de la Mimbre	SUT/SI/1/06	1
AR 07	Solana del Peñón	SUT/SR/1/07	1

3. Los aprovechamientos medios correspondientes en cada área de reparto, expresados en unidades del uso y tipología característicos, y calculados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística (127.1) son los siguientes:

Área de reparto	Uso global característico	Aprovechamiento medio (ua)
AR 06	Industrial	0,30
AR 07	Residencial	0,15

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

(127.1)

TÍTULO X

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 157. Ámbito.

El presente título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, delimitado en los planos de ordenación estructural O1 y ordenación completa O3, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente (128.1).

Artículo 158. Categorías.

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

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

a) SNUEP de vías pecuarias.
b) SNUEP de cauces, riberas y márgenes.
c) SNUEP de infraestructuras territoriales.

3. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística (OE):

a) SNUEP paisajística: Cerro de la Solana.
b) SNUEP Formaciones densas arboladas.
c) SNUEP de recursos culturales.

4. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:

a) SNU de carácter natural: Serrana del Carril.
b) SNU de carácter natural: Sierra de Villaharta.
c) SNU de carácter rural: Ruedo de Villaharta.

5. Sistemas generales territoriales (OE).

Se identifican tres tipos de sistemas generales:

a) Sistema de comunicaciones, infraestructuras, transportes y servicios:
- SG-TI Centro de gestión de RSU.
- SG-TI Depósito de agua.
b) Sistema de espacios libres:
- SG-El Paraje Cañada del Carril
c) Sistema general de equipamientos.
- SG-EQ Campo de fútbol.
- SG-EQ Cementerio.

Artículo 159. Normativa complementaria.

Serán de aplicación al suelo no urbanizable, con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba (Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba), y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

Artículo 160. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable.

1. Son actuaciones de interés público en suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos establecidos en la legislación urbanística (131.1):

- Utilidad pública o interés social.
- Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.
- Compatibilidad con el régimen de la categoría de suelo.
- No inducción a la formación de nuevos asentamientos.

2. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística (131.2). Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles (131.3), considerada en base a los criterios establecidos en el presente artículo.

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

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

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

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

- Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, clubes deportivos de actividades al aire libre, etc.).
- Ausencia de suelo urbano clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del suelo urbanizable destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.
- Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano.
- Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no edificada (zonas de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, secado al aire libre, etc.).

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

- El emplazamiento sea inmediato a suelos clasificados como urbanizables, aunque no se hayan desarrollado.
- La implantación en el emplazamiento pueda afectar negativamente el desarrollo urbanístico del Plan.
- La actuación no se ajusta al modelo de ordenación territorial establecido por el Plan.
- Pueden producirse afecciones negativas al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.
- Pueden producirse afecciones graves sobre la calidad de vida de la población, ya sea debido a la generación de ruidos, vibraciones, contaminación del aire, suelo o agua; por generar impactos ambientales severos sobre el medio abiótico, biótico o paisajístico; o porque la actuación sea claramente susceptible de padecer o intensificar riesgos naturales (geotécnicos, inundaciones, incendios).

5. Se considerará que concurre el requisito de posibilidad de inducción de nuevos asentamientos en base a lo establecido en el artículo 135 de las presentes Normas.

6. Se considerará la compatibilidad con el régimen urbanístico cuando se cumplan las normas que le sean de aplicación, así como las normas de aplicación directa de la legislación vigente (131.4).

Artículo 161. Régimen urbanístico.

1. Suelo no urbanizable no adscrito a ninguna categoría de especial protección: Son autorizables los actos precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de los terrenos, así como las edificaciones e instalaciones y actuaciones de interés público determinadas en la legislación urbanística (132.1).

2. Suelo no urbanizable de especial protección (OE): Sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el presente Plan General o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido.

3. Suelo no urbanizable en el que deban implantarse infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos: Sólo se podrán llevar a cabo construcciones, obras o instalaciones de naturaleza provisional contempladas en la legislación urbanística (132.2).

Artículo 162. Garantía y prestación compensatoria.

1. Para materializar los actos de obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario deberá asegurar la prestación de garantía en los términos previstos en la legislación urbanística (133.1).

2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación (133.2), el promotor de la actuación deberá pagar la prestación compensatoria en ella establecida, con objeto de gravar las obras o instalaciones no vinculadas a la explotación.

Artículo 163. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones (OE).

1. Quedan prohibidas en suelo no urbanizable las segregaciones o divisiones de terrenos que constituyan parcelaciones urbanísticas conforme a lo establecido en la legislación vigente (134.1).

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

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

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

4. Son indivisibles los terrenos y fincas que reúnen las condiciones dimensionales y de afectación establecidas a estos efectos por la legislación urbanística (134.2).

Artículo 164. Formación de nuevos asentamientos (OE).

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística (135.1), se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

2. Se considera que existe riesgo objetivo de formación de nuevos asentamientos cuando se incumplan las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este Título y, en todo caso, cuando las edificaciones o instalaciones pretendan ubicarse a menos de 250 metros de núcleo urbano.

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

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

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

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

Artículo 165. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones.

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

a) Usos permitidos: Son aquellos que, previa licencia municipal y sin necesidad de plan especial o proyecto de actuación, pueden implantarse en este tipo suelo por ser necesarios para el funcionamiento de la explotación agraria.

b) Usos autorizables: Actuaciones de Interés Público cuya implantación es compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo.

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

2. El Plan distingue once tipos de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, para cada uno de los cuales establece determinaciones específicas recogidas en el Capítulo 3 de este Título:

- Edificación agrícola.
- Edificación vinculada a las grandes infraestructuras.
- Instalación agropecuaria.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales.

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

Artículo 166. Condiciones generales de implantación.

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

a) Las condiciones generales del presente Capítulo.

b) Las condiciones particulares asignadas al tipo correspondiente en el Capítulo 2 del presente Título.

c) Las condiciones particulares de uso definidas a cada categoría de suelo no urbanizable en los Capítulos 3 a 6 del presente Título.

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

2. Excepcionalmente, justificado por el tipo de edificación o instalación y las condiciones de la parcela, podrá eximirse de la aplicación de las condiciones particulares de implantación

o de edificación, separación a linderos y ocupación, siempre que quede asegurado el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos, así como afecciones graves sobre el medio ambiente o la salud de las personas. Esta excepcionalidad no será de aplicación al requisito de distancia mínima a núcleo de población para los usos de establecimientos turísticos e industria.

Artículo 167. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.

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

a) Ser adecuadas y proporcionadas al uso que se vinculen.

b) Tener el carácter de aisladas.

- Deberán retranquearse la distancia mínima a linderos establecidas en las condiciones particulares asignadas al uso correspondiente en el Capítulo 2 de este Título, y en su defecto, un mínimo de 10 m a linderos privados y de 15 m a linderos públicos.

c) No tener más de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes Normas.

d) Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, aplicando las condiciones siguientes:

- Se ajustarán a los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.), característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona.

- Todos sus paramentos exteriores y cubiertas deberán quedar totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan en mayor medida la integración en el paisaje.

- No utilizar tipologías o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

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

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

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

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

- No afectar a masas arbóreas o de matorrales.

- Minimizar la generación de taludes, resolviendo éstos con proporciones inferiores a 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m, realizados con técnicas que aseguren su integración en el paisaje (mampostería, piedra, etc.).

- Garantizar la estabilidad de los taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.

- Evitar la ubicación de edificaciones o construcciones en vaguadas, proximidades de ríos, arroyos o barrancos, zonas sensibles a riesgos naturales, etc., así como en lugares en los que puedan inducir o acrecentar cualquier tipo de riesgo natural (inundaciones, riesgos geotécnicos, incendios forestales, etc.).

Artículo 168. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales existentes.

Se permitirá la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales implantadas en el medio rural conforme a las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima será la parcela catastral existente al momento de la aprobación definitiva del planeamiento general vigente.

b) La edificación existente deberá poseer una antigüedad mínima de 50 años, debiendo justificarse mediante certificado municipal referido al catastro correspondiente u otro documento acreditativo.

c) Se mantendrá la tipología y composición, los materiales y características constructivas, alturas y volúmenes de la edificación, y las características de las cubiertas, con las necesarias adecuaciones o adaptaciones a las necesidades del nuevo uso.

d) La ampliación de la superficie construida sólo será posible hasta ocupar el máximo del porcentaje establecido para cada uso o tipo de edificación contemplado en estas Normas sobre la parcela catastral.

Artículo 169. Cierres de finca.

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

2. Los cerramientos se situarán como mínimo a 3 metros desde el eje del camino al que dé la fachada.

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

Artículo 170. Vertidos.

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

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

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

(128.1) Ley 6/1998, LRSV, art. 9 (modif. Ley 10/2003, art. 1 uno) y LOUA, art. 46.1
(131.1) LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)
(131.2) LOUA, arts. 42.2 y 3
(131.3) LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)
(131.4) Ley 6/1998, LRSV, art. 20.1 y LOUA, art. 57
(132.1) LOUA, art. 52.1
(132.2) LOUA, art. 52.1
(133.1) LOUA, art. 52.4
(133.2) LOUA, art. 52.4
(134.1) Ley 6/1998, LRSV, art. 20.1 y LOUA, art. 66 (modif. Ley 13/2005, art. 25) y art. 68
(134.2) LOUA, art. 67
(135.1) LOUA, art. 52.6.a)

CAPÍTULO 2

Normas particulares de regulación de usos y actividades

Artículo 171. Edificación agrícola.

1. Definición: Edificaciones e instalaciones agrícolas y ganaderas vinculadas necesariamente a una explotación agrícola o ganadera, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

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

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

- Regadío: 1 hectárea.
- Secano: 3,5 hectáreas.

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

Se entenderá por «parcela histórica» aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villaharta (aprobación definitiva con suspensiones de fecha 15 de marzo de 1995).

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

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

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

En el caso de que en una finca el cortijo o asiento tuviera una implantación histórica en un determinado emplazamiento que no cumpliera la anterior condición, y que se quisiera renovar la edificación, el Ayuntamiento podrá autorizar la reimplantación de la edificación, siempre que no se aumente el volumen de la misma, cumpla las condiciones estéticas y paisajísticas y no contravenga la normativa de protección sectorial especifica que le sea de aplicación.

c) Distancia mínima de la edificación a carreteras: Conforme a lo que disponga la legislación de carreteras.

3. Usos.

Explotación agrícola vinculada a la finca sobre la que se asienta, podrá albergar:

a) Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias.

b) Pequeñas cuadras o establos, zahúrdas, porquerizas y gallineros, para uso o consumo doméstico de la explotación.

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

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura: Una o dos plantas.

b) Separación a linderos:

- Parcela de regadío: 5 m.
- Parcela de secano: 50 m.

c) Ocupación: La edificación, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta mas de 0,5 % de la superficie de la parcela de regadío y del 1% en las de secano.

d) Condiciones estéticas y paisajísticas.

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

5. Tramitación.

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 172. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

1. Definición: Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

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

3. Usos.

a) Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.

b) Instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario (centros de mantenimiento de carreteras).

c) Puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.

d) Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.

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

f) Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.

g) Edificaciones vinculadas a oleoductos, gasoductos, depósitos de combustible y refinerías de petróleo.

h) Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.

i) Aeropuertos y helipuertos.

j) Edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) 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.

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

c) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 167.

5. Tramitación.

Las obras públicas con excepcional o urgente interés público, se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación para las infraestructuras promovidas por la Administración (143.1).

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetas a licencia municipal (143.2).

Artículo 173. Instalación agropecuaria.

1. Definición: Edificación o instalación destinada a la cría de todo tipo de ganado, ya sea en régimen extensivo o 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:

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

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

c) Parcela mínima: 1 hectárea.

3. Usos.

a) Granjas avícolas, piscícolas y cunículas. Instalaciones destinadas a la apicultura. En definitiva, usos en los que la cría de ganado constituye la principal actividad de la finca. No incluye actividades de transformación de productos primarios.

b) Establos de ganado, vaquerizas y cebaderos.

c) Aserraderos y explotaciones forestales.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura: Justificadamente, la que necesite la instalación.

b) Ocupación: Las edificaciones no ocuparán en planta más del 10% como máximo de la superficie de la parcela.

5. Tramitación.

Las instalaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público (144.1).

Artículo 174. 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: Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos: 2.000 m.

b) Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 500 m.

c) Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.

d) Parcela mínima. No se establece.

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

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

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

3. Usos.

a) Vertederos y plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.

b) Vertederos de escombros y restos de obras.

c) Estercoleros.

d) Vertederos de chatarras.

e) Cementerios de coches.

f) Balsas de alpechín.

g) Plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos.

h) Plantas de reciclado o compostaje de residuos.

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

a) Altura: Una planta.

b) Separación a los linderos: 10 m.

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

d) Condiciones esteticas y paisajísticas: En caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visible, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 167.

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

En caso de generar vertidos, serán objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 170.

5. Tramitación: La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público (145.1).

Artículo 175. Instalaciones extractivas.

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

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

No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo de industria (art. 150).

3. Usos.

a) Minas a cielo abierto.

b) Minas subterráneas.

c) Canteras.

d) Graveras.

4. Condiciones particulares de la instalación.

Además de cumplir la legislación sectorial que le sea de aplicación y la normativa de protección, en concreto el Plan Especial de Protección del Medio Físico, los vertederos de estas instalaciones se localizarán en suelos no protegidos, lugares que no afecten al paisaje, ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desprendimiento por laderas de montaña o su acumulación en valles.

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

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

a) 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.

b) Condiciones estéticas y paisajísticas: En caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visible, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 167.

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

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

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público (146.1).

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

Artículo 176. Instalaciones naturalísticas o recreativas.

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

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

a) Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones: no integradas en el mismo complejo: 150 m.

b) Parcela mínima:

- Adecuaciones naturalísticas: No se establece.
- Adecuaciones recreativas: No se establece.
- Parque rural: 20 ha.
- Instalación de ocio: 1 ha.
- Complejos de ocio: 2 ha.

3. Usos.

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

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

c) Parque rural: Conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo, conocimiento del medio y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Puede contemplar la construcción de instalaciones permanentes complementarias, incluyendo equipamientos deportivos y servicios de restauración o alojamiento.

d) Instalación de ocio: Instalaciones para actividades recreativas o deportivas al aire libre, que suelen requerir pequeñas superficies de terreno (< 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 u hostales, estos deberán cumplir, además, las normas relativas al uso de establecimientos turísticos.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura:

- Adecuaciones naturalísticas: Una planta.
- Adecuaciones recreativas: Una planta.
- Parque rural: Dos plantas.
- Instalación de ocio: Dos plantas.
- Complejos de ocio: Dos plantas.

b) Condiciones estéticas y paisajísticas: En caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visible, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio.

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

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

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

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

5. Tramitación.

La implantación de los usos contemplados en el presente artículo se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público (147.1), a excepción de las

adecuaciones naturalísticas que sólo requerirán, en su caso, licencia municipal, salvo que se trate de una obra promovida por el Ayuntamiento.

Artículo 177. Establecimientos turísticos.

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

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

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

b) Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma explotación: 500 m.

c) Parcela mínima:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, a excepción de los incluidos en la cuarta categoría del apartado 3.a) de este artículo: 3 hectáreas.

- Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural (cuarta categoría del apartado 3.1.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.

- Establecimientos específicos de restauración: Una hectárea.

3. Usos.

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

- 1.ª Categoría: Campamentos de turismo o campings.
- 2.ª Categoría: Establecimientos hoteleros y complejos turísticos, villas turísticas y balnearios.
- 3.ª Categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: Albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.
- 4.ª Categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: Casa rural, agro-turismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.

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

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

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura: La edificación tendrá un máximo de dos plantas.

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

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

d) Condiciones estéticas y paisajísticas: En caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visible, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 167.

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

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público (148.1).

No obstante, los usos comprendidos en la cuarta categoría deberán cumplir los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

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

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

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

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

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

Artículo 178. Edificación pública.

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

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

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

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.

c) Parcela mínima: No se establece.

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) Equipamiento social.

4. Condiciones particulares de la edificación.

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

b) Separación a linderos: La edificación se separará un mínimo de 20 m de los linderos de la parcela.

c) Condiciones estéticas y paisajísticas: En caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visible, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 167.

d) Ocupación: Las edificaciones ocuparán en planta el 20% como máximo de la superficie de la parcela, salvo el cementerio con ocupación del 80% y los equipamientos sociales de promoción pública con ocupación del 50%.

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

5. Tramitación.

La implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público (149.1), salvo la ejecución de dotaciones o equipamientos públicos previstos en el planeamiento, que estarán exentos incluso de licencia cuando sean de iniciativa municipal, y a licencia cuando estén promovidos por otras administraciones.

Artículo 179. Industria.

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

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

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

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.

c) Parcela mínima: 10.000 m^2, salvo para la gran industria y la industria energética, que será de 30.000 m^2.

3. Usos.

a) Gran industria: Industrias y almacenes de carácter aislado, que por su naturaleza o actividad necesitan de una gran superficie de implantación. Tendrán esta consideración aquellas industrias con superficie en planta edificada superior a los 10.000 m^2 o aquellas que vinculen una superficie transformada superior 15.000 m^2. Podrán albergar una vivienda para guarda.

b) Industrias vinculadas al medio rural: Aquellas actividades de transformación de productos agrarios primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...), en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: Almazaras en ámbitos olivareros, industrias de transformación de productos hortofrutícolas en ámbitos con agricultura de regadío, etc. Excluye naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.

c) Industria energética: Aquella destinada a la producción de energía eléctrica a partir de distintos recursos y tecnologías. Incluye centrales térmicas convencionales o de ciclo combinado (gas natural y combustible fósil), plantas de biomasa (orujo, ramón, rastrojos, purines, lodos de depuradora, etc.), plantas de cogeneración eléctrica.

d) Plantas de energía solar.

e) Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales o técnicas (como, por ejemplo, industrias nocivas o peligrosas).

f) Otras industrias: Aquellas no incluidas en ninguno de los otros tipos y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación sectorial, respecto a las demás actividades urbanas, no exista suelo urbanizable desarrollado (planeamiento aprobado definitivamente) 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.

a) 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.

b) Separación a linderos: La edificación se situará a más de 2 veces la altura de la edificación de los linderos de la parcela, con un mínimo de 12,00 metros.

c) Ocupación: La edificación no superará en planta el 30% de la superficie de la parcela, con las siguientes excepciones:

- En gran industria, se autorizará una ocupación máxima del 40%.
- En plantas de energía solar, la implantación podrá ocupar la totalidad de la parcela, cumpliendo la separación a linderos establecida.

d) Condiciones estéticas y paisajísticas: En caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visible, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 167.

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

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público (150.1).

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

Artículo 180. Vivienda vinculada a fines agrarios.

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

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

a) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 2.000 m.

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

c) Parcela mínima:

- Cultivos de regadío: 3 ha.
- Cultivos de secano: 5 ha.
- Dehesas y terrenos forestales: 10 ha.

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

3. Usos: Vivienda agraria.

4. Condiciones particulares de la edificación.

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

b) Ocupación: La superficie máxima edificada será de 150 m^2.

c) Separación a linderos: 10 m.

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

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

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

g) 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 título.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación para las actuaciones de interés público (151.1).

Para su autorización el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento correspondiente, 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 181. 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 interés público.

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

3. Usos: Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

a) De superficie:
- Carreteras.

b) Aéreas:
- Líneas de alta tensión.
- Líneas telefónicas.
- Instalaciones de la red de telecomunicaciones.

c) Subterráneas:
- Redes de agua.
- Emisarios.
- Gasoductos y oleoductos.
- Otras conducciones.

d) Parques eólicos.

4. Condiciones de específicas para las infraestructuras de superficie.

Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra, optando, en la medida de lo posible, por otros recursos técnicos como túneles o viaductos, sobre todo cuando se trate de terrenos de elevados valores ambientales o productivos. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

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

En aquellos tramos que por alteración de su trazado quedaran sin uso se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal.

5. Condiciones de especificas para las infraestructuras subterráneas.

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

6. Tramitación.

Para la implantación de infraestructuras y servicios cuya legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística (legislaciones de carreteras, ferrocarriles, obras hidráulicas y aeropuertos) se estará a lo previsto en la correspondiente legislación sectorial.

Para las obras públicas con excepcional o urgente interés público se seguirá el procedimiento específico establecido en la legislación urbanística (152.1).

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetos a licencia municipal (152.2).

La ejecución de nuevas infraestructuras no previstas en Planes de Ordenación del Territorio, el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, y las infraestructuras privadas al servicio de más de una explotación, que no se encuentran en el supuesto expresado en los párrafos anteriores (gasoductos, oleoductos, líneas de alta tensión, estaciones base de telecomunicaciones, etc.), se consideran actuaciones de interés público (152.3).

(143.1) LOUA, art. 170.2
(143.2) LOUA, art. 52.1.B.e
(144.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
(145.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
(146.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
(147.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
(148.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
(149.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
(150.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
(151.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
(152.1) LOUA, art. 170.2
(152.2) LOUA, art. 52.1.B.e)
(152.3) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

CAPÍTULO 3

Condiciones particulares para los suelos de especial protección por legislación específica

Artículo 182. Suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias (OE).

1. Se incluyen en este tipo de suelo las vías pecuarias del término municipal, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación (154.1).

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

3. Le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación ambiental (154.3).

4. Dado que la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada, el plano de ordenación completa 03 representa su trazado orientativo. Las vías pecuarias existentes en el término municipal, su anchura legal y longitud aproximada son las siguientes:

- Cañada Real Soriana o de Córdoba a Extremadura. Anchura legal: 75,22 m.

- Vereda de Pedrique o de los Pañeros. Anchura legal: 20,89 m.
- Vereda de Pozoblanco. Anchura legal: 20,89 m.

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

a) Permitidos:
- Ninguno, salvo los contemplados en el punto 2 del artículo precedente.

b) Autorizables:
- Infraestructuras territoriales.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas, y adecuaciones recreativas.

c) Prohibidos:
- Edificación agrícola.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Instalación agropecuaria.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalísticas y recreativas: El resto.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.

Artículo 183. Suelo no urbanizable de especial protección de cauces, riberas y márgenes (OE).

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente (155.1), las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:

a) Zona de servidumbre de 5 m de anchura, de dominio y uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional del órgano competente.
b) Zona de policía de 100 m de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar.

2. Para todos los arroyos que discurren por el término municipal se establece, a efectos urbanísticos, una banda de 10 m de anchura a cada lado del cauce (medidos a partir del límite del dominio público hidráulico), en la que es de aplicación el régimen particular definido en este artículo.

3. Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación.

4. El régimen de usos establecido es el siguiente:

a) Permitidos:
- Edificación agrícola.

b) Autorizables:
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: Exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalísticas», «adecuaciones recreativas» y «parque rural», siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno. Las edificaciones de servicio de restauración o alojamiento asociadas al parque rural habrán de situarse, en su caso, fuera de la zona de protección definida en el apartado 1 de este artículo.
- Infraestructuras territoriales. En el caso de las infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce de cauces, no trazados paralelos a los mismos.

c) Prohibidos:
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: El resto.
- Instalación agropecuaria.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalísticas y recreativas: El resto.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales: El resto.

Artículo 184. Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras territoriales (OE)

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

2. El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el derivado del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial.

(154.1) Decreto 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 39.1
(154.3) Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, y Decreto 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía
(155.1) R.D.L. 1/2001, Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidraúlico (Modif. por R.D. 30.10.92 del Dominio Público Hidráulico y por R.D. 606/ 2003); Decreto 182/2002 Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces

CAPÍTULO 4

Condiciones particulares para los suelos no urbanizables de especial protección por la planificación urbanística

Artículo 185. Suelo no urbanizable de especial protección paisajística Cerro de la Solana (OE).

1. Constituyen esta clase de suelo la ladera de solana que supone el fondo sobre el que se presenta la imagen del núcleo urbano de Villaharta.

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

Los suelos que integran este tipo se caracterizan por su singularidad paisajística visual ya que constituyen el telón de fondo sobre el que se presenta el núcleo urbano debido al fuerte contraste generado entre el color blanco del núcleo y el verde proveniente del olivar.

2. El régimen de usos que establece el Plan para este suelo es el siguiente:

a) Permitidos:
- Edificación agrícola.

b) Autorizables:
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: son autorizables en las modalidades de adecuaciones naturalísticas y recreativas.
- Infraestructuras territoriales.

c) Prohibidos:
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Vertedero.
- Instalación agropecuaria.
- Establecimientos turísticos.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto.
- Edificación pública.
- Instalación extractiva.
- Industria.

Artículo 186. Suelo no urbanizable de especial protección Formaciones Densas Arboladas (OE).

1. Constituyen esta clase de suelo aquellas zonas que destacan por la densidad de su arbolado enclavadas en la clase de suelo no urbanizable de carácter natural Sierra de Villaharta.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa 03.

2. El régimen de usos que establece el Plan para este suelo es el siguiente:

a) Permitidos:
- Edificación agrícola.

b) Autorizables:
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: son autorizables en las modalidades de adecuaciones naturalísticas y adecuaciones recreativas.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales.

c) Prohibidos:
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Vertedero.
- Instalación agropecuaria.
- Establecimientos turísticos.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto
- Edificación pública.
- Instalación extractiva.
- Industria.

Artículo 187. Suelo no urbanizable de especial protección de recursos culturales (OE).

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

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

2. Los elementos incluidos en este suelo quedan identificados y localizados en el plano de ordenación estructural 01 y completa 03 mediante iconos que distinguen los distintos tipos que se relacionan a continuación:

a) Patrimonio cultural hidrológico: Fuentes, pilares y veneros. Se recogen cuatro fuentes, dos de las cuales están incorporadas al Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan (las dos primeras).
- Fuente del Cordel.
- Fuente de la Boca del Infierno.
- Fuente de Malos Pasos.
- Fuente de la Belleza.

b) Patrimonio natural: Se recoge el elemento vegetal de interés situado fuera del núcleo urbano: Encina. Nombre del Paraje: Lopillo. Coordenadas UTM: 30 SUH 3317625006. Localización: en el km 33,150 de la Carretera Villaharta-Pozoblanco.

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

Patrimonio cultural hidrológico:

El régimen de autorización de actuaciones es el que se recoge en la ficha correspondiente del Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan. Respecto al resto, se protege la salida de agua, que deberá mantenerse.

Patrimonio natural:

Se establece un radio de protección de 15 metros alrededor de la encina.

CAPÍTULO 5

Normas particulares para los suelos no urbanizables de carácter natural

Artículo 188. Suelo no urbanizable de carácter natural: Serrana del Carril.

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos que, presentando los mismos valores naturales que el suelo no urbanizable de especial protección Sierra de Villaharta, aunque con una menor densidad de arbolado, dada su situación geográfica próxima a las infraestructuras de comunicación existentes, permite suponer que en un futuro serán los suelos donde se sitúe el crecimiento del núcleo urbano.

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

a) Permitidos:
- Edificación agrícola.

b) Autorizables:
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Instalación agropecuaria.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalísticas», «adecuaciones recreativas» y «parque rural».
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública: sólo equipamientos sociales, educativos o sanitarios.
- Industria: sólo es autorizable el tipo «industria vinculada al medio rural».
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Vertedero: Serán autorizables las plantas de transferencia, vertederos de escombros y restos de obras y plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos.
- Infraestructuras.

c) Prohibidos:
- Vertedero: El resto.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto.
- Edificación pública: El resto.
- Industria: El resto.

Artículo 189. Suelo no urbanizable de carácter natural Sierra de Villaharta.

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos serranos de carácter forestal que constituyen la mayor parte del término municipal de Villaharta.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa 0.3.

Los suelos incluidos presentan dos tipos de valores: por un lado, su función ecológica (soporte de biocenosis naturales, protección del suelo frente a la erosión, mantenimiento de la biodiversidad, refugio de la vida silvestre, absorción de CO_2, contenedor de hábitats naturales y seminaturales, etc.), y por otro, su interés sobresaliente desde la dimensión paisajística.

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

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

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

a) Permitidos:
- Edificación agrícola.

b) Autorizables:
- Instalación agropecuaria.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas, adecuaciones recreativas y Parque rural, siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno. Serán autorizables los complejos de ocio destinados principalmente al cuidado de la salud.
- Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de campamentos de turismo o campings, otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural y los establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural, estos últimos cuando se realicen en edificación legal preexistente. La categoría de establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales, complejos turísticos, villas y balnearios serán autorizables cuando se instalen a menos de 500 m de la red de carreteras existente.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Vertedero: serán autorizables las plantas de transferencia.
- Infraestructuras territoriales.

c) Prohibidos:
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Vertedero: el resto.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto.
- Establecimientos turísticos: el resto.
- Edificación pública.
- Industria.

CAPÍTULO 6

Normas particulares para los suelos no urbanizables de carácter rural

Artículo 190. Suelo no urbanizable de carácter rural: Ruedo de Villaharta.

1. Se integran en este tipo de suelo una franja de terreno que rodea al núcleo urbano de Villaharta, sin valores especialmente destacables desde el punto de vista medioambiental debido a la transformación sufrida.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa 03.

La moderada capacidad productiva del suelo, la ausencia de valores ambientales intrínsecos de importancia, su carácter limítrofe con el núcleo urbano y la relativamente buena accesibilidad, le confieren mayor capacidad de acogida de edificaciones e instalaciones que hayan de ubicarse en el suelo no urbanizable respecto a otras zonas del territorio municipal.

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

a) Permitidos:
- Edificación agrícola.

b) Autorizables:
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Instalación agropecuaria.
- Vertedero.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas.
- Establecimientos turísticos.
- Instalaciones extractivas.
- Edificación pública.
- Industria: son autorizables los usos «industrias vinculadas al medio rural» (art. 150.3.b) y «otras industrias» (art. 150.3.f).
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales.

c) Prohibidos:
- Industria (el resto).

CAPÍTULO 7

Condiciones particulares de los sistemas generales territoriales

Artículo 191. Sistemas generales territoriales (OE).

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

Los suelos afectados quedan identificados en el plano de ordenación estructural 01 y en el de ordenación completa 03.

2. Se identifican dos tipos de Sistemas Generales:

a) Sistema General de Comunicaciones, Infraestructuras, Transportes y Servicios Técnicos.
- SG-TI Centro de gestión de RSU.
- SG-TI Depósito de agua.

b) Sistema de Espacios Libres.
- SG-EL: Paraje Cañada del Carril.

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

c) Sistema General de Equipamientos.
- SG-EQ: Campo de fútbol.
- SG-EQ: Cementerio.

3. Para el Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras, se estará a lo dispuesto en su propia normativa sectorial, en particular en cuanto a zonas de servidumbre y afección, así como en cuanto a su régimen.

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

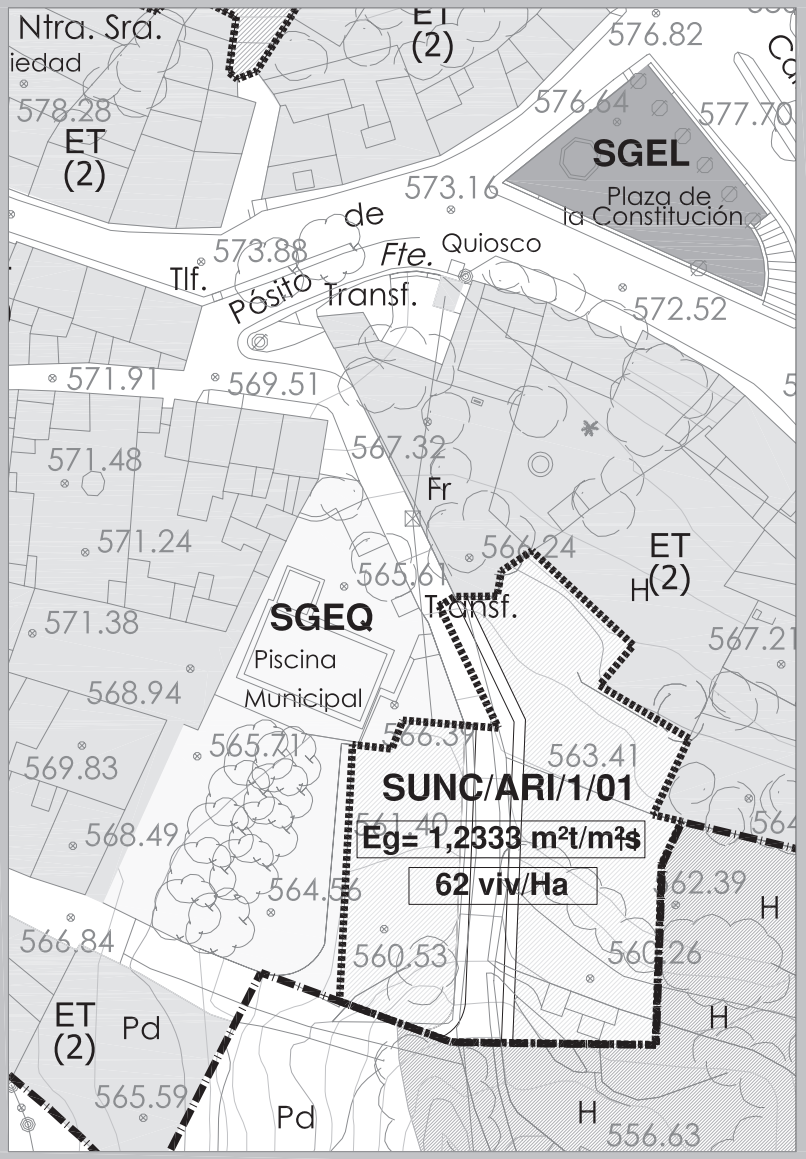
Córdoba, febrero de 2009. El Equipo Redactor; Isabel Casas Gómez, Arquitecta; José Antonio Esquinas Garrido, Arquitecto; Cecilia Martínez Pancorbo, Arquitecta; M.ª José Calderón Caballero, Abogada Urbanista; José Ignacio Carpintero Agudo, Lcdo. Ciencias Medioambientales.

FICHAS DE PLANEAMIENTO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ARI 1

AR 01



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

DENOMINACIÓN:	SUNC/ARI/1/01

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	URBANO		
CATEGORÍA DE SUELO:	NO CONSOLIDADO	EDIFICABILIDAD GLOBAL:	1,2333 m²t/m²
ÁMBITO:	2.122,63 m²	DENSIDAD:	62 viv/Ha
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	PORCENTAJE MÍN. DE VIVIENDA PROTEGIDA:	---

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO:	AR 01	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO:	2.617,84 UA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	1,2333 UA/m²	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	2.356,06 m²t
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	2.617,84 m²t	EXCESO Y DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:	0 m²t
COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA:	1	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	261,78 m²t

RESERVAS DOTACIONALES

ESPACIOS LIBRES:	0 m²s
EQUIPAMIENTOS:	0 m²
APARCAMIENTOS:	0 PLAZAS

DESARROLLO DEL ÁREA. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

GENERALES: Creación de un vial de 8 m como conexión con el área de esparcimiento de la Cañada Real Soriana a la cual desemboca, así como la recuperación del entorno de la piscina municipal. El nuevo vial propuesto conectará por el Sur con la Calle San Rafael, y por el Norte con el Ayuntamiento.

PRECEPTIVOS:
Se aplicará lo establecido en las ordenanzas para la zona de Edificación Tradicional:
a) Serán edificaciones entre medianeras alineadas a vial.
b) La superficie mínima de parcela será de 70 m², con un frente mínimo de 6 metros.
c) La altura máxima de la edificación será de 2 plantas.
d) No se permiten patios abiertos a fachadas.

POTESTATIVOS:

USOS PORMENORIZADOS

TIPO:	Edificación Tradicional (E.T.) 2.617,84 m²t

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE

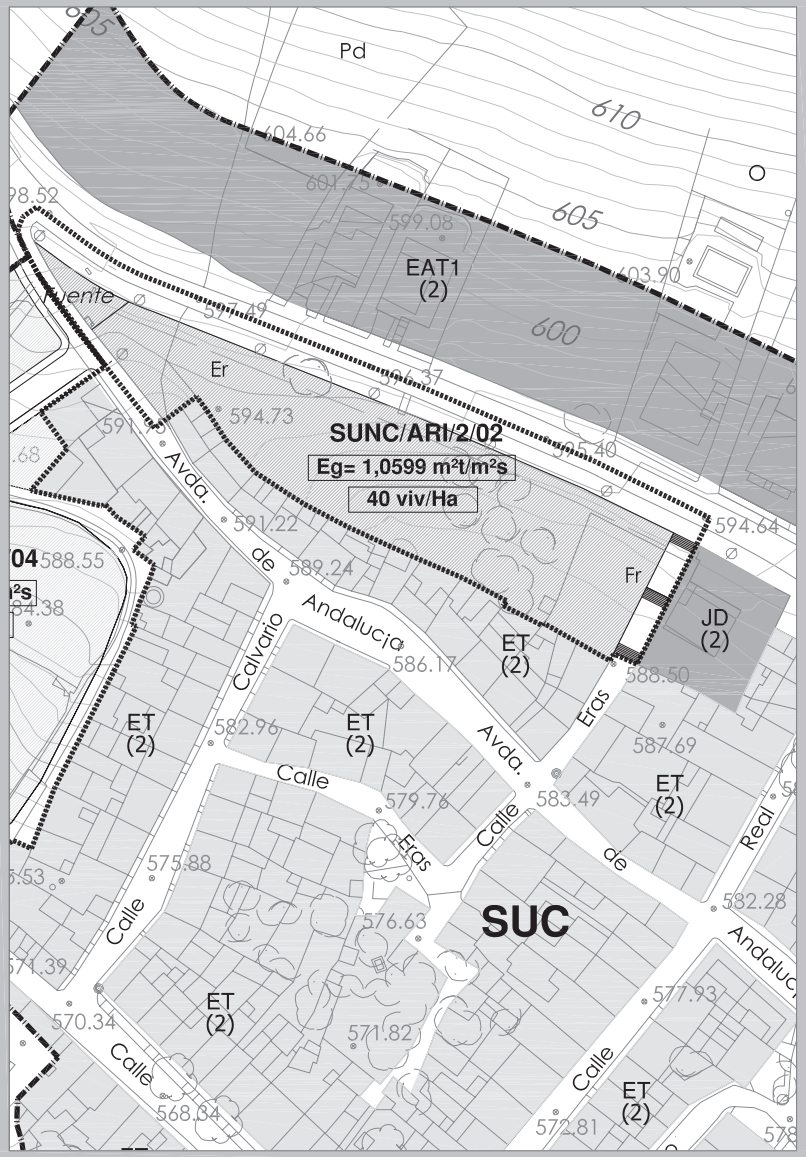
PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

INICIATIVA PREFERENTE:	PRIVADA
PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN:	De la aprobación: 2 AÑOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ARI 2

AR 02



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

DENOMINACIÓN:	SUNC/ARI/2/02

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	URBANO		
CATEGORÍA DE SUELO:	NO CONSOLIDADO	EDIFICABILIDAD GLOBAL:	1,0599 m²t/m²
ÁMBITO:	3.755,00 m²	DENSIDAD:	40 viv/Ha
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	PORCENTAJE MÍN. DE VIVIENDA PROTEGIDA:	---

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO:	AR 02	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO:	3.979,93 UA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	1,0599 UA/m²	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	3.581,94 m²t
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	3.979,93 m²t	EXCESO Y DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:	0 m²t
COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA:	1	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	397,99 m²t

RESERVAS DOTACIONALES

ESPACIOS LIBRES:	90,00 m²s
EQUIPAMIENTOS:	0 m²
APARCAMIENTOS:	0 PLAZAS

DESARROLLO DEL ÁREA. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

GENERALES: Este área responde a la demanda interna que existe de la tipología edificatoria de vivienda con jardín delantero así como a la creación de un Paseo de acceso al Muncipio desde la Carretera de Pozoblanco. Además se pretende la apertura peatonal de la C/ Eras con el nuevo Paseo, y la creación de un área de Espacio libre situada en la confluencia de la C/ Andalucía con el mismo.

PRECEPTIVOS:
Se regirá por las ordenanzas de la zona de Vivienda con Jardín Delantero, destacando:
a) Vivienda entre medianeras retranqueada de la línea de viario 3 m.
b) La superficie mínima de parcela será de 120 m², con un frente mínimo de 8 metros.
c) La altura máxima de la edificación será de 2 plantas.
d) El Fondo máximo edificable será de 17m y la ocupación máxima de parcela del 70%.

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación los viarios peatonales.

POTESTATIVOS:

USOS PORMENORIZADOS

TIPO:	Vivienda entre medianeras con Jardín Delantero(J.D.) 3.979,93 m²t

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE

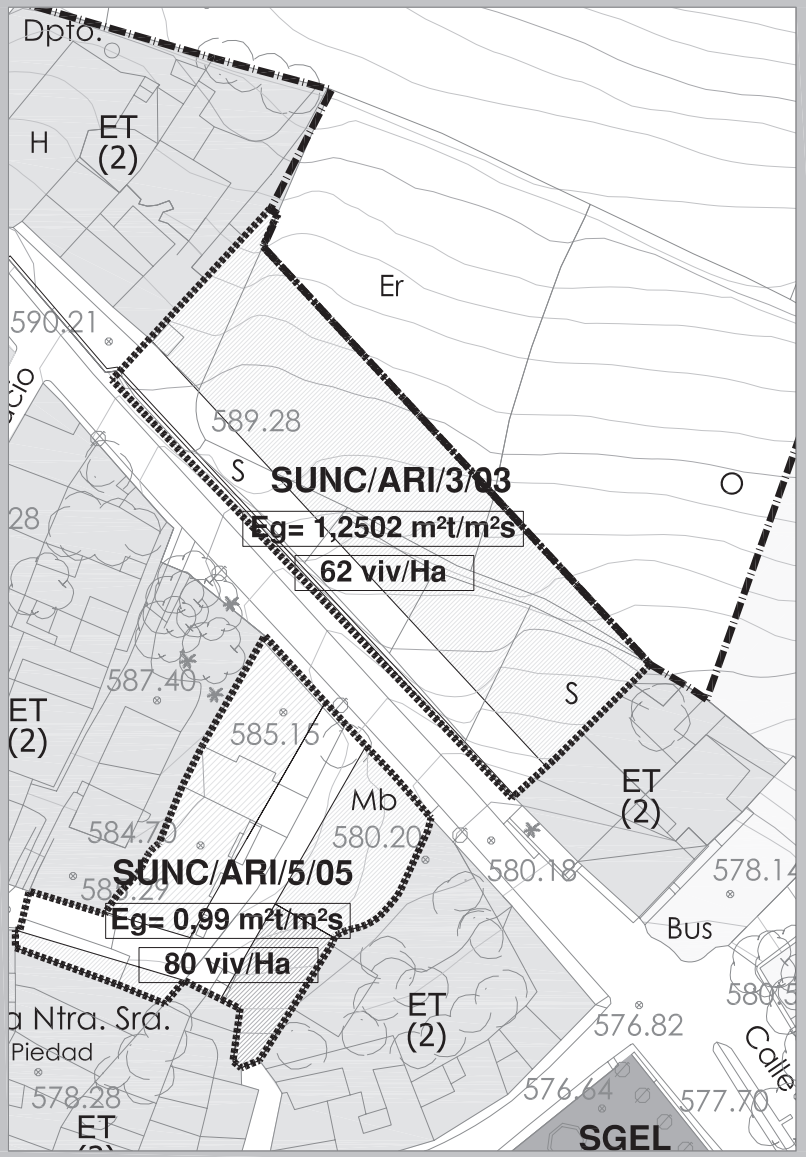
PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

INICIATIVA PREFERENTE:	PRIVADA
PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN:	De la aprobación: 2 AÑOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ARI 3

AR 03



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

DENOMINACIÓN:	SUNC/ARI/3/03

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	URBANO		
CATEGORÍA DE SUELO:	NO CONSOLIDADO	EDIFICABILIDAD GLOBAL:	1,2502 m²t/m²
ÁMBITO:	2.269,82 m²	DENSIDAD:	62 viv/Ha
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	PORCENTAJE MÍN. DE VIVIENDA PROTEGIDA:	---

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS			
ÁREA DE REPARTO:	AR 03	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO:	2.837,73 UA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	1,2502 UA/m²	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	2.553,96 m²t
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	2.837,73 m²t	EXCESO Y DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:	0 m²t
COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA:	1	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	283,77 m²t

RESERVAS DOTACIONALES	
ESPACIOS LIBRES:	0,00 m²s
EQUIPAMIENTOS:	0 m²
APARCAMIENTOS:	0 PLAZAS

DESARROLLO DEL ÁREA. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

GENERALES:
Este área de reforma interior pretende la continuación peatonal en sus dos niveles de la calle que discurre paralela a la Ctra. de Pozoblanco, así como el sellado del vacío urbano existente y la creación de un frente de fachada continuo. Mientras que el nivel inferior sirve meramente de tránsito, el acerado superior, debido a su anchura, recibe un tratamiento más de paseo e incluso estancia, proponiéndose la inclusión de zonas con un mobiliario y tratamiento vegetal adecuado.

PRECEPTIVOS:
Se aplicará lo establecido en las ordenanzas para la zona de Edificación Tradicional:
a) Serán edificaciones entre medianeras alineadas a vial.
b) La superficie mínima de parcela será de 70 m², con un frente mínimo de 6 metros.
c) La altura máxima de la edificación será de 2 plantas.
d) No se permiten patios abiertos a fachadas.

Se considera vinculante el trazado y ancho de los viarios.

POTESTATIVOS:

USOS PORMENORIZADOS	
TIPO:	Edificación Tradicional (E.T.) 2.837,73 m²t

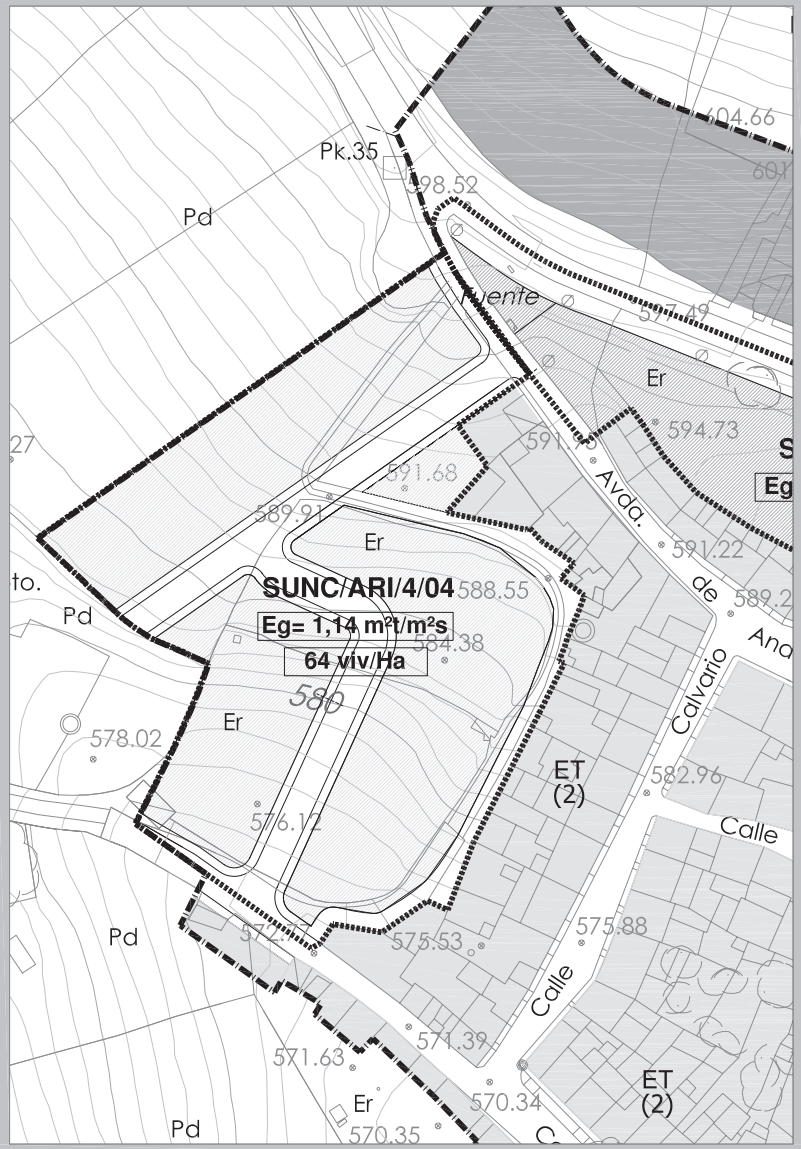
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	
INICIATIVA PREFERENTE:	PRIVADA
PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN:	De la aprobación: 2 AÑOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ARI 4

AR 04



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

DENOMINACIÓN:	SUNC/ARI/4/04

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	URBANO		
CATEGORÍA DE SUELO:	NO CONSOLIDADO	EDIFICABILIDAD GLOBAL:	1,14 m²t/m²
ÁMBITO:	6.404,50 m²	DENSIDAD:	64 viv/Ha
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	PORCENTAJE MÍN. DE VIVIENDA PROTEGIDA:	30% (15 viv.)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS			
ÁREA DE REPARTO:	AR 04	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO:	7.267,28 UA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	1,14 UA/m²	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	6.540,55 m²t
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	7.267,28 m²t	EXCESO Y DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:	0 m²t
COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA:	1	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	726,73 m²t

RESERVAS DOTACIONALES	
ESPACIOS LIBRES:	0 m²s
EQUIPAMIENTOS:	0 m²
APARCAMIENTOS:	0 PLAZAS

DESARROLLO DEL ÁREA. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

GENERALES:
Este área pretende resolver el problema de conexión existente entre la Ctra. de Pozoblanco y la Calle Guadalquivir, permitiendo ordenar el área, y configurar así este tramo de borde urbano.

PRECEPTIVOS:
Se aplicará lo establecido en las ordenanzas para la zona de Edificación Tradicional:
a) Serán edificaciones entre medianeras alineadas a vial.
b) La superficie mínima de parcela será de 70 m², con un frente mínimo de 6 metros.
c) La altura máxima de la edificación será de 2 plantas.
d) No se permiten patios abiertos a fachadas.

La localización de VPO, así como los plazos de su ejecución, se establecerán en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

POTESTATIVOS:

USOS PORMENORIZADOS	
TIPO:	Edificación Tradicional (E.T.): 7.267,28 m²t

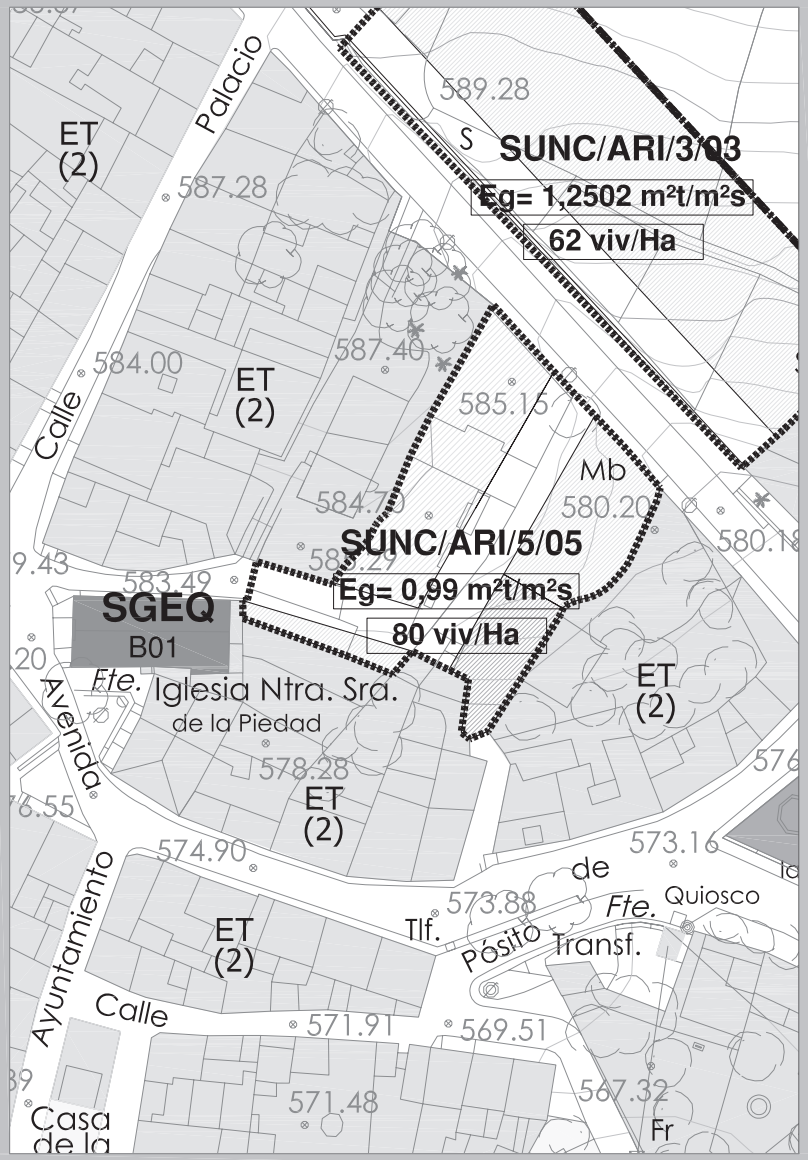
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	
INICIATIVA PREFERENTE:	PRIVADA
PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN:	De la aprobación: 2 AÑOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ARI 5

AR 05



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

DENOMINACIÓN:	SUNC/ARI/5/05

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	URBANO		
CATEGORÍA DE SUELO:	NO CONSOLIDADO	EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0,99 m²t/m²
ÁMBITO:	1.484,37 m²	DENSIDAD:	80 viv/Ha
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	PORCENTAJE MÍN. DE VIVIENDA PROTEGIDA:	30% (3 viv.)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO:	AR 05	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO:	1.464,58 UA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,99 UA/m²	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	1.318,12 m²t
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	1.464,58 m²t	EXCESO Y DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:	0 m²t
COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA:	1	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	146,46 m²t

RESERVAS DOTACIONALES

ESPACIOS LIBRES:	173,97 m²s
EQUIPAMIENTOS:	0 m²
APARCAMIENTOS:	0 PLAZAS

DESARROLLO DEL ÁREA. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

GENERALES:
Este área pretende recuperar una zona actualmente en desuso, situada en el centro del municipio, en la parcela del antiguo cine y colindantes, mediante la apertura de dos calles; una de tránsito rodado, a lo largo de la cual se dispondrán las viviendas con sus correspondientes dotaciones; otra peatonal, recuperación del actual callejón sin salida de la Avda. Andalucía.

PRECEPTIVOS:
Se aplicará lo establecido en las ordenanzas para la zona de Edificación Tradicional:
a) Serán edificaciones entre medianeras alineadas a vial.
b) La superficie mínima de parcela será de 70 m², con un frente mínimo de 6 metros.
c) La altura máxima de la edificación será de 2 plantas.
d) No se permiten patios abiertos a fachadas.

La localización de VPO, así como los plazos de su ejecución, se establecerán en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

POTESTATIVOS:

USOS PORMENORIZADOS

TIPO:	Edificación Tradicional (E.T.): 1.464,58 m²t

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE

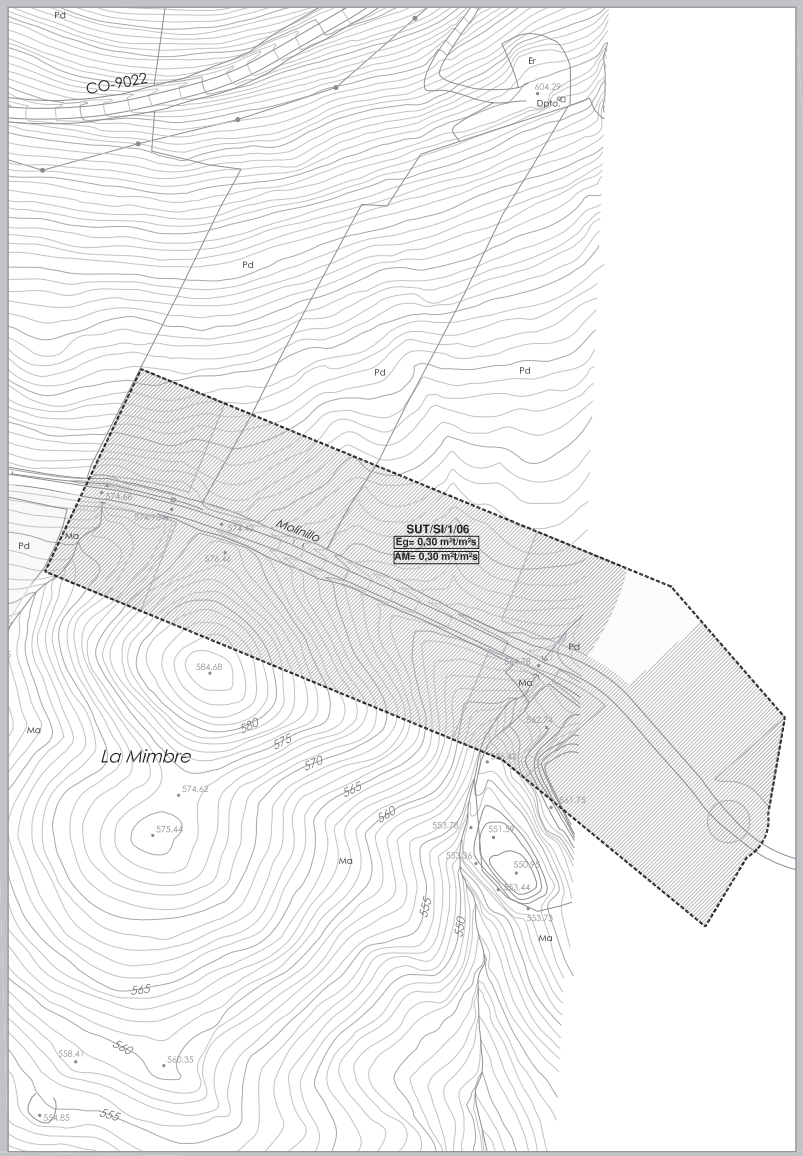
PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

INICIATIVA PREFERENTE:	PRIVADA
PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN:	De la aprobación: 2 AÑOS

SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

SI1. "CAMINO DE LA MIMBRE"

AR 06



SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

DENOMINACIÓN:	SUT/SI/1/06. "CAMINO DE LA MIMBRE"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE		
CATEGORÍA DE SUELO:	TRANSITORIO	EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0,30 m²t/m²
ÁMBITO:	38.028,72 m²	DENSIDAD:	
USO GLOBAL:	INDUSTRIAL	PORCENTAJE MÍN. DE VIVIENDA PROTEGIDA:	---

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS			
ÁREA DE REPARTO:	AR 06	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO:	
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,30 m²t/m²	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:		EXCESO Y DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:	
COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA:		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES	
ESPACIOS LIBRES:	9.431,75 m²s
EQUIPAMIENTOS:	1.521,11 m²s
APARCAMIENTOS:	

DESARROLLO DEL SECTOR. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

GENERALES: Configuración lineal de la ordenación adoptando como vial principal el camino de la mimbre, que actúa como articulador funcional del polígono.

PRECEPTIVOS: Actualmente el planeamiento de desarrollo de este sector se encuentra aprobado provisionalmente.

VINCULANTES:

USOS PORMENORIZADOS

TIPO:

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	
INICIATIVA PREFERENTE:	PRIVADA
PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN:	De la aprobación: 2 AÑOS

SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

SR1. "SOLANA DEL PEÑÓN"

AR 07

SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

DENOMINACIÓN:	SUZt/SR/1/07. "SOLANA DEL PEÑÓN"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE		
CATEGORÍA DE SUELO:	TRANSITORIO	EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0,15 m²t/m²
ÁMBITO:	102.284,00 m²	DENSIDAD:	6 viv/Ha
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	PORCENTAJE MÍN. DE VIVIENDA PROTEGIDA:	---

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS			
ÁREA DE REPARTO:	AR 07	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO:	
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,15 m²t/m²	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:		EXCESO Y DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:	
COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA:		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES	
ESPACIOS LIBRES:	10.228,40 m²s
EQUIPAMIENTOS:	1.841,00m²s
APARCAMIENTOS:	

DESARROLLO DEL SECTOR. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	Plan Parcial
GENERALES:	Ordenar la bolsa de suelo residencial situada en el suroeste del término municipal a pie de la carretera N-432, obedeciendo a criterios de regularización de las viviendas implantadas ya en suelo no urbanizable. Se garantizará una vertebración adecuada del sector y la conexión racional entre las vías que se propongan.
PRECEPTIVOS:	Actualmente el planeamiento de desarrollo de este sector se encuentra aprobado inicialmente.
VINCULANTES:	

USOS PORMENORIZADOS	
TIPO:	Unifamiliar Aislada (E.A.T.III): 15.342,60 m²t

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	
INICIATIVA PREFERENTE:	PRIVADA
PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN:	De la aprobación: 2 AÑOS

Córdoba, 11 de diciembre de 2009.- El Delegado, Francisco García Delgado