

02

NORMAS URBANÍSTICAS

JUNIO 2012 **APROBACIÓN PROVISIONAL**



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE VALENZUELA - CONSEJERÍA OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VALENZUELA

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 Valenzuela, 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 llamadas⁰ 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⁾, configurando el modelo urbano del municipio mediante la definición de la ordenación estructural y pormenorizada prevista en esta legislación⁽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 sobrevinida de Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito subregional comportará los efectos previstos en la legislación urbanística⁽³⁾.
4. La entrada en vigor del presente Plan General comporta los efectos previstos en la legislación urbanística⁽⁴⁾.

Artículo 3. Régimen de Innovación del Plan

La innovación de las determinaciones contenidas en este Plan podrá llevarse a efecto mediante su revisión o modificación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística⁽⁵⁾, sin perjuicio de la regulación específica establecida en este Plan.

Artículo 4. Revisión del Plan

1. El Ayuntamiento podrá verificar la oportunidad de proceder a la Revisión del presente Plan a los doce (12) años de su aprobación; no obstante, ésta se podrá producir en cualquier momento si concurriera alguna de las siguientes circunstancias:
 - a. La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario⁽⁶⁾, sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.

⁽¹⁾ Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), art. 3

⁽²⁾ LOUA, art. 9

⁽³⁾ LOUA, art. 35.3

⁽⁴⁾ LOUA, art. 34 (modif Ley 2/2012, punto 13 el apartado b) y nuevo apartado 2)

⁽⁵⁾ LOUA, arts. 36 (modif. Ley 13/2005 art. 24 cuatro y cinco y Ley 2/2012, punto 14 los apartados 2.a).5ª, 2.c).2ª y nuevo 2.a).6ª), 37 (modif Ley 2/2012 punto 15 el apartado 2 art 37) y 38.

⁽⁶⁾ Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía /Modificada por Ley 3/2004), art. 23

- 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.
 - e. Que haya sido urbanizado y edificado la totalidad del suelo de uso industrial o se justifique la necesidad de su ampliación por causas extraordinarias.
 - f. Que se hayan producido cambios generales y sustanciales en la red viaria o en el sistema de espacios libres.
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 ⁽⁷⁾.

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 ⁽⁸⁾.
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 ⁽⁹⁾.
 - 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 ⁽¹⁰⁾.
 - e. La delimitación de reservas de suelo para su integración en los Patrimonios Públicos de Suelo, de áreas de tanteo y retracto y de áreas de gestión integrada no previstas expresamente en el Plan ⁽¹¹⁾.
 - f. Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en este Plan General, que se sustituyan por las contenidas en Ordenanzas Municipales de Edificación o Urbanización, una vez aprobadas éstas.
 - g. La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.
 - h. La modificación de las referencias legales recogidas mediante llamadas a pié de página, por cambios en la legislación de aplicación.
3. Las modificaciones de determinaciones del Plan se ajustarán a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y se tramitarán conforme se prevé en ésta ⁽¹²⁾.

⁽⁷⁾ LOUA, art. 37.2 (modif Ley 2/2012 punto 15 el apartado 2 art 37)

⁽⁸⁾ LOUA, art. 36.1

⁽⁹⁾ LOUA, arts. 15 y 36.1

⁽¹⁰⁾ LOUA, arts. 18.1, 88 y 106

⁽¹¹⁾ LOUA, arts. 73.1 (modif. Ley 13/2005, art. 24 diez), 79.1 y 144

4. Cuando una innovación del Plan General afecte 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 ⁽¹³⁾.

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 del núcleo urbano (I.2).
- c. Planos de ordenación estructural: del término municipal (O.1) y del núcleo de población (O.2), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística ⁽¹⁴⁾.
- d. Planos de ordenación completa: del término municipal (O.3) y del núcleo urbano (O.4), con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación urbanística ⁽¹⁵⁾, conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural.
- e. 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.

⁽¹²⁾ LOUA, art. 36.2 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco y modif Ley 2/2012, punto 14 los apartados 2.a).5ª, 2.c).2ª y nuevo 2.a).6ª)

⁽¹³⁾ LOUA, art. 60.c)

⁽¹⁴⁾ LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno y modif Ley 2/2012 punto 4 los apartados b), c1) y d))

⁽¹⁵⁾ LOUA, art. 10.2.A y B (modif Ley 2/2012 punto 4 los apartados b) y g) de 10.2.A y el art 10.2.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 ⁽¹⁶⁾.

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 del Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.
- 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 conforme a la legislación que regula el acceso a ésta, 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 ⁽¹⁷⁾.

⁽¹⁶⁾ RDL 2/2008 Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante TRLS), art 4.c, LOUA, art. 40 y Decreto 2/2004 de Registros Administrativos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, art. 24.

⁽¹⁷⁾ LOUA, art. 40.4

CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO

Artículo 9. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística ⁽¹⁸⁾, el Plan General determina en el plano de ordenación estructural del municipio, y del núcleo 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.

⁽¹⁸⁾ LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno y modif Ley 2/2012 punto 4 los apartados b), c1) y d))

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO.

Artículo 11. La clasificación y las categorías 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 y categorías 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. ⁽¹⁹⁾
 - 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. ⁽²⁰⁾
 - c. **Suelo Urbanizable:**

Integrado en este Plan por el Suelo Sectorizado y Suelo No Sectorizado, delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística. ⁽²¹⁾
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

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

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

⁽¹⁹⁾ LOUA, art. 45 (modif Ley 2/2012 punto 18 apartado 2B)

⁽²⁰⁾ LOUA, art. 46 (modif Ley 2/2012 punto 19 apartado 1.g))

⁽²¹⁾ LOUA, art. 47

CAPÍTULO 2. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Artículo 13. Derechos y deberes básicos de los propietarios

Los derechos y deberes básicos de los propietarios derivan del conjunto de determinaciones establecidas por las Normas, en correspondencia con lo que se establece en la normativa urbanística vigente ⁽²²⁾.

Artículo 14. Gestión del Plan: 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:

Para cada 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 un área de reparto, que comprende un sector completo de usos globales iguales. 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 de del núcleo urbano.

Artículo 15. Expedientes de Alineaciones

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

Artículo 16. Régimen de fuera de ordenación

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.

Así mismo, quedarán asimilados al régimen de fuera de ordenación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística ⁽²³⁾:

a. Las obras, edificaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto a los cuales no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo legalmente previsto para ello ⁽²⁴⁾:

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

2. Se distinguen dos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación ⁽²⁵⁾ :

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

Se encuentran en esta situación:

- Con carácter general, **en todas las clases de suelo**, las edificaciones, construcciones o instalaciones que ocupan suelos destinados a dotaciones públicas o que impidan la efectividad

⁽²²⁾ TRLS, art. 4 a 20 (modif RDL 8/2011 los arts. 17.6 y 20) y LOUA, arts. 48 a 56 (modif Ley 2/2012 punto 20 apartados C, D y E del art 50, punto 21 apartado 2.b) del art. 54 y punto 22 se añade nuevo apartado 3 al art 55)

⁽²³⁾ Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 53

⁽²⁴⁾ LOUA, art.185.1 (modif Ley 2/2012 punto 44)

⁽²⁵⁾ LOUA, art. 34.b) (modif Ley 2/2012 punto 13)

de su destino y las que se ubican sobre suelos de dominio público de cualquier clase. También se encuentran en esta situación los cuerpos edificados de parcelas incluidas en el Catálogo de Bienes y espacios Protegidos cuyas características resulten incompatibles con el régimen de protección establecido en éste.

- En **suelo urbano consolidado** las edificaciones, construcciones o instalaciones destinadas a usos prohibidos por el Plan en la zona de suelo en la que se ubican.
- En **suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable**, las edificaciones, construcciones o instalaciones, mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación detallada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate.

En **suelo no urbanizable**, las edificaciones, construcciones o instalaciones destinadas a usos prohibidos en la categoría de suelo en la que se ubican, así como las situadas en las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la disposición adicional primera de la Ley 7/2002 LOUA, aquellas que induzcan a la formación de nuevos asentamientos por generar demandas de infraestructuras y servicios colectivos impropios de esta clase de suelo y, en todo caso, las que se localicen a menos de 250 metros de suelos urbanos o urbanizables.

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

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

3. El régimen urbanístico asignado por el Plan sobre actuaciones autorizables en cada una de estas situaciones es el siguiente⁽²⁶⁾

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

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

Se consideran obras de reparación y conservación las incluidas en el nivel de intervención 1 definido en el artículo 89 de estas normas urbanísticas.

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

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

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

Se consideran obras de mejora y reforma las incluidas en los niveles de intervención 2, 3 y 4 definidos en el artículo 89 de estas normas urbanísticas.

4. En ningún caso podrán autorizarse obras sobre edificaciones, construcciones o instalaciones existentes que no acrediten el transcurso del plazo establecido para el ejercicio de las potestades de disciplina urbanística legalmente previstas⁽²⁷⁾, en cuyo caso procederá la apertura del correspondiente expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística.⁽²⁸⁾

⁽²⁶⁾ LOUA, Disposición Adicional Primera

⁽²⁷⁾ LOUA, Título VI

⁽²⁸⁾ TRLS Disposición Transitoria Quinta

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS

Artículo 17. Sistemas generales y sistemas locales

1. Sistemas generales (OE):

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

Quedan identificados y delimitados en los planos de ordenación O1, O2, O3 y O4, y están integrados por:

- a. Sistema General de Infraestructuras y Servicios
- b. Sistema General de Espacios Libres.
- c. Sistema General de Equipamientos.

2. Sistemas locales:

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

Quedan identificados y delimitados en los planos de ordenación completa O3 y O4, y están integrados por:

- a. Sistema local de comunicaciones e infraestructuras.
- b. Sistema local de espacios libres.
- c. Sistema local de equipamientos.

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

3. Titularidad del suelo:

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

El Plan podrá calificar como terciarios aquellos suelos de titularidad privada, no incluidos en los sistemas generales o locales, que se destinen a usos públicos.

Artículo 18. Obtención del suelo para sistemas generales

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 ⁽²⁹⁾.

b. En Suelo Urbanizable:

⁽²⁹⁾ LOUA, arts. 139.1 y 160

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 ⁽³⁰⁾.

c. En Suelo No Urbanizable:

Mediante expropiación conforme a la legislación urbanística vigente ⁽³¹⁾.

Artículo 19. Obtención del suelo para sistemas locales ⁽³²⁾

1. En Suelo Urbano:

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

2. En Suelo Urbanizable:

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

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

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

⁽³⁰⁾ LOUA, art. 160

⁽³¹⁾ LOUA, art. 160

⁽³²⁾ LOUA, art. 139 (modif Ley 2/2012 punto 37 nuevo apartado 2 art 39) ,140 y 141 (modif Ley 2/2012 punto 38 apartado 1).

⁽³³⁾ LOUA, art. 143.1

CAPÍTULO 4. DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS

Artículo 21. Sistema de comunicaciones e infraestructuras

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. Los tendidos eléctricos aéreos de alta y baja tensión se atenderán a su legislación sectorial específica recomendándose desde este Plan su soterramiento en suelo urbano. En el desarrollo de los planes parciales y unidades de ejecución, las cargas provocadas por el soterramiento u otras acciones impuestas por la legislación sectorial vigente, corresponderá a los propietarios.
4. La protección y servidumbres de los elementos que componen este sistema general se ajustará a la reglamentación aplicable.

Artículo 22. Sistema de espacios libres

1. El sistema de espacios libres está compuesto por los parques urbanos (sistema general) y por las zonas verdes, jardines y áreas libres (sistema local), identificadas en los planos de ordenación estructural y completa, respectivamente.
2. Dentro del sistema de espacios libres podrán admitirse edificaciones destinadas a equipamiento, cuya ocupación de suelo no podrá superar el 10% de la superficie total del parque, zona verde o área libre.

Artículo 23. Sistema de equipamientos

1. Comprende el sistema de equipamientos las reservas de terrenos y centros públicos destinados a usos docentes, sanitarios, asistenciales, deportivos, comerciales, culturales y sociales contemplados por el Plan General.
2. Las edificaciones destinadas a equipamiento se adaptarán a las condiciones de edificación de la zona en que se ubiquen, pudiendo quedar justificadamente excepcionados del cumplimiento de las limitaciones de las Normas Urbanísticas por razones de su programa funcional, de acuerdo con la legislación específica aplicable.
3. Si las características necesarias para la edificación dotacional impidieran ajustar la edificación a la ordenanza de la zona en que se ubica, podrá 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. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 24. Disposiciones generales. Orden de prioridades ⁽³⁴⁾

1. El Plan se desarrollará según las previsiones de la legislación urbanística y las determinaciones establecidas en estas Normas en cada una de las distintas clases de suelo.
2. Los instrumentos de planeamiento cuya formulación prevea el Plan, estarán sujetos al orden de prioridad y en su caso a los plazos de ejecución definidos en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas. No obstante, podrá adelantarse la formulación de determinados instrumentos de planeamiento, justificada por su interés urbanístico general.
3. En los casos en los que se determine el incumplimiento de las previsiones de los plazos de ejecución por causas no imputables a la Administración actuante, quedará ésta facultada para acordar las medidas previstas en la legislación urbanística, en función del interés urbanístico general.

Artículo 25. Instrumentos de ordenación

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

a. Planes Parciales de Ordenación:

Para sectores completos de suelo urbano no consolidado (no se han delimitado sectores en SUnc), y suelo urbanizable sectorizado (SUzS), conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística ⁽³⁵⁾.

b. Planes Especiales:

De reforma interior para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística ⁽³⁶⁾.

c. Estudios de Detalle:

Para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o como instrumento para la ordenación pormenorizada de aquellos ámbitos que determine el Plan, de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística ⁽³⁷⁾.

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 ⁽³⁸⁾.

Artículo 26. Sistemas de actuación

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística, dentro de las unidades de ejecución que se delimiten al efecto.
2. El Plan determina el tipo de iniciativa preferente para la gestión de las actuaciones previstas, distinguiendo entre públicas y privadas conforme a lo previsto en la legislación urbanística aplicable ⁽³⁹⁾.
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 ⁽⁴⁰⁾

⁽³⁴⁾ LOUA, art. 18.2

⁽³⁵⁾ LOUA, art. 13 (modif Ley 2/2012 punto 6 letra e del apartado 3)

⁽³⁶⁾ LOUA, art. 14 (modif Ley 2/2012 punto 7 apartados 2b), c) y d))

⁽³⁷⁾ LOUA, art. 15

⁽³⁸⁾ LOUA, arts. 23 a 25

⁽³⁹⁾ LOUA, arts. 86.a

⁽⁴⁰⁾ LOUA, art. 107.2

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 27. Proyectos Técnicos

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal en materia de uso y edificación del 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 o demolición.
 - d. 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⁽⁴¹⁾.
4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida, en su caso, la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras, salvo los ajustes y desarrollos del mismo que no alteren sustancialmente las condiciones particulares de la licencia.

Artículo 28. Proyectos de urbanización

1. Tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de sectores o unidades de ejecución, en suelo urbano no consolidado o urbanizable, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados a continuación y, en todo caso, la apertura o reforma del viario:
 - Vialidad: explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; canalizaciones para servicios en el subsuelo.
 - Saneamiento: construcción de colectores, acometidas, sumideros y estaciones depuradoras.
 - Suministro de agua: construcción de captaciones, redes de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes de incendios.
 - Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y telecomunicaciones.
 - Ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano de parques, jardines y vías públicas.
 - Obras de infraestructuras y servicios exteriores al ámbito de la actuación precisas para la conexión adecuada con las redes generales, así como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.
 - Demolición de edificios y construcciones, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con el Planeamiento.
2. No podrán contener en ningún caso determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o condiciones de edificación, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan. Su documentación se ajustará a la exigida por la legislación urbanística⁽⁴²⁾.

⁽⁴¹⁾ Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, Art.14

⁽⁴²⁾ LOUA, art 98

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 ⁽⁴³⁾, 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.
 - c. Las infraestructuras de telecomunicaciones que se ejecuten en los proyectos de urbanización deberán ponerse a disposición de los operadores de telecomunicaciones en condiciones transparentes y proporcionadas.

Artículo 29. Proyectos de obras ordinarias de urbanización

1. Se incluyen en este tipo de proyectos aquellos que tienen por objeto aspectos específicos o áreas concretas de urbanización de alguno de los grupos señalados en el artículo anterior, sin contemplar la urbanización integral de su ámbito de actuación ⁽⁴⁴⁾.
2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido legalmente ⁽⁴⁵⁾.

Artículo 30. Proyectos de edificación o demolición

1. Se incluyen en este tipo de proyectos las obras de edificación que tienen por objeto actuaciones de nueva planta, así como las de conservación y rehabilitación de las edificaciones existentes, tanto en los casos en que afecten a la totalidad del inmueble como en las intervenciones parciales.
2. Se incluyen, así mismo, los proyectos de demolición, que podrán ser totales o parciales, y que podrán tramitarse independientemente o conjuntamente con los proyectos de edificación.
3. La documentación de los proyectos de edificación o demolición se ajustará a la exigida en la normativa de aplicación ⁽⁴⁶⁾ con alcance de proyecto básico a los efectos de solicitud de licencia ⁽⁴⁷⁾. En cualquier caso, será suficiente para la definición completa de las obras y su valoración a los efectos de abono de la tasa correspondiente.

Artículo 31. Proyectos de instalaciones y actividades

1. Se incluyen en este tipo aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.
2. Los proyectos técnicos a que se refiere este artículo se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por las especificadas en estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

⁽⁴³⁾ LOUA, arts. 153 y 154

⁽⁴⁴⁾ LOUA, art. 143.1

⁽⁴⁵⁾ Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 8.e

⁽⁴⁶⁾ Código Técnico de la Edificación, Art. 6.1 y Anejo 1

⁽⁴⁷⁾ Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 13.1.a

TÍTULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN**CAPÍTULO 1. LICENCIAS.****Artículo 32. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia**

1. Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en la normativa urbanística vigente ⁽⁴⁸⁾, 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 ⁽⁴⁹⁾.
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 ⁽⁵⁰⁾.
4. El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística ⁽⁵¹⁾ y en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable ⁽⁵²⁾, sin perjuicio de las especificaciones contenidas en estas Normas.

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

En el procedimiento de concesión de licencias se dará cumplimiento a las exigencias de la normativa sectorial, no pudiendo otorgarse la licencia sin la previa emisión de las autorizaciones o informes exigidos por ésta ⁽⁵³⁾.

Artículo 33. Plazos y condiciones particulares de las licencias

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 éstas. ⁽⁵⁴⁾

1. La caducidad de las licencias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable ⁽⁵⁵⁾.
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.

⁽⁴⁸⁾ LOUA, art. 169 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 8

⁽⁴⁹⁾ LOUA, art. 170 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 10

⁽⁵⁰⁾ Ley 7/1985, LRBRL, art. 21.1.q) y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 11

⁽⁵¹⁾ LOUA, art. 172 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 11-21

⁽⁵²⁾ Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 9

⁽⁵³⁾ Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 5.2, 12.3 y 13.2

⁽⁵⁴⁾ Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 19.3.g y 22.1

⁽⁵⁵⁾ LOUA, art. 173 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 22.4

- Comunicar la aparición de hallazgos casuales al objeto de preservar el patrimonio arqueológico soterrado como elemento intrínseco al subsuelo, actuando según lo establecido en la legislación patrimonial.⁽⁵⁶⁾

Artículo 34. Tipos de licencias

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

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

Artículo 35. Licencias de parcelación

1. Están sujetos a esta licencia los actos de alteración del parcelario en suelo urbano y urbanizable, ya sea por subdivisión o por agregación.⁽⁵⁷⁾

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

- a. Memoria descriptiva de las características de las fincas originarias y resultantes con expresión de superficie y localización, así como de su adecuación al Plan, por resultar adecuadas para el uso que éste les asigna y ser aptas para la edificación.
- b. Proyecto de parcelación suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente, que incluirá planos a escala mínima 1:1.000, de situación, parcelación originaria y resultante, recogiendo el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos⁽⁵⁸⁾
- c. Plano de situación (escala mínima 1:1.000)
- d. 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.
- e. Escritura pública o certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañándole título o títulos que acrediten el dominio.

Artículo 36. Licencia de demolición

1. Están sujetas a esta licencia las demoliciones de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente, y siempre que no haya sido dictada resolución de rehabilitación o reconstrucción del inmueble, conforme a la legislación urbanística.⁽⁵⁹⁾

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

⁽⁵⁶⁾ Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico Andaluz, art.50

⁽⁵⁷⁾ Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 7.a y 8.a

⁽⁵⁸⁾ Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 13.1.c

⁽⁵⁹⁾ Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 7.g

- a. Dos ejemplares del Proyecto técnico que constará como mínimo de memoria, presupuesto, pliego de condiciones técnicas, estudio de seguridad y salud y planimetría con los planos de situación (escala mínima 1:1000), plantas y alzados (escala mínima 1:100).
 - b. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.
 - c. Fotografías donde se aprecie perfectamente la obra a derribar.
3. Si la demolición es de pequeña entidad, podrá estar incluida en el proyecto de obra nueva

Artículo 37. Licencia de movimiento de tierras

1. Están sujetas a esta licencia las actuaciones de movimiento de tierras, como desbroces, desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que estén incluidas como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado.⁽⁶⁰⁾
2. Estas licencias se solicitarán acompañando:
 - a. Memoria técnica que indicará la finalidad perseguida, las características de las actuaciones, el plan de etapas de su realización y las medidas de seguridad previstas durante la ejecución.
 - b. Plano de emplazamiento a escala 1:2000.
 - c. Planos topográficos (escala mínima 1:500) con curvas de nivel cada metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como la edificación y arbolado existentes.
 - d. Planimetría de perfiles originales y resultantes, suficientes para determinar el volumen de la actuación y su posible afección a la vía pública o a fincas y construcciones vecinas.
 - e. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

Artículo 38. Licencia de edificación, obras e instalaciones.

1. Están sujetas a esta licencia las obras de construcción de edificaciones de nueva planta, de ampliación, modificación o reforma de inmuebles que afecten a la estructura, de modificación del aspecto exterior de las edificaciones y de intervención total en la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso⁽⁶¹⁾.

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

2. En cualquier caso, a la solicitud de licencia se acompañará:
 - a. Dos ejemplares del proyecto básico visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable⁽⁶²⁾, 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.

⁽⁶⁰⁾ Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 8.b

⁽⁶¹⁾ Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.c, 8.d y 13.1.a

⁽⁶²⁾ Código Técnico de la Edificación, Parte 1 Art. 6.4. y Anejo I

3. En particular, las actuaciones de ampliación, modificación o reforma de edificaciones existentes, deberán acompañar:
 - a. En el proyecto básico, la identificación en memoria y planos de las características urbanísticas de la finca (morfología, dimensiones, topografía, infraestructuras) y de la edificación existente (tipología, implantación en la parcela, dimensiones, altura, uso, imagen externa), así como de las obras a ejecutar.
 - b. La acreditación documental de la edad de la edificación, a los efectos de valoración del transcurso del plazo establecido para el ejercicio de las potestades de disciplina.
4. La documentación técnica exigida se ajustará a lo dispuesto en el artículo 30.3 de estas Normas.

Artículo 39. Licencia de obras menores

1. Se consideran obras menores las de mantenimiento, reparación o reforma de escasa entidad, que no comprometen elementos estructurales de la edificación ni las condiciones de seguridad de las personas y bienes. Son, entre otras análogas, las siguientes:
 - a. Mantenimiento y reparación de cubiertas y azoteas sin modificación de sus características.
 - b. Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas.
 - c. Reparación o colocación de canalones y bajantes interiores o exteriores.
 - d. Demolición y reconstrucción de tabiquería sin modificar su situación.
 - e. Reparación, reforma o sustitución de instalaciones interiores.
 - f. Reparación o sustitución de solados y de peldaños de escaleras.
 - g. Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en fachadas exteriores e interiores y en medianerías. Reparación de balcones, cornisas y elementos salientes de fachada.
 - h. Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en el interior de la edificación.
 - i. Reparación o sustitución de cielo rasos.
 - j. Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores, sin modificar huecos. Instalación de aparatos sanitarios.
 - k. Colocación de rótulos, carteles publicitarios y anuncios luminosos en plantas bajas y altas.
 - l. Ocupación provisional de vía pública no amparada por licencia de obras mayores.
 - m. Instalación de mobiliario urbano en zonas públicas.
 - n. Cerramiento de solares y parcelas sin edificar.
 - o. Instalación de casetas prefabricadas
2. La solicitud de licencia irá firmada por el propietario e indicará la situación, características y presupuesto de las obras y las del inmueble en que se llevan a cabo.⁽⁶³⁾
3. En el caso de que las características de las obras exijan la adopción de medidas que garanticen la seguridad de los trabajadores o de la vía pública, deberá aportarse la documentación técnica exigida por la normativa de aplicación en estas materias.

Artículo 40. Licencia de actividad

1. Están sujetas a esta licencia la implantación, ampliación, modificación o traslado de usos mercantiles, industriales y análogos distintos al de vivienda, en edificaciones e instalaciones cubiertas o al aire libre.
2. No están sujetas a esta licencia:

⁽⁶³⁾ Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 13.1.a y 18

- 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. ⁽⁶⁴⁾
3. La solicitud de licencia de actividad de las actuaciones no sometidas a ninguno de los procedimientos de prevención y control ambiental acompañará:
- a. Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar.
 - b. Planos de situación (escala mínima 1:1.000) y de planta acotada (escala mínima 1:100).
 - c. Certificación expedida por técnico competente de que el local reúne las condiciones de seguridad, salubridad, eliminación de barreras arquitectónicas y protección contra incendios exigidas legalmente.
4. En las actuaciones sometidas a Calificación Ambiental, se integrará este procedimiento con el de licencia de actividad, y sus condicionamientos se incorporarán a la licencia. La solicitud de licencia de actividad de estas actuaciones acompañará:
- a. Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental ⁽⁶⁵⁾, con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas.
 - b. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

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

No obstante, la puesta en marcha de ésta no podrá producirse hasta que el titular presente en el Ayuntamiento certificación del director técnico que acredite el cumplimiento de las condiciones ambientales impuestas en la resolución e incorporadas a la licencia ⁽⁶⁶⁾.

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

1. Las actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada deberán contar con la resolución favorable de estos procedimientos previamente a la concesión de licencia de actividad. La licencia incorporará los condicionamientos recogidos por la correspondiente resolución del procedimiento ambiental, y no podrá otorgarse en contra de lo establecido por el órgano con competencia sustantiva.
2. La solicitud de licencia de actividad de estas actuaciones acompañará:
 - a. Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental, con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas y del cumplimiento de los condicionamientos de la correspondiente resolución de autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada.
 - b. Copia de la resolución de autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada, según proceda.

⁽⁶⁴⁾ Art13 del Reglamento de Servicios de las corporaciones locales

⁽⁶⁵⁾ Reglamento de Calificación Ambiental, art 9.1

⁽⁶⁶⁾ Reglamento de Calificación Ambiental, art. 19

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

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

1. En el caso de que la actuación para la que se solicita licencia de actividad exigiera la realización de obras de adecuación en el local, deberá también solicitarse la licencia de obra que proceda, acompañada de la documentación reseñada en los artículos 38 y 39 de estas Normas.
2. Conforme a lo establecido en la legislación de régimen local ⁽⁶⁷⁾ cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuera procedente.

Artículo 43. Licencia de ocupación y primera utilización

1. Están sujetas a esta licencia ⁽⁶⁸⁾:
 - 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 ⁽⁶⁹⁾.
 - c. Fotografía de la obra terminada.
 - d. En su caso, terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen autorizado simultáneamente con la edificación.
 - e. Copia de la solicitud de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana.
3. No se podrá dar licencia hasta que las parcelas cuenten, entre otras, con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento, no admitiéndose el uso de pozos negros, fosas sépticas o el vertido directo.

⁽⁶⁷⁾ Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 22.3

⁽⁶⁸⁾ Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 7.d, 8.e y 13.1.d

⁽⁶⁹⁾ Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 25

CAPÍTULO 2. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 44. Deber de conservación

1. De conformidad con la legislación urbanística ⁽⁷⁰⁾, 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, impermeabilizaciones, revoco o material visto de acabado de las fachadas, medianeras y cubiertas.
 - c. El mantenimiento y la seguridad de todas las instalaciones técnicas del edificio y de sus elementos añadidos, como rótulos o carteles.

Artículo 45. Situación legal de ruina urbanística

1. La declaración de la situación legal de ruina urbanística y ruina física inminente de los edificios procederá en los supuestos contemplados en la legislación urbanística aplicable ⁽⁷¹⁾.

⁽⁷⁰⁾ TRLS, art. 9.1, y LOUA, art. 155

⁽⁷¹⁾ LOUA, arts. 157 y 159 y RD 2187/1978 Reglamento de Disciplina Urbanística (en adelante RDU), arts. 17 y ss con sus modificaciones posteriores.

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

Artículo 46. Protección de la legalidad urbanística

1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:
 - a. La intervención preventiva en los actos de uso y edificación del suelo.
 - b. La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva ⁽⁷²⁾.
 - c. La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos dispuestos en la legislación urbanística aplicable ⁽⁷³⁾.
 - d. La sanción de las infracciones urbanísticas.

Artículo 47. Infracciones urbanísticas

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la legislación urbanística ⁽⁷⁴⁾.
2. La competencia y tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística ⁽⁷⁵⁾.

⁽⁷²⁾ LOUA, arts. 179 (modif. Ley 13/2005, art. 28 tres) y 180

⁽⁷³⁾ LOUA, arts. 181 a 190 (modif. Ley 13/2005, art. 28 y modif Ley 2/2012 punto 43 apartado 1 art.181 y punto 44 apartado 1 art. 185)

⁽⁷⁴⁾ LOUA, arts. 207 a 226

⁽⁷⁵⁾ LOUA, arts. 195 a 206 (modif Ley 2/2012 punto 45 apartados 4 y 5 art. 201)

TÍTULO V. CONDICIONES DE USO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 48. Ámbito de aplicación

1. Las normas contenidas en el presente Título son de aplicación al suelo urbano y al urbanizable. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título X, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.
2. El Plan asigna usos globales a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, formando parte de su ordenación estructural (OE)⁽⁷⁶⁾, así como a las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado, dentro de su ordenación pormenorizada⁽⁷⁷⁾.
3. El Plan asigna usos pormenorizados a las zonas y parcelas del suelo urbano consolidado⁽⁷⁸⁾, determinación integrada en su ordenación pormenorizada. En el resto de suelos sujetos a ordenación detallada, es el planeamiento que establece ésta el que asigna los usos pormenorizados de sus zonas y parcelas⁽⁷⁹⁾.

Artículo 49. Relación de usos

1. El Plan asigna distingue los siguientes usos y categorías de uso, regulados en los artículos 50 a 54:

uso global	uso pormenorizado	categorías
RESIDENCIAL	vivienda unifamiliar	1ª (libre)
	vivienda plurifamiliar	2ª (protección pública)
INDUSTRIAL	talleres compatibles	
	industria de producción	1ª (compatible con residencia) 2ª (uso exclusivo o predominante) 3ª (incompatibles con núcleo de población)
	almacenaje	
	estaciones de servicio	
TERCIARIO	hotelero	
	comercial	1ª (local comercial) 2ª (centro comercial)
	relación y espectáculos	1ª (sin actividad musical) 2ª (con actividad musical) 3ª (aire libre)
	oficinas	1ª (despachos anexos) 2ª (local) 3ª (edificios exclusivos)
	garaje	1ª (local) 2ª (edificios exclusivos)

⁽⁷⁶⁾ LOUA, art. 10.1.A.d

⁽⁷⁷⁾ LOUA, art. 10.2.A.b

⁽⁷⁸⁾ LOUA, art. 10.2.A.a

⁽⁷⁹⁾ LOUA, arts. 13.3.b

DOTACIONAL	docente	1ª (local)
		2ª (edificios exclusivos)
	deportivo	1ª (local)
		2ª (edificios exclusivos)
	social	1ª (local)
	2ª (edificios exclusivos)	
	espacios libres	
	servicios técnicos infraestructuras	

2. Cualquier otro uso no contenido en el cuadro anterior, se regulará análogamente por las condiciones establecidas para el uso que le sea funcionalmente más semejante.

Artículo 50. Clases de usos pormenorizados

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

- a. **USO CARACTERÍSTICO:** Es el de implantación dominante en una parcela, área, zona o sector, por aplicación del Plan o de su planeamiento de desarrollo.
- b. **USO COMPLEMENTARIO:** Es el que debe implantarse obligatoriamente junto con el uso característico, en una proporción determinada por éste, en aquellos casos en que venga exigido por el Plan, su planeamiento de desarrollo o la legislación urbanística.
- c. **USO COMPATIBLE:** Es el que puede coexistir con el uso característico en una misma parcela sin perder sus características propias, cumpliendo las condiciones establecidas por el Plan o por su planeamiento de desarrollo.
- d. **USO ALTERNATIVO:** Es el que puede sustituir al característico en una parcela, área, zona o sector, conforme a la regulación del Plan o de su planeamiento de desarrollo.
- e. **USO PROHIBIDO o EXCLUYENTE:** Es el excluido por el Plan, por su planeamiento de desarrollo o por la legislación sectorial de aplicación, en una parcela, área, zona o sector, por su incompatibilidad con el uso característico o con los objetivos de la ordenación.

Artículo 51. Uso residencial

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a viviendas o residencia familiar.
2. Este uso comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. **Vivienda unifamiliar:** es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de distinto uso y con acceso exclusivo.
 - b. **Vivienda plurifamiliar:** es la situada en edificio constituido por dos o más viviendas con accesos (incluidas escaleras) y elementos comunes.
3. Se establecen las siguientes categorías en el uso residencial:
 - a. **Categoría 1ª.-** Vivienda libre: es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.
 - b. **Categoría 2ª.-** Vivienda de protección pública: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica.⁽⁸⁰⁾

⁽⁸⁰⁾ Ley 13/2005 de Vivienda y Suelo

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

Artículo 52. Uso industrial

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas, o sectores destinados principalmente a la elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.
2. El uso industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas:**

Corresponde a las instalaciones que pueden ubicarse en entornos residenciales por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas.
 - b. Industria de producción:**

Se distinguen tres categorías:

 - 1ª Categoría: Industrias compatibles o complementarias con la residencia.
 - 2ª Categoría: Industrias que requieren uso exclusivo o predominante.
 - 3ª Categoría: Industrias incompatibles con el núcleo de población.
 - c. almacenamiento:**

Corresponde a las instalaciones que no son compatibles con las viviendas por sus posibles riesgos o incidencia negativa en el entorno residencial
 - d. Estaciones de servicio:**

Corresponde a las instalaciones de suministro de combustible y las instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.
3. Condiciones generales de ordenación y edificación:
 - a.** Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso industrial cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.
 - b.** Se exceptúan de la condición anterior las parcelas y edificaciones destinadas al uso pormenorizado de "Estación de Servicio" cuyas condiciones de ordenación y edificación quedarán reguladas por su normativa específica y las que establezca el planeamiento de desarrollo.
 - c.** En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.
 - d.** Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 3 de este mismo Título.
4. Condiciones particulares del uso de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas:

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

 - a.** Estar el uso autorizado como compatible o alternativo por las condiciones particulares de la zona.
 - b.** Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones y disponer de accesos propios desde el exterior para el público y para carga y descarga, independientes del resto de la edificación.
5. Condiciones particulares del uso de industria de producción y almacenamiento:

Solo se permite su ubicación en zonas de uso global y característico Industrial.
6. Condiciones particulares del uso de estación de servicio:
 - a.** En suelo urbano solo se permite su implantación en las parcelas calificadas como tales por el Plan o en las autorizadas con posterioridad por los órganos competentes.
 - b.** En suelo urbanizable podrá preverse justificadamente en el planeamiento de desarrollo, que establecerá su ubicación y condiciones de ordenación y edificación

Artículo 53. Uso terciario

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, como alojamiento temporal, hostelería, espectáculos, relación, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades financieras, seguros y análogas.
2. El uso terciario comprende los siguientes usos pormenorizados y categorías:
 - a. Hotelero:**

Incluye las actividades de alojamiento temporal, como hoteles, residencias y análogos, así como sus dependencias complementarias.
 - b. Comercial:**

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

Se distinguen dos categorías:

 - 1ª. Local Comercial: en planta baja de un edificio, con acceso propio e independiente.
 - 2ª. 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:

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

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

Se distinguen tres categorías:

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

Incluye la actividad de estacionamiento y guarda de vehículos.

Se distinguen dos categorías:

 - 1ª categoría: Desarrollado en cada parcela como uso complementario al característico de ésta.
 - 2ª categoría: Se ubica en edificios o parcelas exclusivos para este uso.
3. Condiciones generales de ordenación y edificación:
 - a. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso terciario cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.
 - b. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.
 - c. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 3 de este mismo Título. Se exceptúan por su propio carácter las de uso garaje.

4. Condiciones particulares del uso hotelero:

Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación⁽⁸¹⁾ y, complementariamente, la establecida en estas Normas para el uso residencial.

5. Condiciones particulares del uso comercial:

- a. Los establecimientos destinados a este uso cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación⁽⁸²⁾.
- b. El uso de 1ª Categoría podrá ubicarse en planta baja y primera planta, siempre que se comuniquen entre sí y nunca con otros espacios del edificio de diferente uso y en concreto con el uso residencial.
- c. La zona del local destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m², teniendo comunicación directa con el acceso desde el exterior.
- d. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: desde 100m² hasta 200m², un retrete y un lavabo; por cada 200m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200m² 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 1ª Categoría podrán ser compatibles con el uso residencial, siempre que se sitúen en planta baja y 1ª 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 2ª 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 200m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200m² 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 1ª y 2ª Categoría podrá ubicarse en cualquiera de las plantas de la edificación residencial, cumpliendo las condiciones de uso residencial que le sean de aplicación.
- b. Las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

8. Condiciones particulares del uso garaje:

- a. El uso de garaje en 1ª categoría se podrá emplazar en la planta baja o sótano de la edificación.
- b. El uso de garaje en 2ª categoría se podrá ubicar en las parcelas que determine el Plan o su planeamiento de desarrollo. Para su implantación sobre otras parcelas será necesaria la autorización expresa del Ayuntamiento mediante la aprobación de un Estudio Previo que valore la influencia sobre el tráfico de la zona, el impacto sobre los usos colindantes y la incidencia en las infraestructuras existentes.
- c. Las restantes condiciones particulares a las que deben ajustarse las edificaciones destinadas a este uso se recogen en el Capítulo 3 de este mismo Título.

⁽⁸¹⁾ Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros y Decreto 20/2002 de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

⁽⁸²⁾ Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía.

Artículo 54. Uso dotacional

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a proveer a los ciudadanos educación, cultura, salud y bienestar, así los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.
2. El uso dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Docente:**

Incluye los usos de formación intelectual, enseñanza reglada, enseñanza no reglada (guarderías, centros de idiomas, academias y análogos).
 - b. Deportivo:**

Incluye las actividades de práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.
 - c. Social:**

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

Incluye las actividades de esparcimiento y reposo de la población al aire libre (parques y jardines).
 - e. Servicios técnicos de infraestructuras:**

Comprende las actividades relacionadas con el movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, el transporte de mercancías y las construcciones destinadas a servicios de infraestructuras urbanas (suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía y análogos).
3. El uso dotacional comprende, en los usos pormenorizados docente, deportivo y social, dos categorías:
 - **1ª categoría:** Uso dotacional en locales.
 - **2ª categoría:** Uso dotacional en edificaciones de uso exclusivo o al aire libre en parcela propia.

No se distinguen categorías en los usos pormenorizados de espacios libres y servicios técnicos de infraestructuras.
4. Condiciones generales de ordenación y edificación:
 - a. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso dotacional cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen, salvo aquellos que el Plan califique como equipamiento, que se ajustarán a las condiciones específicas del Título II.
 - b. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.
 - c. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 3 de este mismo Título.
5. Condiciones particulares de los usos pormenorizados docente, deportivo y social:

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

El uso en 2ª Categoría se implantará en edificio exclusivo en parcela propia.
6. Condiciones particulares de los usos pormenorizados de espacios libres y servicios técnicos de infraestructuras:

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

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL**Artículo 55. Definiciones**

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

Artículo 56. Condiciones particulares

1. Condiciones de ubicación.

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

2. Condiciones de superficie.

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

- Salón más comedor: Tendrán una superficie según el número de dormitorios de la vivienda:

Un dormitorio	13 m ²
Dos dormitorios	15 m ²
Tres dormitorios	17 m ²
Cuatro dormitorios	17 m ²
Más de cuatro dormitorios	21 m ²

- Cocina: 7 m²
- Lavadero: 2 m². Cuando el lavadero esté incluido en la cocina, la superficie mínima de la estancia será de 9 m².
- Dormitorios: La superficie útil mínima de los dormitorios será de 8 m² y en toda vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no menor de 12 m².
- Baño: 3 m²
- Aseo: 1,20 m²

3. Condiciones de iluminación y ventilación:

Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación⁽⁸³⁾.

4. Condiciones de habitabilidad:

4.1. Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean al menos dos piezas habitables, excluyendo baños y aseos, con huecos abiertos a espacio exterior abierto o patio interior de lado no inferior a 2/3 de la altura del edificio y superficie mínima de 70m², y cuyas dimensiones permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 7 m.

4.2. Se consideran viviendas interiores las que no cumplen alguna de las condiciones anteriores. Solo se permitirán obras de conservación y de mejora de sus condiciones higiénicas.

4.4. El número de viviendas recayentes a patios de manzana no podrá exceder en un 20 por ciento al número de viviendas exteriores a viales, de la misma promoción. Dichos patios deberán contar con al menos un acceso al espacio viario exterior satisfaciendo las condiciones de protección contra incendios y otras normativas específicas de aplicación.

⁽⁸³⁾ Código Técnico de la Edificación, Art. 13.3.

5. Condiciones de distribución y programa funcional:

- El programa mínimo será de dormitorio doble, aseo, cuarto de estar y cocina en 30 m² útiles. Esta última podrá encontrarse incorporada al cuarto de estar, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación.
- Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si éste se realiza a través de salón comedor se dispondrá vestíbulo de independencia con doble puerta. En 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.

6. Condiciones de accesibilidad:

- Los espacios libres y los recorridos de acceso desde el exterior a todas las viviendas cumplirán las condiciones de la normativa de aplicación⁽⁸⁴⁾.
- Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la normativa de edificación⁽⁸⁵⁾.

7. Dotación de plazas de garaje:

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

⁽⁸⁴⁾ Decreto 293/2009 Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

⁽⁸⁵⁾ Código Técnico de la Edificación, Art. 12 y Art. 11

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO**Artículo 57. Reserva de plazas de garaje**

1. Los edificios de nueva planta deberán disponer una dotación mínima de plazas de garaje de 1ª categoría, como uso complementario del característico al que se destine la parcela, en la proporción mínima indicada en este artículo. Esta reserva es condición indispensable para la concesión de licencia, y debe resolverse en el interior de la parcela, independientemente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico.
2. Uso residencial:
Se reservará el espacio suficiente para la dotación mínima de una plaza de garaje por cada vivienda.
3. Uso industrial:
 - En uso pormenorizado de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas se reservará una plaza de aparcamiento por cada 50m² de superficie construida.
 - En uso pormenorizado de industria de producción y almacenamiento, se reservará una plaza por cada 100 m² de superficie construida o fracción, y se dispondrá dentro de la parcela un espacio destinado a carga y descarga, con una dársena por cada 1.000m² construidos o fracción de ésta.
4. Uso terciario:
 - En uso pormenorizado hotelero, se dispondrá una plaza por cada 100m² de superficie de local destinado a hospedaje o por cada 3 habitaciones si resultase mayor número.
 - En uso comercial de 2ª categoría, se dispondrá una plaza de garaje por cada 50m² de superficie construida, así como un espacio destinado a carga y descarga
 - En uso de oficinas de 3ª categoría, se preverá una plaza de garaje por cada 50m² de superficie construida.
5. Uso dotacional:
 - En uso docente en 2ª categoría se reservará una plaza por aula.
 - En usos deportivo en 2ª categoría y social en 2ª categoría, se preverá 1 plaza por cada 50m² de superficie construida. Si la actividad genera afluencia de público, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades

Artículo 58. Excepciones a la reserva de plazas de garaje

Se exceptúan 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, superficie inferior a 300m² o destinadas a uso residencial unifamiliar.
- Parcelas incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección.

Artículo 59. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento

1. Dimensiones:

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

2. Accesos:

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

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

3. Rampas:

Tendrán una anchura mínima de 3,00m. 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⁽⁸⁶⁾.

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

5. Cumplimiento de normativa específica:

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

⁽⁸⁶⁾ Código Técnico de la Edificación, Art. 12.7

TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 60. Definiciones

1. Parcela:

Es toda porción de suelo que, a los efectos del Plan, hace posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, y sirve de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas, asegurando la unidad mínima de intervención ⁽⁸⁷⁾.

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 ⁽⁸⁸⁾.

2. Solar:

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable ⁽⁸⁹⁾ y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

3. Linderos:

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la separan de sus colindantes o de los 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 de 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 el tramo de lindero que separa cada parcela de las colindantes.

8. Separación mínima a linderos:

Es la distancia mínima a la 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 a lo largo de su eje. Constituye el nivel de referencia a efectos de medición de alturas.

⁽⁸⁷⁾ TRLS, art. 17.1.b

⁽⁸⁸⁾ LOUA, art. 67

⁽⁸⁹⁾ LOUA, art. 148.4

Será definida por planeamiento que contenga la ordenación detallada 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 atenderá a las siguientes reglas:

- a. Si las alineaciones del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas separadas una distancia constante, se tomará como ancho de vial esta distancia constante.
- b. Si las alineaciones no son paralelas, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

Artículo 61. Ocupación de parcela

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

Artículo 62. Profundidad máxima edificable

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

Artículo 63. Superficie de techo edificable

1. Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, conforme a estas Normas, tengan la consideración de planta baja y altas.
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 100% 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 50%.
 - c. Las edificaciones auxiliares, las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección horizontal por cada planta de las escaleras, de los huecos de ascensor y de las instalaciones verticales, computarán al 100% de su superficie en planta.

Artículo 64. Edificabilidad

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

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

2. Índice de edificabilidad neta de parcela:

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

Artículo 65. Densidad de viviendas

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

Artículo 66. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora

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

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

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

Artículo 67. 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 1,50m., 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 1,50m, 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 la mitad del cuerpo edificable, 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.

- La altura máxima permitida será la correspondiente a cada frente de fachada, hasta una profundidad coincidente con la mediatriz de la manzana (no rebasando la edificación de mayor altura la línea intermedia entre las alineaciones opuestas).

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 69, 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 69: 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 68. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permiten:

- 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, medida respecto a la cara superior del último forjado. Los antepechos medianeros serán opacos y de una altura comprendida entre 1,80 y 2,00m. medida de igual manera.
- 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 3,00m. sobre la altura máxima permitida de la edificación.
- c. En cubiertas planas se permitirán construcciones accesorias, como castilletes de escalera, cuarto de sala de máquinas, lavaderos y trasteros, con una superficie máxima ocupada por estas construcciones del 20% de la superficie total de cubierta. Será también posible habilitar piscinas siempre y cuando se limite su altura respecto al forjado en 1.20m.
- d. Estas construcciones, salvo la piscina, quedaran retranqueadas un mínimo de 3,00m 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.
- e. Los elementos técnicos de las instalaciones generales de la edificación, que habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con el edificio.
- f. Los elementos de remate exclusivamente decorativos.

Artículo 69. Planta baja

1. En edificaciones con alineación obligatoria a vial, se define como planta baja aquella cuya cota de piso o forjado se sitúe como máximo entre 1,00m. por encima o 0,50m. por debajo de la cota de la rasante del vial en cada punto.

En edificaciones exentas, se considera planta baja aquella cuya cota de piso se sitúa como máximo con una variación absoluta superior o inferior a 1,00m con relación a la cota de la rasante natural del terreno.

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

2. Con independencia de lo que establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general la altura libre de planta baja entre elementos estructurales no será menor de 3,50m. en uso terciario o dotacional, y de 2,80m. para el uso de vivienda. Por razones formales o constructivas estas medidas podrán rebajarse hasta 3,00 m y 2,60m respectivamente. Se establece como altura máxima 4,50m.

Artículo 70. Planta sótano

1. Es aquella enterrada o semienterrada cuyo techo está a menos de 1,00m. de la cota de la rasante del vial en el caso de edificaciones alineadas, o de 1,50m. 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 2,40m, permitiéndose una altura de 2,20m en ámbitos muy acotados.
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 2,50m.

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.

5.

Artículo 71. 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 2,60m. (medida entre elementos de acabado), con independencia del uso al que se destine. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,20m. en cocinas, pasillos y aseos, y hasta 2.50m. en las restantes piezas.

Artículo 72. 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 distinguen tres tipos de patios:

3.1. Patio de manzana, con consideración de espacio abierto al que pueden iluminar y ventilar viviendas, como alternativa al espacio público exterior.

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

Nº de plantas de la edificación	Superficie mínima del patio	Diámetro mínimo círculo
2 plantas	70,00 m ²	7,00 metros

3.2. Patio de luces, destinado a iluminar y ventilar piezas habitables de viviendas, incluidas las cocinas, o locales de trabajo o de concurrencia pública. Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces serán los siguientes:

Nº de plantas de la edificación	Superficie mínima del patio	Diámetro mínimo círculo
2 plantas	12,00 m ²	3,00 metros

3.3. Patio de ventilación, destinado a iluminar y ventilar escaleras, aseos o dependencias auxiliares que no sean dormitorios, estancias, cocinas y, en general, piezas habitables, de trabajo o concurrencia pública. Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces serán los siguientes:

Nº de plantas de la edificación	Superficie mínima del patio	Diámetro mínimo círculo
2 plantas	9,00 m ²	3,00 metros

3. 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 73. Salientes no ocupables

1. Son los cuerpos o elementos constructivos de carácter fijo no habitables ni ocupables, que sobresalen de la alineación de la edificación establecida, ya sea por alineación a vial, retranqueo o separación a linderos.

El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente a la alineación de la edificación.

2. En planta baja (zócalos, recercados y similares), podrán sobresalir la alineación de la edificación 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 74. Salientes ocupables

1. Son los cuerpos o elementos integrantes de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen de la alineación de la edificación establecida, ya sea por alineación a vial, retranqueo o separación a linderos.

El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente a la alineación 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.

Los salientes ocupables abiertos se ajustarán en lo posible a soluciones constructivas tradicionales: Apoyo inferior de menor espesor al canto del forjado; protección preferentemente de cerrajería; ajuste y relación con los huecos de fachada; ausencia de balcones corridos, etc.

Los salientes ocupables cerrados sólo serán admisibles si el cerramiento se realiza con rejas en la totalidad del perímetro volado o, en casos singulares, según la tipología de cierre-mirador ejecutado con carpintería con superficie acristalada igual o superior al 90% de la total vertical.

Su regulación específica se establece en las ordenanzas de zona.

3. Quedan prohibidos los salientes ocupables en planta baja y a una altura menor de 3,00m. sobre la rasante de la acera.
4. Los salientes ocupables deberán retirarse de la pared medianera la medida del vuelo, con un mínimo de 60cm.
5. Los salientes ocupables sólo se permitirán en calles de anchura igual o superior a 2.50 metros, con un límite para el vuelo del 10% del ancho de la calle y un tope máximo de 50 cm. Podrán considerarse excepciones en edificios singulares o de equipamiento que por sus especiales características justifiquen una mayor dimensión de vuelos que, en cualquier caso, no superarán los 100 cm.
6. En el interior de los patios de cualquier tipo no se permitirán salientes ocupables que invadan al círculo teórico inscrito fijado como mínimo en cada caso.

Artículo 75. 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 76. 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 1,00m, y con elementos ligeros hasta una altura máxima de 2,50m, 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 2,50m, 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 77. Cerramientos provisionales

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos provisionales situados en la alineación oficial, con una altura comprendida entre 2,00 y 3,00m., 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. Como mínimo se exigirá terminación enfoscada y pintada.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN**Artículo 78. Condiciones generales**

1. Las determinaciones de los proyectos de urbanización que ejecuten las previsiones del Plan, así como las características de las obras ordinarias de urbanización, se ajustarán a las condiciones establecidas en el presente capítulo, así como a las impuestas en la normativa técnica de aplicación.
2. El Plan establece como criterio general de urbanización el soterramiento de todas las infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico en media y baja tensión, alumbrado público, telecomunicaciones y gas).

Artículo 79. 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 900m. Los distribuidores estarán conectados entre sí o a las arterias de la malla, utilizándose distribuidores ciegos sólo en caso de calles sin salida y puntos de consumo aislado.
2. Los elementos de la red de distribución se calcularán para la siguiente dotación mínima:
 - a. Zonas residenciales: 250 litros por habitante y día, con un caudal punta equivalente al caudal medio multiplicado por el coeficiente 2,5.
 - b. Zonas industriales: 4.000 m³/Ha/año. (valor indicativo a adaptar al tipo de actividades)
 - c. Parques y jardines: 250 l/m²/año.
3. El diámetro mínimo de la red de distribución será de 90 mm., diseñándose de manera que la velocidad no sea inferior a 0,3 0,6 m/s. ni superior a 3 m/s.
4. Se colocarán llaves de corte que permitan aislar secciones de abastecimiento de longitud no superior a 300 m.
5. En viales, se preverán hidrantes de forma que la separación entre ellos no supere los 200 m. 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.
6. 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 para evitar contaminaciones.
- 7.

Artículo 80. Red de saneamiento

1. La red a ejecutar en las nuevas áreas y sectores será separativa, debiendo discurrir necesariamente por los viales, y preferentemente por los ejes de éstos.
2. La sección mínima de la red será de 300 mm. de diámetro. La velocidad máxima en aguas residuales, no será superior a 3 m/seg para el máximo caudal con el fin de evitar la erosión por altas velocidades.

Las aguas pluviales pueden alcanzar velocidades superiores, aunque sin traspasar el límite de 6 m/seg a sección llena.

La adopción de velocidades mínimas viene determinada por la necesidad de evitar la sedimentación de sólidos que transportan las aguas pluviales y residuales. Se deben proyectar las alcantarillas de forma que sean autolimpiables.

Los valores de las velocidades mínimas de circulación son función del tipo de red de que se trate. En sistemas separativos los conductos de aguas residuales deberán proyectarse de forma que la velocidad de circulación no sea inferior a 0,60 m/seg y los de aguas pluviales a 0,90 m/seg.

En sistemas unitarios las aguas residuales no deben circular a velocidades menores de 0,60 m/seg, pero si se trata de aguas residuales industriales fuertemente cargadas y a altas temperaturas, las velocidades mínimas deben ser 0,9 m/seg.

3. Se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50m., así como en cambios de alineaciones, de sección o de rasante. Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50m., con una superficie de recogida no superior a 600m²
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 81. 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 400/230 V. con trazado obligatorio subterráneo. Las redes enterradas estarán siempre 20 cm por encima de la red de abastecimiento de agua, y cumplirán las reglamentaciones técnicas vigentes.
3. La distribución, desviaciones o nuevos trazados de alta tensión se efectuará según indique la legislación sectorial vigente. En el desarrollo de las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable serán preferiblemente subterráneas.

Artículo 82. 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 20cm por encima de la red de agua, y cumplirá las reglamentaciones técnicas vigentes (R.E.B.T.)
2. Las iluminaciones y uniformidades sobre calzada serán al menos las siguientes:
 - a. Vías principales: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30.
 - b. Vías secundarias. 15 lux, con uniformidad superior a 0,20.
 - c. Vías locales en sectores de segunda residencia: 7 lux con uniformidad de 0,20.

Artículo 83. Red viaria

1. Atendiendo a la función que desempeñen en el sistema de transporte, se distinguen:
 - a. **Vías primarias:** vías estructurales del núcleo urbano que canalizan los principales recorridos de la población.
 - b. **Viaro medio o secundario:** vías de segunda importancia que estructuran distintas zonas o sectores de la población.
 - c. **Viaro local:** vías de acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas.
2. En general primará el criterio de adaptación siempre que sea posible a la topografía existente evitando así grandes movimientos de tierra, desde este punto de vista se buscarán las soluciones que mejor resuelvan los problemas de accesibilidad que se puedan plantear. A continuación se dan indicaciones que se cumplirán siempre que lo anteriormente indicado lo permita.
3. Las vías primarias se resolverán con segregación del tráfico rodado (calzadas) y peatonal (acerados), con pendientes inferiores al 6%, y previsión de arbolado. Con carácter general, el tráfico rodado será de

doble circulación. El ancho mínimo de carril será de 3,50m., con una velocidad de proyecto de 50 Km/h, radios de curvatura de 50m. y radios de entronque de 20m.

4. El viario medio separará el tráfico rodado del peatonal, con pendientes inferiores al 8% y previsión de arbolado. Podrá tener único o doble sentido de circulación rodada. El ancho mínimo de carril será de 3,00m., con una velocidad de proyecto de 40 Km/h, radios de curvatura de 25m. y radios de entronque de 10m.
5. El viario local podrá resolverse con sección única, integrando los tráficados rodados y los peatonales, con pendientes inferiores al 12%. Tendrá preferentemente sentido único de circulación rodada, aunque puede resolverse con doble sentido. El ancho mínimo de carril será de 2,50m., con una velocidad de proyecto de 30 Km/h, radios de curvatura de 15 m. y radios de entronque de 5m.
6. Para garantizar las adecuadas condiciones de accesibilidad peatonal y permitir la implantación de infraestructuras, siempre que el ancho del viario lo permita, 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. En nuevas urbanizaciones se aplicará la prescripción de ancho mínimo de acerado establecida en este punto.
7. El ancho mínimo de aparcamientos será de 2,20 m., salvo en zonas industriales, en las que será de 2,50 m. La longitud mínima de aparcamientos será de 4,50 m., salvo en estas zonas, que será de 5,00 m.

Artículo 84. Áreas libres

- 1 La ordenación de zonas verdes y áreas libres se acomodará a la configuración primitiva del terreno.
- 2 El proyecto de urbanización deberá prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, especificándose las especies y su disposición, y propiciando la conservación de las masas de arbolado existentes. Se recogerán las características de la instalación de riego, preferentemente programada.
- 3 Se contemplará la disposición del mobiliario urbano (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 85. Zonas del suelo urbano consolidado

1. El Plan distingue las siguientes zonas en suelo urbano consolidado, en función de sus características específicas de uso, tipología e intensidad edificatoria:
 - a. Zona 1. Casco Urbano. (CU)
 - b. Zona 2. Unifamiliar Adosada. (UAD)
 - c. Zona 3. Unifamiliar Adosada 2. (UAD2)
 - d. Zona 4. Industrial. (IND)

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

Artículo 86. 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.
- 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 ⁽⁹⁰⁾ 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 87. 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.

⁽⁹⁰⁾ LOUA, art. 139.1.b

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo 88. Aplicación

Las presentes condiciones de protección regulan los 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 89. Niveles de intervención sobre los edificios catalogados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 90. Grados de protección en edificaciones catalogadas

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

- a. **Protección integral:** Se asigna a las parcelas en las que la edificación existente está sometida mayoritariamente a niveles de intervención 1 (conservación), 2 (redistribución) y 3 (renovación) (OE).
- b. **Protección estructural:** Se asigna a las parcelas en las que la edificación existente está sometida mayoritariamente a niveles de intervención 1 (conservación), 2 (redistribución), 3 (renovación) y 4 (ampliación).
- c. **Protección ambiental:** Se asigna a las parcelas en las que la edificación existente está sometida mayoritariamente a nivel de intervención 5 (sustitución), siendo menores los elementos y cuerpos sujetos a niveles más conservadores (1 a 4).

Artículo 91. Niveles de intervención en espacios catalogados

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

- **Conservación estructural (nivel 1):** Nivel de intervención que se aplica a los elementos y zonas del espacio urbano sobre los que solo se autorizan obras de mantenimiento, consolidación y restauración, incluyendo la restitución en su caso de las características originarias alteradas.
La ficha de Catálogo podrá señalar excepcionalmente alguna actuación excepcional que suponga la alteración justificada de características concretas de los elementos y zonas sujetos a este nivel de protección, ya sea en su ordenación, tratamiento, jardinería o mobiliario.
- **Conservación de la implantación (nivel 2):** Nivel de intervención que se aplica a los elementos y zonas del espacio urbano sobre los que se autorizan actuaciones parciales de adaptación de su ordenación, tratamiento, jardinería, mobiliario o infraestructura, manteniendo las restantes características morfológicas del espacio urbano protegido.
La ficha de Catálogo identificará explícitamente las actuaciones parciales de adaptación necesarias para la coherencia y funcionalidad del espacio protegido.
- **Recuperación ambiental (nivel 3):** Nivel de intervención que se aplica a los elementos o zonas del espacio urbano que han perdido sus características tradicionales o su coherencia con los valores del resto del espacio urbano protegido, y en los que se persigue la recuperación de sus características históricas y de su coherencia, ya sea en su ordenación, tratamiento, jardinería, mobiliario o infraestructura.

Artículo 92. Documentación técnica de los proyectos de obras sobre edificaciones protegidas.

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

- a. Memoria: Descripción pormenorizada de la actuación en base a la información del Catálogo:
 - Características tipológicas, constructivas y estilísticas de los distintos cuerpos de la edificación existente, indicando su edad y estado de conservación.
 - Objeto y alcance de la intervención en relación con lo establecido en las presentes Normas y en la ficha de Catálogo, justificando la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar y su adecuación a los niveles de intervención definidos.
 - Evaluación pormenorizada de superficies existentes y propuestas, en función del grado de protección y niveles de intervención.
- b. Planos de estado actual del edificio a escala mínima 1:100, referidos a la totalidad de las plantas del mismo, fachadas exteriores e interiores y secciones significativas, y documentación fotográfica del estado actual.

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

Artículo 93. 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 CASCO URBANO (CU)

Artículo 94.

Artículo 95. Delimitación

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O.4, caracterizada por áreas del suelo urbano históricamente generado y consolidado con tipologías tradicionales de viviendas adosadas, con fachadas ajustadas a las alineaciones de las calles y conformando manzanas cerradas.

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

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna a la zona los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global: Residencial
- Densidad global: 46,33^{viv}/Ha
- Edificabilidad global: 0,93^{m²}/m^{2s}

La densidad y edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona, conforme se recoge en el plano de ordenación estructural O.2. y en el apartado de la memoria "4.2. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO"

Artículo 97. Parcela mínima edificable

- Parcela mínima edificable:
 1. No se limita ninguna dimensión de frente de fachada, fondo o superficie para que sea edificable una parcela histórica existente.
 2. Cuando a consecuencia de segregaciones, agregaciones u otras actuaciones se deriven nuevas parcelaciones urbanísticas, éstas se regirán por lo dispuesto en los artículos 66 al 68 de la Ley 7/2002 LOUA. En todo caso, las nuevas parcelas resultantes superarán los mínimos siguientes: 75 metros cuadrados de superficie, 6 metros de longitud de fachada a vial y 7 metros de fondo medio.
- Condiciones de agregación de parcelas: Las agregaciones de varias parcelas a fin de constituir una sola unidad de actuación edificatoria sólo se permitirán en los casos siguientes:
 1. Que con la agregación se superen los mínimos siguientes en la parcela resultante: superficie mínima de 75m², 6 metros de fachada mínima y 7 metros de fondo medio de parcela.
 2. Que se eliminen servidumbres físicas aparentes existentes entre predios colindantes.
 3. Que se recuperen unidades parcelarias históricas fragmentadas posteriormente, siempre que se compruebe dicha realidad.
 4. Cuando la existencia de medianeras muy irregulares haga evidente que con la agregación se mejora sustancialmente el aprovechamiento y las condiciones de habitabilidad de las nuevas edificaciones.
- Condiciones de segregación de parcelas:
 1. Serán indivisibles las parcelas cuyas dimensiones de superficie, frente de fachada o fondo sean iguales o inferiores a los de parcela mínima definidos: superficie mínima de 75m², 6 metros de fachada mínima y 7 metros de fondo medio de parcela
 2. Sólo se permitirán segregaciones de una parcela catastral cuando todas y cada una de las parcelas resultantes: recaigan a vía o espacio público, superen las condiciones de parcela mínima establecidas y se destinen a la construcción de viviendas unifamiliares.
 3. Ser compatible con la protección del patrimonio histórico.

Artículo 98. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

1. Las alineaciones y rasantes serán las consolidadas por las edificaciones existentes o, en su caso, las que resulten del trazado viario que, a nivel orientativo, se propone en las Unidades de Ejecución delimitadas en el suelo urbano.
2. Las alineaciones de fachadas coincidirán en toda la superficie de las mismas con las oficiales exteriores sin retranqueos de ningún tipo.
3. No se admitirán aperturas de nuevas calles, pasajes, adarves, etc. de carácter público o semipúblico, salvo que resulten de la oportuna formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, para fines y zonas concretas, a iniciativa de las Entidades Públicas o particulares interesados.
4. Las edificaciones se ajustarán, en general, a las lindes privadas perimetrales definitivas del parcelario urbano; aceptándose soluciones de medianerías comunes.

Cuando existan patios adosados a una medianera, salvo que sean mancomunados, se dispondrán cerramientos, con tratamiento de fachada, de al menos 2,10 metros de altura sobre el pavimento de los mismos.

5. Las medianerías vistas como consecuencia de diferente altura de edificios colindantes, así como aquellas que queden transitoriamente descubiertas al no estar edificadas las parcelas contiguas, deberán tratarse como fachadas ciegas, dotadas de revestimientos y pintura.

Artículo 99. Condiciones de ocupación, del patio y edificabilidad netas de parcela

1. Condiciones de ocupación:

- a. La ocupación máxima será del 80% para esta zona.
- b. La ocupación máxima podrá alcanzar el 100% en planta baja cuando ésta se destine a oficinas o comercial, manteniéndose el 80% en planta primera.
- c. También podrán admitirse ocupaciones de hasta el 100% en parcelas de superficie igual o menor a 100 metros cuadrados o con fondos medios iguales o inferiores a 7 metros; y cuando se trate de parcelas para viviendas unifamiliares, al objeto alcanzar al menos los 90 metros cuadrados de superficie útil en la vivienda y la posibilidad de incluir, además, un garaje en 2ª Categoría.

2. Condiciones de edificabilidad:

No se fija un índice de edificabilidad concreto, siendo la superficie total construible en una parcela la resultante de la aplicación de las condiciones de ordenación y edificación establecidas por estas Normas Urbanísticas, según los parámetros de ocupación, altura, patios, etc.

3. Patios:

Al objeto de potenciar la tipología de patios como elemento estructurante de la organización de viviendas en el tejido residencial del casco antiguo, las nuevas edificaciones procurarán disponer un patio principal que cumpla las condiciones siguientes:

- a. Superficie mínima del 15% de la parcela, sin perjuicio de los mínimos establecidos por el artículo 72 de estas Normas.
- b. La proporción en planta de los patios principales, excluyendo posibles pequeñas irregularidades o quiebros, será tal que la mayor distancia entre paramentos no supere al doble de la menor distancia entre ellos.
- c. Se aplicarán las mismas condiciones de excepcionalidad señaladas en el apartado 1, en cuanto a las condiciones de ocupación de las parcelas.

Artículo 100. Altura máxima edificable

- Número máximo de plantas: 2 (Baja + Primera)
- Altura máxima edificable: 7,20 m. medida desde la rasante a la cornisa.
 1. En toda la Zona de Casco Antiguo se limita la altura máxima de las edificaciones a dos plantas, con las consideraciones y criterios establecidos en los artículos 66, 67 y 68 de estas Normas Urbanísticas.
 2. Sólo se permitirán excepciones en los edificios pertenecientes al Sistema General de Equipamientos actualmente existentes con mayor número de plantas, y siempre que mantengan su carácter y uso.
 3. Construcciones por encima del último forjado. Los elementos técnicos de las instalaciones de climatización, ventilación, telecomunicaciones, ascensores o similares, deben quedar previstos en el proyecto de edificación con dimensiones ajustadas a las exigencias funcionales e integradas en el diseño general de cubiertas. En ningún caso serán autorizables elementos de telecomunicaciones que no sean exclusivos de la parcela donde estén instalados, instalaciones o publicidad que por sus dimensiones afecten negativamente al paisaje urbano. En cualquier caso deben de quedar por debajo de un plano virtual de inclinación 45º que pase por la línea de arranque de cubierta.

Artículo 101. Condiciones de imagen urbana

- Salientes no ocupables:

Regirán las condiciones establecidas en los artículos 73 de estas Normas Urbanísticas.
- Salientes ocupables:

Regirán las condiciones establecidas en los artículos 74 de estas Normas Urbanísticas.

En todo caso, se prohíben cuerpos salientes cerrados en fachada. Los cuerpos salientes abiertos son autorizables con un vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle. No se permite la agrupación de cuerpos salientes que den lugar a balcones corridos.

- Condiciones de composición y materiales de fachada:
 1. La disposición y tamaño de los huecos exteriores, y en especial sus fachadas se compondrán conforme a las reglas arquitectónicas de simetría, regularidad, equilibrio y correspondencia. La disposición y tamaño de los huecos exteriores, así como las proporciones entre hueco-macizo y las de altura-anchura de los propios huecos, deberán ajustarse a las invariantes tradicionales.
 - a) Composición de conjunto con huecos de proporción vertical, permitiéndose huecos cuadrados. Salvo en última planta, la altura mínima de los dinteles será de 2,30m. sobre la cota de la planta.
 - b) Predominio del macizo sobre el hueco en toda la superficie de la fachada.
 2. Los materiales que se utilicen en la construcción de edificios de nueva planta deberán asegurar una correcta adecuación al entorno y a la tipología a que pertenezcan. Como norma general se emplearán materiales tradicionales en la zona, como fachadas revestidas o pintadas en tonos claros, con posibilidad de elementos decorativos con materiales naturales, resaltos de color, etc.

En zócalos y fachadas no se utilizarán masivamente materiales inadecuados o atípicos, tales como: terrazos, azulejos, chapas metálicas o plásticas, etc.

En las cubiertas se prohibirán placas de fibrocemento vistas, así como chapas metálicas reflectantes.

En cuanto a cerrajerías, carpinterías, persianas y otros elementos similares se seguirán iguales criterios de adecuación y uso de materiales tradicionales.

3. Para controlar la incidencia que sobre la composición general de las fachadas suponen los huecos, escaparates, materiales, etc. de usos no residenciales en las plantas bajas, será obligatorio determinar, en el proyecto de obra nueva, las características formales y de tratamiento previstos que, en todo caso, deberán adaptarse a la composición del conjunto

4. Se limitará el uso de rótulos, muestras y anuncios comerciales de forma que su tamaño, color, tipo de letra, etc. no perjudique a la imagen del entorno urbano.

Igualmente se limitará la colocación de publicidad exterior a paneles o soportes expresamente dispuestos para el/o, quedando expresamente prohibida la publicidad en fachadas, vallas, o medianerías de las edificaciones.

Artículo 102. Regulación de usos pormenorizados

1. Uso característico:

-Residencial:

-Unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras

-Unifamiliar o plurifamiliar según la tipología de casa patio

2. Uso complementario:

3. Usos compatibles:

-Industrial

-Talleres compatibles

-Industria de producción y almacenaje de productos no peligrosos.

-Terciario.

-Dotacional.

4. Usos alternativos:

-

5. Usos prohibidos:

-Residencial:

-Unifamiliar aislada.

-Plurifamiliar aislada.

-Industrial:

-Industrial de 2ª y 3ª categoría.

-Almacén destinado al almacenamiento de productos peligrosos.

CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)

Artículo 103. Definición y delimitación

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O4, siendo básicamente coincidente con las operaciones de Regiones Devastadas llevadas a cabo en los años 50. Se incluyen edificaciones cercanas que no se corresponden con la zona de casco urbano histórico

Las parcelas de uso residencial son tipologías con edificaciones adosadas y con fachadas ajustadas a las alineaciones exteriores de los viales,

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

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna a la zona los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global: RESIDENCIAL
- Densidad global: 50,53 viv/Ha
- Edificabilidad global: 0,91 m²/m²s

La densidad y edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona, conforme se recoge en el plano de ordenación estructural O.2.

Artículo 105. Parcela mínima edificable

- Parcela mínima edificable:
 1. No se limita ninguna dimensión de frente de fachada, fondo o superficie para que sea edificable una parcela histórica existente.
 2. Cuando a consecuencia de segregaciones, agregaciones u otras actuaciones se deriven nuevas parcelaciones urbanísticas, éstas se regirán por lo dispuesto en los artículos 66 al 68 de la Ley 7/2002 LOUA. En todo caso, las nuevas parcelas resultantes superarán los mínimos siguientes: 75 metros cuadrados de superficie, 6 metros de longitud de fachada a vial y 7 metros de fondo medio.
- Condiciones de agregación de parcelas: Las agregaciones de varias parcelas a fin de constituir una sola unidad de actuación edificatoria sólo se permitirán en los casos siguientes:
 - a) Que con la agregación se superen los mínimos siguientes en la parcela resultante: superficie mínima de 75m², 6 metros de fachada mínima y 7 metros de fondo medio de parcela.
 - b) Que se eliminen servidumbres físicas aparentes existentes entre predios colindantes.
 - c) Que se recuperen unidades parcelarias históricas fragmentadas posteriormente, siempre que se compruebe dicha realidad.
 - d) Cuando la existencia de medianeras muy irregulares haga evidente que con la agregación se mejora sustancialmente el aprovechamiento y las condiciones de habitabilidad de las nuevas edificaciones.
- Condiciones de segregación de parcelas:
 1. Serán indivisibles las parcelas cuyas dimensiones de superficie, frente de fachada o fondo sean iguales o inferiores a los de parcela mínima definidos en este artículo.
 2. Sólo se permitirán segregaciones de una parcela catastral cuando todas y cada una de las parcelas resultantes: recaigan a vía o espacio público, superen las condiciones de parcela mínima establecidas y se destinen a la construcción de viviendas unifamiliares.

Artículo 106. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

1. Las alineaciones y rasantes serán las consolidadas por las edificaciones existentes o, en su caso, las que resulten del trazado viario que, a nivel orientativo, se propone en las Unidades de Ejecución delimitadas en el suelo urbano.
2. Las alineaciones de fachadas coincidirán en toda la superficie de las mismas con las oficiales exteriores, sin retranqueos de ningún tipo.
3. No se admitirán aperturas de nuevas calles, pasajes, adarves, etc. de carácter público o semipúblico, salvo que resulten de la oportuna formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, para fines y zonas concretas, a iniciativa de las Entidades Públicas o particulares interesados.
 4. Las edificaciones se ajustarán, en general, a las lindes privadas perimetrales definitorias del parcelario urbano; aceptándose soluciones de medianerías comunes.
Cuando existan patios adosados a una medianera, salvo que sean mancomunados, se dispondrán cerramientos, con tratamiento de fachada, de al menos 2,10 metros de altura sobre el pavimento de los mismos.
5. Las medianerías vistas como consecuencia de diferente altura de edificios colindantes, así como aquellas que queden transitoriamente descubiertas al no estar edificadas las parcelas contiguas, deberán tratarse como fachadas ciegas, dotadas de revestimientos y pintura.

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

1. Condiciones de ocupación:
 - a. 70% máxima
 - b. Las plantas bajas de edificios cuando éstas se destinen a usos de oficinas o comercial. En este caso se podrá ocupar el 100% de la parcela en dicha planta, manteniéndose la ocupación máxima del 80% en la planta alta.
 - c. Las parcelas en las que, por sus condiciones de forma, fondo, superficie, etc., o por su situación en esquina o recayente a calles opuestas, se pueda resolver la edificación con iluminación y ventilación de sus piezas habitables a través de huecos abiertos en fachadas a espacio público. En estos casos se podrá ocupar hasta el 100% de la superficie de la parcela neta.
 - d. También podrán admitirse ocupaciones de hasta el 100% en parcelas de superficie igual o menor a 100 metros cuadrados o con fondos medios iguales o inferiores a 7 metros; y cuando se trate de parcelas para viviendas unifamiliares, al objeto alcanzar al menos los 90 metros cuadrados de superficie útil en la vivienda y la posibilidad de incluir, además, un garaje en 2ª Categoría.
2. Condiciones de edificabilidad:
No se fija un índice de edificabilidad concreto, siendo la superficie total construible de una parcela la resultante de aplicar sobre ella los parámetros de ocupación, altura, separación a linderos, patios, etc.

Artículo 108. Altura máxima edificable

- Número máximo de plantas: 2 (Baja + Primera)
- Altura máxima edificable: máximo de 7,20 metros medida desde la rasante a la cornisa.

Artículo 109. Condiciones de imagen urbana

- Salientes no ocupables:
Regirán las condiciones establecidas en los artículos 73 de estas Normas Urbanísticas.
- Salientes ocupables:
Regirán las condiciones establecidas en los artículos 74 de estas Normas Urbanísticas.
- Condiciones de composición y materiales de fachada:

Artículo 110. Regulación de usos pormenorizados

1. Uso característico:

-Residencial:

-Unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras

2. Uso complementario:

3. Usos compatibles:

-Industrial

-Talleres compatibles

-Industria de producción de 1ª categoría y almacenaje de productos no peligrosos.

-Terciario.

-Dotacional.

4. Usos alternativos:

5. Usos prohibidos:

-Industrial:

-Industrial de 2ª y 3ª categoría.

-Almacén destinado al almacenamiento de productos peligrosos.

CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE UNIFAMILIAR ADOSADA 2 (UAD2)

Artículo 111. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O.4, caracterizada por estar situada a ambos lados de la Avenida de Andalucía, donde se han generado crecimientos desordenados sin una tipología edificatoria clara, con parcelas de muy diversos tamaños y características, predominando la vivienda unifamiliar adosada.

Sus normas particulares coinciden con las de UAD excepto en los siguientes artículos.

Artículo 112. Uso, densidad y edificabilidad global (OE)

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna a la zona los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global: RESIDENCIAL
- Densidad global: 23,81 ^{viv}/Ha
- Edificabilidad global: 0,71 ^{m²}/m²s

La densidad y edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona, conforme se recoge en el plano de ordenación estructural O.2.

Artículo 113. Parcela mínima edificable

- Parcela mínima edificable:
 1. No se limita ninguna dimensión de frente de fachada, fondo o superficie para que sea edificable una parcela histórica existente.
 2. Cuando a consecuencia de segregaciones, agregaciones u otras actuaciones se deriven nuevas parcelaciones urbanísticas, éstas se regirán por lo dispuesto en los artículos 66 al 68 de la Ley 7/2002 LOUA. En todo caso, las nuevas parcelas resultantes superarán los mínimos siguientes: 75 metros cuadrados de superficie, 6 metros de longitud de fachada a vial y 7 metros de fondo medio.
 3. En caso de edificación unifamiliar aislada o unifamiliar pareada, la parcela mínima tendrá las dimensiones siguientes: 500 metros cuadrados de superficie mínima y 15 metros de fachada a vial y deberá permitir una separación mínima a linderos privados de 3 metros a la edificación.
- Condiciones de agregación de parcelas: Las agregaciones de varias parcelas a fin de constituir una sola unidad de actuación edificatoria sólo se permitirán en los casos siguientes:
 - a) Que con la agregación se superen los mínimos siguientes en la parcela resultante: superficie mínima de 75m², 6 metros de fachada mínima y 7 metros de fondo medio de parcela.
 - b) Que se eliminen servidumbres físicas aparentes existentes entre predios colindantes.
 - c) Que se recuperen unidades parcelarias históricas fragmentadas posteriormente, siempre que se compruebe dicha realidad.
 - d) Cuando la existencia de medianeras muy irregulares haga evidente que con la agregación se mejora sustancialmente el aprovechamiento y las condiciones de habitabilidad de las nuevas edificaciones.
- Condiciones de segregación de parcelas:
 1. Serán indivisibles las parcelas cuyas dimensiones de superficie, frente de fachada o fondo sean iguales o inferiores a los de parcela mínima definidos en este artículo.

2. Sólo se permitirán segregaciones de una parcela catastral cuando todas y cada una de las parcelas resultantes: recaigan a vía o espacio público, superen las condiciones de parcela mínima establecidas y se destinen a la construcción de viviendas unifamiliares.

Artículo 114. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

1. Las alineaciones y rasantes serán las consolidadas por las edificaciones existentes o, en su caso, las que resulten del trazado viario que, a nivel orientativo, se propone en las Unidades de Ejecución delimitadas en el suelo urbano.

2. Las alineaciones de vallas en fachadas coincidirán en toda la longitud de las mismas con las oficiales exteriores, sin retranqueos de ningún tipo.

3. Las alineaciones de fachada de edificación tendrán un retranqueo obligatorio de 3m con respecto a la alineación exterior.

4. No se admitirán aperturas de nuevas calles, pasajes, adarves, etc. de carácter público o semipúblico, salvo que resulten de la oportuna formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, para fines y zonas concretas, a iniciativa de las Entidades Públicas o particulares interesados.

5. Las edificaciones se ajustarán, en general, a las lindes privadas perimetrales definitivas del parcelario urbano; aceptándose soluciones de medianerías comunes.

Cuando existan patios adosados a una medianera, salvo que sean mancomunados, se dispondrán cerramientos, con tratamiento de fachada, de al menos 2,10 metros de altura sobre el pavimento de los mismos.

6. Las medianerías vistas como consecuencia de diferente altura de edificios colindantes, así como aquellas que queden transitoriamente descubiertas al no estar edificadas las parcelas contiguas, deberán tratarse como fachadas ciegas, dotadas de revestimientos y pintura.

7. En caso de edificación aislada o pareada, las separaciones a lindes privados será como mínimo de 3 metros desde cualquier punto de la edificación.

Artículo 115. Condiciones de ocupación, patio y edificabilidad netas de parcela

1. Condiciones de ocupación:

a. 70% máxima

b. Las plantas bajas de edificios cuando éstas se destinen a usos de oficinas o comercial. En este caso se podrá ocupar el 100% de la parcela en dicha planta, manteniéndose la ocupación máxima del 80% en la planta alta.

c. Las parcelas en las que, por sus condiciones de forma, fondo, superficie, etc., o por su situación en esquina o recayente a calles opuestas, se pueda resolver la edificación con iluminación y ventilación de sus piezas habitables a través de huecos abiertos en fachadas a espacio público. En estos casos se podrá ocupar hasta el 100% de la superficie de la parcela neta.

d. También podrán admitirse ocupaciones de hasta el 100% en parcelas de superficie igual o menor a 100 metros cuadrados o con fondos medios iguales o inferiores a 7 metros; y cuando se trate de parcelas para viviendas unifamiliares, al objeto alcanzar al menos los 90 metros cuadrados de superficie útil en la vivienda y la posibilidad de incluir, además, un garaje en 2ª Categoría.

2. Condiciones de edificabilidad:

No se fija un índice de edificabilidad concreto, siendo la superficie total construible de una parcela la resultante de aplicar sobre ella los parámetros de ocupación, altura, separación a linderos, patios, etc.

Artículo 116. Altura máxima edificable

- Número máximo de plantas: 2 (Baja + Primera)
- Altura máxima edificable: máximo de 7,20 metros medida desde la rasante a la cornisa.

Artículo 117. Condiciones de imagen urbana

- Salientes no ocupables:
Regirán las condiciones establecidas en los artículos 73 de estas Normas Urbanísticas.
- Salientes ocupables:
Regirán las condiciones establecidas en los artículos 74 de estas Normas Urbanísticas.
- Condiciones de composición y materiales de fachada:

Artículo 118. Regulación de usos pormenorizados

1. Uso característico:

-Residencial:

- Unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras.
- Unifamiliar o plurifamiliar aislada.
- Unifamiliar o plurifamiliar pareada.

2. Uso complementario:

3. Usos compatibles:

-Industrial

- Talleres compatibles
- Industria de producción de 1ª categoría y almacenaje de productos no peligrosos.

-Terciario.

-Dotacional.

4. Usos alternativos:

5. Usos prohibidos:

-Industrial:

- Industrial de 2ª y 3ª categoría.
- Almacén destinado al almacenamiento de productos peligrosos.

CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES DE INDUSTRIAL (IND)

Artículo 119. Definición y delimitación

Se aplica esta calificación para clarificar las condiciones de implantación de estación de servicio en suelo urbano, en caso de que la actual gasolinera existente en el municipio realice las obras necesarias de urbanización para dotarse de infraestructuras, debido a la cercanía de las redes. Las condiciones de ordenación y edificación, y demás circunstancias urbanísticas, serán las concretadas en su planeamiento de desarrollo, licencia y normativa sectorial de aplicación.

Para la autorización de nuevas implantaciones deberá tramitarse un "Plan Especial", en el que se garantice la resolución de las condiciones de edificación, ordenación, usos compatibles, accesibilidad, protección, impacto ambiental, relaciones funcionales con el entorno, conformación de espacios públicos, etc., y se establezcan además los parámetros reguladores de las construcciones: separaciones, altura, etc., en relación a la zona en que se ubiquen.

Para los casos de reforma y/o ampliación, y cambios de uso, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Plan Especial con los mismos objetivos que para las nuevas implantaciones.

En ningún caso el índice de edificabilidad superará al de la zona en que se sitúe, con un máximo de 0,35 m²/m²s.

Se entienden incluidos entre los usos compatibles los propios de una Estación de Servicio como el Comercio y los Servicios del automóvil, no pudiendo la suma total de usos compatibles superar el 35% de ocupación del total de la parcela.

Artículo 120. Uso, densidad y edificabilidad global (OE)

- Uso global: INDUSTRIAL (ESTACIÓN DE SERVICIO)
- Densidad global: -
- Edificabilidad global: 0,35 m²/m². t

Artículo 121. Parcela mínima edificable

- Superficie mínima: 2.000 m²
- Longitud mínima fachada: 20 m.

Artículo 122. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

1. La separación mínima a linderos públicos será de 4 m. Para los privados, la edificación podrá ser adosada o retranquearse un mínimo de 3 m.

2. Las rasantes se fijarán en cada caso por los servicios técnicos del Ayuntamiento. En el interior de las parcelas se limitarán los movimientos de tierras (rellenos o excavaciones) de forma que nunca se sobrepase 1 metro de desnivel entre propiedades limítrofes, ni respecto a la vía pública, en ningún punto de la parcela.

3. Las lindes o medianerías deberán tratarse con cerramientos, preferentemente ligeros, siempre con materiales adecuados para quedar acera vista, en otro caso, dotadas de revestimiento y, como mínimo, con pintura.

Vallas de parcela:

El vallado se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. Se representará el proyecto de la valla conjuntamente con el proyecto de edificación. Esta valla coincidirá en todo caso con la alineación del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

En caso de que la planta baja de la edificación se destine parcial o totalmente a usos compatibles, la valla podrá desaparecer permitiendo la observación de escaparates y el libre acceso a los locales.

Artículo 123. Vallas medianeras

Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2,10 m.

Artículo 124. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación del presente Artículo.

Dado que por normativa de superior rango la superficie edificable en una instalación de suministro de carburante no computa a efectos de la superficie total edificable, esta edificabilidad neta máxima se aplicará únicamente respecto a las superficies destinadas a los usos compatibles.

Artículo 125. Altura máxima edificable

- Se establece una altura máxima en plantas de PB+1, con un máximo de 15 metros.
- No se fijan alturas libres máximas de plantas.

Artículo 126. Condiciones de imagen urbana.

Artículo 127. Regulación de usos pormenorizados

Uso característico:

Uso de Instalaciones de suministro de carburantes para automóviles.

Usos compatibles:

Todos excepto Cementerios, Tanatorios y Residencial (Se admite vivienda de vigilante).

TÍTULO VIII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 128. 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 O.4, 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 en las áreas de reforma interior establecidas por el Plan.
3. Previa aprobación del planeamiento de desarrollo que corresponda, 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 Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

Artículo 129. Unidades de ejecución y sistemas de actuación.

1. Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por el Plan 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. Las 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⁽⁹¹⁾.

Artículo 130. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.

1. En suelo urbano no consolidado incluido en 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.

⁽⁹¹⁾ LOUA, art. 110

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 131. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio

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

Identificación	Uso Global	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ² s)	Máx. Viviendas (Uds)	Densidad (Viv/Ha)	Vivienda Protegida (Uds)	Aprovechamiento Objetivo (m ²)	Aprovechamiento Medio (UA/m ² s)
SUnc/ARI/1/01	RESIDENCIAL	5.430,44	0,80	22,00	40,51	7	3	0,80
SUnc/ARI/2/02	RESIDENCIAL	9.886,43	0,85	60,00	60,69	18	8.403,47	0,85
SUnc/ARI/3/03	RESIDENCIAL	3.812,67	0,60	10,00	26,23	3	2.287,60	0,6
SUnc/ARI/4/04	RESIDENCIAL	7.777,35	0,60	37,29	29,00	9	4.666,41	0,6
SUnc/ARI/5/05	RESIDENCIAL	4.360,42	0,95	57,33	25,00	8	4.142,40	0,95
SUnc/ARI/6/06	RESIDENCIAL	14.472,20	0,50	30,00	20,73	9	7.236,10	0,5
SUnc/ARI/7/07	INDUSTRIAL	56.381,89	0,80				45.105,51	0,8
SUnc/ARI/8/08	INDUSTRIAL	8.507,43	0,80				6.805,94	0,8
SUnc/ARI/9/09	RESIDENCIAL	12.172,35	0,45	18,00	14,79	6	5.477,56	0,45
SUnc/ARI/10/10	RESIDENCIAL	12.935,19	0,45	21,00	16,23	7	5.820,84	0,45
SUncod/ARI/11/11	RESIDENCIAL	2.438,62	0,75	8,00	32,81	3	1.828,97	0,75

En estas áreas, se asigna como coeficiente de ponderación de usos y tipologías los siguientes:

	VALOR	NOMENCLATURA
COEFICIENTE DE USO		
INDUSTRIAL	0,7	IND
RESIDENCIAL	1	R
TERCIARIO	1,15	T
COEFICIENTE DE TIPOLOGÍA		
INDUSTRIAL	0,7	IND
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA	1	VPP
CU	1,2	CU
UAD	1,1	UAD
UAD2	1,1	UAD2
COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN		
NUCLEO URBANO	1	NUC

Estos coeficientes podrán ser concretados 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 132. Definición y delimitación (OE)

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

Identificación	Uso Global	Superficie (m ²)
SUZS/SI/1/01	INDUSTRIAL	82.170,78
SUZS/SR/2/02	RESIDENCIAL	28.915,48
SUZS/SR/3/03	RESIDENCIAL	19.655,02

Y los siguientes ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado:

Identificación	Uso Global	Superficie (m ²)
SUZNS-01	INCOMPATIBLE INDUSTRIAL	20.463,52
SUZNS-02	INCOMPATIBLE INDUSTRIAL	19.584,10

Artículo 133. Desarrollo del suelo urbanizable

1. El suelo urbanizable sectorizado se desarrollará mediante los correspondientes Planes Parciales, salvo los sistemas generales que se desarrollarán mediante Planes Especiales conforme al título II de estas Normas.
2. En el caso de resultar necesaria la transformación, conforme a las determinaciones del Plan, de los sistemas generales no incluidos en área de reparto, su urbanización se llevará a cabo directamente mediante obra pública ordinaria, y su edificación, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de la administración actuante
3. El suelo urbanizable no sectorizado se desarrollará a partir de sus respectivos planes de sectorización.

Artículo 134. 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. Delimitación de áreas de reparto y definición del aprovechamiento medio correspondiente.
 - d. Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública.⁽⁹²⁾
 - e. Delimitación de áreas de reparto y definición del 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 :
 - 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.

⁽⁹²⁾ LOUA art.10.1.A (modif. Ley 13/2005, art23 uno, modif, Ley 2/2012 punto cuatro apartados b), c1) y d))

- La situación propuesta, en su caso, del sistema de espacios libres y dotaciones públicas.
 - La coherencia de las normas particulares de edificación contenidas en los Planes Parciales respetaran 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:
- Los plazos para la ejecución de la ordenación pormenorizada, que presupone la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.
 - La iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que sólo podrán ser realizada por los agentes públicos o privados legitimados para ello por la legislación urbanística.
 - El sistema de actuación establecido para la unidad de ejecución.

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 135. Áreas de reparto y aprovechamientos medios. (OE)

1. El Plan delimita un área de reparto para cada sector definido en suelo urbanizable.
2. La relación de áreas de reparto, sectores incluidos en ellas y coeficientes globales de ponderación se recoge en la tabla a continuación:
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 ⁽⁹³⁾ son los siguientes:

Identificación	Uso Global	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ² s)	Máx. Viviendas (Uds)	Densidad (Viv/Ha)	Vivienda Protegida (Uds)	Aprovechamiento Objetivo (m ²)	Aprovechamiento Medio (UA/m ² s)
SUzS/SI/1/01	INDUSTRIAL	82.170,78	0,8				65.736,62	0,80
SUzS/SR/2/02	RESIDENCIAL	28.915,48	0,5	50	0,61	15	14.457,74	0,50
SUzS/SR/3/03	RESIDENCIAL	19.655,02	0,4	40	1,38	12	7.862,01	0,40

En suelo urbanizable no sectorizado, estos parámetros se definirán en los correspondientes planes de sectorización.

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.

En estas áreas, se asigna como coeficiente de ponderación de usos y tipologías los siguientes:

	VALOR	NOMENCLATURA
COEFICIENTE DE USO		
INDUSTRIAL	0,7	IND
RESIDENCIAL	1	R
TERCIARIO	1,15	T
COEFICIENTE DE TIPOLOGÍA		
INDUSTRIAL	0,7	IND
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA	1	VPP
CU	1,2	CU
UAD	1,1	UAD
UAD2	1,1	UAD2
COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN		
NUCLEO URBANO	1	NUC

Estos coeficientes podrán ser concretados 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.

⁽⁹³⁾ LOUA, art. 60

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

Artículo 136. 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⁽⁹⁴⁾.

Artículo 137. Categorías (OE)

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

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica:

- a. SNU EP LE Arqueológica.
- b. SNU EP LE Vías Pecuarias.
 - b.1. Colada del Abrevadero de la Nora.
 - b.2. Cordel de Castro a Porcuna.
 - b.3. Cordel de Córdoba.
 - b.4. Cordel de Granada.
 - b.5. Vereda de Baena a Porcuna.
 - b.6. Vereda de Bujalance.
 - b.7. Lugares Asociados:
 - b.7.1. Abrevadero del Pozo Nuevo.
 - b.7.2. Descansadero de La Ñora.
 - b.7.3. Descansadero del Pozo del Gitano.
 - b.7.4. Abrevadero del Pilarón.
- c. SNU EP LE Cauces, Riberas y Márgenes.
 - c.1. De Dominio Público Hidráulico:
 - c.1.1. Arroyo del Saladillo.
 - c.1.2. Arroyo del Algarbe.
 - c.1.3. Vertiente de la Silera.
 - c.1.4. Arroyo de Carrasco.
 - c.2. No considerados de Dominio Público Hidráulico:
 - c.2.1. Arroyo Salado.
 - c.2.2. Arroyo de los Terreros.
 - c.2.3. Arroyo del Vaquillero.
 - c.2.4. Arroyo de Jardón.
- d. SNU EP LE Infraestructuras Territoriales
 - d.1. Carreteras.

⁽⁹⁴⁾ TRLS, arts. 12 y 13, y LOUA, art. 46.1 (modif Ley 2/2012 punto 19, apartado g))

d.1.1. Autonómica Intercomarcal A-305.

d.1.2. Autonómica Básica a-3126.

d.1.3. Provincial JA-4313.

d.1.4. Provincial CP-232.

d.2. Red Eléctrica de Alta Tensión.

d.3. Gasoducto.

2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial Urbanística.

a. Cerro Boyero.

b. Matorral Serial.

c. Salinas Tradicionales.

d. Hábitat de Interés Comunitario Matorral Esclerófico.

3. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

a. SNU CNR Campiña.

4. Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable:

a. SGIS Infraestructuras y Servicios.

b. SGEQ Cementerio.

c. SGEL Espacios Libres.

5. Elementos Singulares Protegidos en Suelo No Urbanizable:

a. ESP AQ Arqueológico.

a.1. ESP AQ_01 Recinto Fortificado Hornos de Yeso.

a.2. ESP AQ_02 Cortijo de La Saladilla.

a.3. ESP AQ_03 Castillo de Cerro Boyero.

a.4. ESP AQ_04 Recinto de Los Chozos.

a.5. ESP AQ_05 Blas.

a.6. ESP AQ_06 El Algarbejo.

a.7. ESP AQ_07 Las Puertas.

b. ESP AI Arquitectónico o Ingenieril.

b.1. ESP AI_01 Ermita del Calvario.

c. ESP ETN Etnológico.

c.1. ESP ETN Pilas de Las Saladillas.

Artículo 138. Normativa complementaria y normativas concurrentes.

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

El régimen de autorizaciones establecido en el presente Título se entiende sin perjuicio de los permisos, licencias, autorizaciones o concesiones que sean exigibles de acuerdo con las normas jurídicas que regulan las diversas materias o sectores de la actividad de la Administración en las que ésta ejerce sus competencias. Entre las normativas sectoriales de mayor afección sobre la ordenación urbanística del suelo

no urbanizable cabe mencionar la forestal, aguas, vías pecuarias, espacios naturales protegidos, gestión integrada de la calidad ambiental, patrimonio histórico, minas, carreteras, ferrocarriles, etc., etc.).

No podrán otorgarse licencias urbanísticas para actuaciones que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos⁽⁹⁵⁾.

Artículo 139. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable.

1. Son actuaciones de interés público en suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos establecidos en la legislación urbanística⁽⁹⁶⁾:
 - 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⁽⁹⁷⁾. Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles⁽⁹⁸⁾, considerada en base a los criterios establecidos en el presente artículo.
3. Se considerará que concurre el requisito de **utilidad pública o interés social** cuando concorra alguno de los siguientes supuestos u otros de naturaleza análoga:
 - a. La utilidad pública o el interés social vienen determinados por la normativa sectorial.
 - b. Se trata de un equipamiento necesario para el municipio.
 - c. La actividad puede considerarse de carácter estratégico.
 - d. Se generan efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.
 - e. Se mejoran las condiciones de vida o empleo en grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.
4. Se considerará que concurre el requisito de **necesidad o procedencia de implantación en suelo no urbanizable** en base a los siguientes criterios:
 - a. Se estimará que **concorre la necesidad de implantación** en suelo no urbanizable en los siguientes casos:
 - Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, clubes deportivos de actividades al aire libre, etc.)
 - Ausencia de suelo urbano clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del suelo urbanizable destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.
 - Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano.
 - Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no edificada (zonas de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, secado al aire libre, etc.).
 - b. Se estimará que **no procede** la implantación de un uso en una determinada ubicación del suelo no urbanizable en los casos siguientes u otros de naturaleza análoga:
 - La actuación resulte disconforme con las determinaciones de un Plan de Ordenación del Territorio Subregional.

⁽⁹⁵⁾ Decreto 60/2010 RDU, art. 5.2 y 12.3

⁽⁹⁶⁾ TRLS, art 13.1 y LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

⁽⁹⁷⁾ LOUA, arts. 42.2 y 3

⁽⁹⁸⁾ LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

- El emplazamiento sea inmediato a suelos clasificados como urbanizables, aunque no se hayan desarrollado.
 - La implantación en el emplazamiento pueda afectar negativamente el desarrollo urbanístico del Plan.
 - La actuación no se ajusta al modelo de ordenación territorial establecido por el Plan.
 - Puedan producirse afecciones negativas al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.
 - Puedan producirse afecciones graves sobre la calidad de vida de la población, ya sea debido a la generación de ruidos, vibraciones, contaminación del aire, suelo o agua; por generar impactos ambientales severos sobre el medio abiótico, biótico o paisajístico; o porque la actuación sea claramente susceptible de padecer o intensificar riesgos naturales (geotécnicos, inundaciones, incendios).
 - En los casos que resulte incompatible con la protección del patrimonio arqueológico del término municipal
5. Se considerará que concurre el requisito de **posibilidad de inducción de nuevos asentamientos** en base a lo establecido en el artículo 137 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⁽⁹⁹⁾.

Artículo 140. 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⁽¹⁰⁰⁾.

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⁽¹⁰¹⁾.

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⁽¹⁰²⁾.

Artículo 141. 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⁽¹⁰³⁾.
2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación⁽¹⁰⁴⁾, 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.

⁽⁹⁹⁾ TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 57

⁽¹⁰⁰⁾ TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 52.1

⁽¹⁰¹⁾ TRLS, art. 13.4 y LOUA, art. 50 B.c.

⁽¹⁰²⁾ TRLS, art. 13.3 LOUA, art. 52.3

⁽¹⁰³⁾ TRLS, art. 13.3 LOUA, art. 52.3

⁽¹⁰⁴⁾ LOUA, art. 52.4

Artículo 142. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones.

1. Quedan prohibidas en suelo no urbanizable las segregaciones o divisiones de terrenos que constituyan parcelaciones urbanísticas conforme a lo establecido en la legislación vigente⁽¹⁰⁵⁾.
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 vigente.⁽¹⁰⁶⁾

Artículo 143. Formación de nuevos asentamientos. (OE)

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística⁽¹⁰⁷⁾, se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.
2. Se considera que existe riesgo objetivo de formación de nuevos asentamientos:
 - a. En todo caso, cuando las edificaciones o instalaciones pretendan ubicarse a menos de 250 metros de núcleo urbano.
 - b. Cuando la dotación de servicios urbanísticos (abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico) se resuelva mediante la conexión con las infraestructuras del núcleo urbano.

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

- a. Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera autorizados por la Administración.
- b. Se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo, salvo que previamente se aporte la correspondiente licencia urbanística aprobatoria de la actuación.
- c. Se extremará la vigilancia para evitar que por parte de las compañías suministradoras de servicios se efectúen contratos para edificios, construcciones o instalaciones que carezcan de la preceptiva licencia municipal.

Artículo 144. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones

1. A efectos de este Título, los usos en el suelo no urbanizable pueden ser:
 - a. **USOS PERMITIDOS O AUTORIZABLES:** son aquellos que el Plan posibilita implantar en la categoría de suelo correspondiente, ya sea de manera directa (por estar exentos de licencia por legislación sectorial), previa obtención de licencia urbanística, o mediante la aprobación de Proyecto de Actuación o Plan Especial (por constituir Actuaciones de Interés Público)⁽¹⁰⁸⁾.
 - b. **USOS PROHIBIDOS:** son aquellos que el Plan impide implantar en la categoría de suelo correspondiente.

⁽¹⁰⁵⁾ TRLS, art 13.2 y LOUA, art. 66 (modif. Ley 13/2005, art.25) y art. 68

⁽¹⁰⁶⁾ TRLS, art. 17.2 y LOUA, art.67

⁽¹⁰⁷⁾ LOUA, art. 52.6.a)

⁽¹⁰⁸⁾ LOUA, art. 42

2. El Plan distingue doce tipos de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, para cada uno de los cuales establece determinaciones específicas recogidas en el capítulo 2 de este Título:
 - Edificación agrícola
 - Vivienda vinculada a fines agrarios
 - Edificación agropecuaria
 - Instalaciones naturalistas o recreativas
 - Establecimientos turísticos
 - Edificación pública
 - Industria
 - Instalaciones de energías renovables
 - Instalación extractiva
 - Vertedero
 - Infraestructuras territoriales
 - Edificación vinculada a las grandes infraestructuras
3. Cada uno de estos tipos agrupa una serie de usos constructivos y edificatorios que se enumeran en la ficha correspondiente incluida en el Capítulo 2 del presente Título.

Artículo 145. Condiciones generales de implantación

1. Los actos de construcción, edificación e instalación que se realicen en terrenos sujetos al régimen propio del suelo no urbanizable deberán ajustarse a las siguientes condiciones:
 - a. Las condiciones generales del presente Capítulo.
 - b. Las condiciones particulares asignadas al tipo correspondiente en el Capítulo 2 del presente Título.
 - c. Las condiciones particulares de uso definidas a cada categoría de suelo no urbanizable en los capítulos 3 a 5 del presente Título.
 - d. Las impuestas en la legislación específica o normativa sectorial aplicable.
2. Excepcionalmente, justificado por el tipo de edificación o instalación y las condiciones de la parcela, podrá eximirse de la aplicación de las condiciones particulares de implantación o de edificación, siempre que quede asegurado el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos, así como afecciones graves sobre el medio ambiente o la salud de las personas.
3. La implantación sucesiva o simultánea de dos o más usos distintos sobre una parcela, deberá ajustarse a las condiciones siguientes:
 - a. La superficie de la parcela debe ser superior a la suma de la superficie mínima de parcela exigida por esta normativa para cada uno de los usos. Queda exceptuada de esta regla la combinación de los usos edificación agrícola y vivienda vinculada a fines agrarios.
 - b. La ocupación de la parcela será inferior a la ocupación máxima establecida por esta normativa para el uso que permita mayor ocupación.
 - c. La distancia entre edificaciones del mismo o distinto uso situadas en la parcela podrá quedar eximida del requisito que imponen estas normas a los efectos de formación de nuevos asentamientos.

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

Artículo 146. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación

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

- a. Ser adecuadas y proporcionadas al uso que se vinculen.
- b. Tener el carácter de aisladas.
 - Deberán retranquearse la distancia mínima a linderos establecidas en las condiciones particulares asignadas al uso correspondiente en el capítulo 2 de este Título, y en su defecto, un mínimo de 10 m. a linderos privados y de 15 m. a linderos públicos.
- c. No tener más de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes Normas.
- d. Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, aplicando las condiciones siguientes:
 - Se ajustarán a los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona. No obstante serían valorables soluciones en las que se reduzca la transmitancia de los paramentos y global de la edificación, favoreciendo el ahorro energético.
 - Todos sus paramentos exteriores y cubiertas deberán quedar totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan en mayor medida la integración en el paisaje.
 - No utilizar tipologías o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- e. Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos o inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos, aplicando las siguientes medidas:
 - No ubicarse en lugares sensibles por limitar el campo visual en miradores naturales, malogradas perspectivas o panorámicas de calidad, en especial, las referentes a las inmediaciones de los núcleos urbanos, elementos singulares o zonas de calidad paisajística. En caso de que la ubicación prevista fuera susceptible de producir alguno de los efectos anteriormente mencionados, el Proyecto de Actuación o Plan Especial deberá contener un análisis de la incidencia paisajística de la actuación, así como las medidas para evitar la afección y lograr la mayor integración posible. En caso de que no fuera posible aminorar el impacto visual de una actuación en un lugar de gran fragilidad paisajística, el Ayuntamiento podrá desestimar la solicitud de autorización de uso.
 - No generar contrastes de forma, color, textura, escala o dominancia espacial o rupturas de línea visual fuertes, que supongan una alteración grave del paisaje.
- f. Evitar la realización de movimientos de tierras importantes o la eliminación de vegetación natural, adaptándose a las condiciones topográficas y ambientales, mediante la aplicación de las siguientes medidas:
 - No afectar a masas arbóreas o de matorrales.
 - Minimizar la generación de taludes, resolviendo éstos con proporciones inferiores a 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m., realizados con técnicas que aseguren su integración en el paisaje (mampostería, piedra, etc.)
 - Garantizar la estabilidad de los taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.
 - Evitar la ubicación de edificaciones o construcciones en vaguadas, proximidades de ríos, arroyos o barrancos, zonas sensibles a riesgos naturales, etc., así como en lugares en los que puedan inducir o acrecentar cualquier tipo de riesgo natural (inundaciones, riesgos geotécnicos, incendios forestales, etc.)

Artículo 147. Cierres de finca

1. En todos los casos la cerca de cerramiento para el desarrollo normal de los usos del suelo o aquellos autorizables deberá realizarse mediante alambradas, empalizadas o setos, debiendo adaptarse e integrarse en el medio rural o entorno inmediato.
2. Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, (cárceles, instalaciones militares, etc.) se podrán autorizar otros tipos de cerramientos específicos.

Artículo 148. Vertidos

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

Artículo 149. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones existentes.

Se permitirá la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones 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 ser conforme con la ordenación urbanística vigente. En caso de edificaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación no le será de aplicación este artículo sino el régimen establecido en el artículo 16.
- 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 150. Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable.

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

- a) **Patrimonio arqueológico:** yacimientos arqueológicos emergentes de interés histórico acreditado investigados científicamente:

ESP AQ_I01 Recinto Fortificado Hornos de Yeso**.
ESP AQ_I02 Cortijo de La Saladilla**.
ESP AQ_I03 Castillo de Cerro Boyero**
ESP AQ_I04 Recinto de Los Chozos**.
ESP AQ_I05 Blas
ESP AQ_I06 El Algarbejo
ESP AQ_I07 Las Puertas

**BIC por Disposición Adicional 2ª de la Ley 16/1985

- b) Patrimonio arquitectónico e ingenieril:** edificaciones y construcciones de interés histórico, vinculadas mayoritariamente al poblamiento rural tradicional:
ESP AI_E01 Ermita del Calvario
 - c) Patrimonio etnológico:** parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de Andalucía.
ESP ETN_I01 Pilas de las Saladillas
 - d) Patrimonio industrial:** bienes vinculados a la actividad productiva, tecnológica, fabril y de ingeniería, en cuanto son exponentes de la historia social, técnica y económica de Andalucía.
No se ha encontrado ninguno.
 - e) Patrimonio natural:** se recogen los elementos bióticos, abióticos o paisajísticos que revisten un valor especial o singularidad.
No se ha encontrado ninguno.
2. El Plan identifica y protege mediante su inclusión en categoría de suelo de especial protección los yacimientos arqueológicos no emergentes que son acreedores de protección por aplicación directa de la legislación sectorial. Estos elementos quedan identificados y localizados en el plano de ordenación completa O3.
3. El régimen de protección e intervención en estos elementos es el establecido en la correspondiente ficha del Catálogo o, en su caso, en la normativa urbanística de aplicación a la categoría de suelo de especial protección en la que se incluyen.

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

Artículo 151. Edificación Agrícola

1. Definición

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

2. Usos

- a. Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias, al servicio de la explotación.
- b. Pequeñas cuadras o establos, zahurdas, porquerizas, gallineros e instalaciones para el manejo de ganado.
- c. Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores

3. Implantación

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

a. Parcela mínima:

- Secano o regadío: 2,5 hectáreas
- Dehesa y terrenos forestales: 10 hectáreas

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

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

Se entenderá por "parcela histórica" aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva del presente plan.

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: 500m.

4. Condiciones particulares de la edificación

- a. ALTURA: 7 m.
- b. SEPARACIÓN A LINDEROS: 10 m.
- c. OCUPACIÓN: La edificación, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta más de 0,5 % de la superficie de la parcela.
- d. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS

- La cubierta será preferentemente inclinada. En todo caso, el material que se emplee en la cubierta habrá de procurar la máxima integración posible en el entorno en el que se inserte, quedando expresamente prohibidas las cubiertas de chapa reflectantes.
- Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o fábricas de ladrillo sin revestir.

5. Tramitación

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 152. Vivienda vinculada a fines agrarios

1. Definición

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

2. Usos

Vivienda agraria. Alojamiento para temporeros.

3. Implantación

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

- a. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m. No obstante, podrá situarse a menos de 200 m. de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de ambas a otras edificaciones 300 m.
- c. Parcela mínima:
 - Secano o regadío: 3.5 ha.
 - Dehesas y terrenos forestales: 10 ha
- d. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

4. Condiciones particulares de la edificación

- a. ALTURA: una o dos plantas (7,00 m.)
- b. OCUPACIÓN: La ocupación máxima será del 0.5%
- c. SEPARACIÓN A LINDEROS: 10 m
- d. COMPOSICIÓN: la composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, prohibiéndose por tanto esquemas compositivos tipo "chalet" propios de zonas urbanas.
- e. MATERIALES: se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y se encalarán o pintarán de blanco. Se admiten cerramientos vegetales. Se valorará la construcción de fachadas ventiladas donde se reduzca el valor de las transmitancias de los paramentos propiciando el ahorro energético.
- f. CUBIERTAS: las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica. Se admiten cubiertas vegetales y cubiertas aljibes.
- g. CERRAMIENTO DE PARCELA: para una mayor integración de la edificación en el entorno, es deseable evitar el cerramiento de la parcela; caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las Normas Generales de este título.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación para las actuaciones de interés público⁽¹⁰⁹⁾.

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

Artículo 153. Edificación ganadera o pecuaria.

1. Definición

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

2. Usos

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

3. Implantación

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

- a. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 2.000 m.
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.
- c. Parcela mínima: 6.000 m².

4. Condiciones particulares de la edificación

- a. ALTURA: 7 m. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.
- b. SEPARACIÓN A LINDEROS: 10 m.
- c. OCUPACIÓN. las edificaciones no ocuparán en planta más del 25% como máximo de la superficie de la parcela.

5. Tramitación

Las instalaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público⁽¹¹⁰⁾.

Artículo 154. Instalaciones naturalistas o recreativas

1. Definición

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

2. Usos

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

⁽¹⁰⁹⁾ LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43. Decreto 60/2010 art. 17

⁽¹¹⁰⁾ LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

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: aquaparks, campos de tiro, clubes hípicos, circuitos de carreras de vehículos, pistas de Karts, salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre, etc.

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

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

Cuando estas instalaciones lleven aparejados hoteles, hostales o apartamentos turísticos, éstos deberán cumplir, además, las normas relativas al uso de establecimientos turísticos.

3. Implantación

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

a. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones: no integradas en el mismo complejo: 200 m.

b. Parcela mínima:

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

4. Condiciones particulares de la edificación

a. ALTURA:

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

b. **CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS:** en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo establecido en el artículo 144.

c. **SEPARACION A LINDEROS:** las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

- d. OCUPACION: las edificaciones ocuparán en planta, como máximo, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:
- Adecuaciones naturalistas: 1 %
 - Adecuaciones recreativas: 1 %
 - Parque rural: 2 %
 - Instalación de ocio: 5 %
 - Complejos de ocio: 5 %
- e. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

5. Tramitación

La implantación de los usos contemplados en el presente artículo se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público⁽¹¹¹⁾, a excepción de las adecuaciones naturalistas que sólo requerirán, en su caso, licencia municipal, salvo que se trate de una obra promovida por el Ayuntamiento.

Artículo 155. Establecimientos turísticos

1. Definición

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

2. Usos

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

- 1ª categoría: Campamentos de turismo o campings.
- 2ª categoría: Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos rurales, complejos turísticos, villas turísticas y balnearios.
- 3ª categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.
- 4ª categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, agroturismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.

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

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

3. Implantación

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

- a. Distancia mínima a núcleos urbanos: 500 m., excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.
- b. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma explotación: 200 m.

⁽¹¹¹⁾ LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

c. Parcela mínima ⁽¹¹²⁾:

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

4. Condiciones particulares de la edificación

- a. ALTURA: una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial. Sólo serán autorizables más de dos plantas en casos de rehabilitación de edificios para este uso.
- b. SEPARACION A LINDEROS: Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.
- c. OCUPACION: las edificaciones ocuparán en planta el 5% como máximo de la superficie de la parcela.
- d. CONDICIONES ESTETICAS Y PAISAJISTICAS: 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 144.
- 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⁽¹¹³⁾, debiendo cumplir además los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

- a. No son autorizables los usos turísticos residenciales, por lo que el alojamiento deberá tener carácter rotatorio. Esta condición deberá quedar expresamente recogida en el correspondiente proyecto de actuación o plan especial.
- b. El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial.
- c. Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.
- d. La prestación de garantía no cesará hasta alcanzar la concesión de licencia de actividad e inscripción de la actuación en el Registro de Actividades Turísticas. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la pérdida de la garantía.
- e. Previamente a la concesión de licencia deberá aportarse informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo.

Artículo 156. Edificación Pública**1. Definición**

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

2. Usos

- a. Equipamiento social, educativo, sanitario y ambiental.
- b. Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.

⁽¹¹²⁾ Decreto 47/2004, de establecimientos hoteleros, art. 37.2.a). Decreto 194/2010, de establecimientos de apartamentos turísticos, art. 18.2.a)

⁽¹¹³⁾ LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

- c. Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.
- d. Cementerios.

3. Implantación

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

- a. Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.
- c. Parcela mínima: No se establece

4. Condiciones particulares de la edificación

- a. ALTURA: la edificación tendrá un máximo de 2 plantas (7.50 m). Excepcionalmente el órgano competente podrá autorizar 3 plantas en razón de las necesidades específicas, valorando que no produzca impacto negativo.
- b. SEPARACION A LINDEROS: la edificación se separará un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.
- c. CONDICIONES ESTETICAS Y PAISAJISTICAS: 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 144.
- d. OCUPACION: las edificaciones ocuparán en planta el 35 % como máximo de la superficie de la parcela.
- e. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas por la legislación sectorial. No obstante, el tratamiento de las aguas residuales se realizará mediante depuradora o, en su defecto, fosa séptica, según los casos. Concretamente, toda actividad con capacidad para, o que pueda concentrar habitualmente 100 o más personas, deberá disponer de depuradora.

5. Tramitación

La implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público⁽¹¹⁴⁾, 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 157. Industria

1. Definición

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

2. Usos

- a. **Gran industria:** industrias y almacenes de carácter aislado, que por su naturaleza o actividad necesitan de una gran superficie de implantación. Tendrán ésta consideración aquellas industrias con superficie en planta edificada superior a los 10.000 m² o aquellas que vinculen una superficie transformada superior 15.000 m².
- b. **Industrias vinculadas al medio rural:** aquellas actividades de transformación de productos agrarios primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...) en 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,

⁽¹¹⁴⁾ LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

industrias de transformación de productos hortofrutícolas en ámbitos con agricultura de regadío, etc. Excluye naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.

- c. **Industria energética:** aquella destinada a la producción de energía eléctrica a partir de distintos recursos y tecnologías. Incluye centrales térmicas convencionales o de ciclo combinado (gas natural y combustible fósil). No incluye las instalaciones que producen energía eléctrica o térmica a partir de energías renovables, que se regulan en el artículo siguiente.
- d. Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales o técnicas, como su peligrosidad o incompatibilidad en zonas urbanas.
- e. **Otras industrias:** aquellas no incluidas en ninguno de los otros tipos y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación sectorial, o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

3. Implantación

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

- a. Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m., salvo la industria energética que será de 4.000 m.
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.
- c. Parcela mínima: 10.000 m², salvo para la gran industria y la industria energética, que será de 30.000m².

4. Condiciones particulares de la edificación

- a. **ALTURA:** Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.
- b. **SEPARACION A LINDEROS:** la edificación se situará a más de 2 veces la altura de la edificación de los linderos de la parcela, con un mínimo de 12 metros.
- c. **OCUPACION.** La edificación no superará en planta el 30% de la superficie de la parcela, con excepción del uso gran industria, para el que se establece una ocupación máxima del 40%.
- d. **CONDICIONES ESTETICAS Y PAISAJISTICAS:** en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 144.
- 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⁽¹¹⁵⁾.

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá 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.

⁽¹¹⁵⁾ LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

Artículo 158. Instalaciones de energías renovables

1. Definición

Instalaciones que producen energía para usos térmicos o eléctricos a partir de fuentes energéticas primarias de carácter renovable o bien acondicionan o procesan estos materiales para su traslado a una central térmica de biomasa.

No se incluyen las instalaciones solares fotovoltaicas sobre cubiertas de edificaciones o construcciones legalmente establecidas, al considerarse que no concurre el requisito de incidencia en la ordenación urbanística inherente a las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable⁽¹¹⁶⁾. La tramitación de estas instalaciones se realizará por el procedimiento de autorización de la nueva construcción o, en caso de que se emplace sobre edificaciones preexistentes, mediante la licencia de ampliación del uso autorizado, al considerarse como un uso complementario de la actividad principal.

2. Usos

- a. **Instalación de biomasa para usos eléctricos o térmicos:** aquella en la que el aprovechamiento de la biomasa se utiliza para producir energía eléctrica como uso final o para la producción de energía térmica destinada, entre otros usos, a producir agua caliente, aire caliente y vapor.
- b. **Instalación solar fotovoltaica:** aquella que mediante el efecto fotovoltaico aprovecha la energía solar para producir directamente electricidad.
- c. **Instalación solar térmica:** aquella en la que el aprovechamiento de la energía solar se basa en el efecto fototérmico y se usa para producir vapor destinado a la generación de electricidad y/o calor.
- d. **Instalación eólica:** aquella que aprovecha la energía del viento, fundamentalmente, para la producción de electricidad.
- e. **Instalación hidráulica:** aquella que aprovecha la energía contenida en una masa de agua, sea debida a su altura o a su movimiento, para producir energía eléctrica.

3. Implantación

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

- a. Distancia mínima de la instalación a los núcleos urbanos:
 - Instalaciones de biomasa 4.000 m
 - Instalaciones solares y eólicas: 1.000 m. (Se ha reducido a la mitad con respecto al modelo)
 - Instalación hidráulica: 500 m.
- b. Distancia mínima a otras edificaciones:
 - Instalaciones de biomasa: 1.000 m
 - Instalaciones solares térmicas: 500 m.
 - Instalación solar fotovoltaica, eólica o hidráulica: 200 m.
- c. Parcela mínima:
 - Instalaciones de biomasa: 30.000 m².
 - Instalaciones solares, eólicas o hidráulicas: 10.000 m².

4. Condiciones particulares de la instalación

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

⁽¹¹⁶⁾ LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

- b. **SEPARACIÓN A LINDEROS:** la edificación (si la hubiere) se situará a más del doble de su altura, con un mínimo, para edificaciones o instalaciones de 12,00 metros. Para los aerogeneradores la distancia mínima a linderos será de 50 metros.
- c. **OCUPACIÓN.**
- Instalaciones de biomasa: 40%
 - Instalaciones solares, eólica o hidráulica: La determinada por la separación a linderos.
- d. **CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS:** en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 144.
- e. **INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES:** Las infraestructuras asociadas o necesarias para el funcionamiento de la instalación deberán ser autorizadas simultáneamente a las de la instalación principal.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público⁽¹¹⁷⁾, modificado por la legislación sectorial específica⁽¹¹⁸⁾.

Artículo 159. Instalación extractiva

1. Definición

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

2. Usos

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

3. Implantación

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

No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo de industria (art. 156).

4. Condiciones particulares de la instalación

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

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

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

⁽¹¹⁷⁾ LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

⁽¹¹⁸⁾ Ley 2/2007, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, art.12; y Decreto 50/2008, por el que se regulan los procedimientos administrativos referidos a las instalaciones de energía solar fotovoltaica emplazadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 11 (modif por Decreto 9/2011 artículo 4, punto 8 modifica apartado g) y añade h) e i))

- b. SEPARACIÓN A LINDEROS: 10 m. La arista de explanación de los taludes o terraplenes de la explotación deberá mantener esta misma separación.
- c. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 144.
- d. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: no se establecen requerimientos específicos. No obstante, los caminos de acceso a la explotación no podrán ser asfaltados, de manera que cuando cese la explotación sigan manteniendo su carácter rural.
- e. CESE DE LAS EXPLOTACIONES: una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cubierta vegetal.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público⁽¹¹⁹⁾.

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

Artículo 160. Vertedero

1. Definición

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

2. Usos

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

3. Implantación

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

- a. Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos: 2.000 m.
- b. Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 500 m.
- c. Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.
- d. Parcela mínima. No se establece

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

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores, desechos volátiles o polvo a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural,

⁽¹¹⁹⁾ LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

exigiéndose por el órgano competente un estudio detallado de este aspecto, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.

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

4. Condiciones particulares de la instalación

En caso de que la instalación cuente con una edificación, ésta cumplirá las siguientes condiciones:

- a. ALTURA: 7 m. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.
- b. SEPARACION A LOS LINDEROS: 10 m. La arista de explanación de los taludes o terraplenes del vertedero deberá mantener esta misma separación.
- c. CERRAMIENTO DE PARCELA: la parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne, estudiándose las especies más idóneas.
- d. CONDICIONES ESTETICAS Y PAISAJISTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 144.
- 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 146.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público⁽¹²⁰⁾.

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

Artículo 161. Infraestructuras territoriales

1. Definición

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

2. Usos

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

- a. De superficie:
 - caminos
 - canales y canalizaciones de riego
 - carreteras
 - ferrocarriles
- b. Aéreas:

⁽¹²⁰⁾ LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

- líneas eléctricas o de la red de telecomunicaciones

c. Subterráneas

- redes de abastecimiento de agua y riego.
- redes de evacuación de aguas residuales y emisarios
- gasoductos y oleoductos
- líneas eléctricas o de la red de telecomunicaciones

3. Implantación.

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

4. Condiciones particulares de las infraestructuras

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

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

5. Tramitación

- La implantación de infraestructuras y servicios para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística, así como aquellas declaradas de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán consideración de Actuaciones de Interés Público y su ejecución, realización o desarrollo no estará sometido a licencia urbanística ⁽¹²¹⁾.
- Las infraestructuras que discurren por más de una finca registral o tienen carácter territorial, se considerarán actuaciones de interés público siempre que concurren los requisitos establecidos legalmente ⁽¹²²⁾. Su ejecución requerirá la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de actuación o plan especial ⁽¹²³⁾. Su viabilidad urbanística vendrá condicionada, en su caso, por la de las construcciones, instalaciones o edificaciones a las que den servicio.
- Las infraestructuras de dotación de servicios a una edificación o instalación existente, y cuyo recorrido no afecte a otras parcelas registrales distintas de aquella a la que se da servicio, podrán autorizarse mediante la preceptiva licencia urbanística, siempre que la edificación o instalación a la que se da servicio resulte conforme con el planeamiento urbanístico de aplicación en función de su uso y de la categoría de suelo en la que se enclava ⁽¹²⁴⁾.

Artículo 162. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

1. Definición

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

2. Usos

- Edificaciones e instalaciones para la conservación del dominio público viario: casetas de peones camineros, centros operativos para la conservación. Edificaciones al servicio de la infraestructura: puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.
- Edificaciones e instalaciones en áreas de servicio de carreteras (de carácter público).
- Plantas asfálticas y de hormigón para ejecución o mantenimiento de carreteras, ferrocarriles u otras infraestructuras: sólo las vinculadas directamente a la ejecución de una obra pública -y que por tanto

⁽¹²¹⁾ LOUA, art. 42.2 y 170.2,a; Disposición Adicional Tercera de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas

⁽¹²²⁾ LOUA art. 169.4, 170.2.b y 170.3

⁽¹²³⁾ LOUA art.42 (modif.. Ley 13/2005, art. 27.dos)

⁽¹²⁴⁾ LOUA art. 169,1, y 170,1 en relación con los artículos 169,4 y 170.3

cesan su actividad cuando aquella concluye-, y sólo las plantas dedicadas a mantenimiento cuando sean promovidas por organismos o administraciones públicas. El resto se incluirían dentro del uso "industria" de estas normas.

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

3. Implantación

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

4. Condiciones particulares de la edificación

- a. ALTURA: Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.
- b. SEPARACIÓN A LINDEROS: en caso de que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determinara, la edificación principal se situará a más de 25 metros de los linderos de los terrenos afectados a la instalación.
- c. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 144.

5. Tramitación

- La implantación de usos directamente vinculados y/o al servicio de infraestructuras para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística, y la implantación y ejecución de actuaciones contenidas en proyectos de obras públicas que tengan la declaración de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán la consideración de actuaciones de interés público, y su ejecución no estará sujeta a licencia urbanística⁽¹²⁵⁾.
- Las actuaciones relacionadas en el presente artículo que tengan la consideración de Actuaciones de Interés Público, requerirán para su implantación la aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación y su ejecución, realización o desarrollo requerirá el otorgamiento de las preceptivas licencias urbanísticas, salvo en los supuestos expresamente exceptuados por la Ley⁽¹²⁶⁾.
- En los demás supuestos, las actuaciones relacionadas en el presente artículo requerirán para su ejecución, realización o desarrollo el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística, salvo en los supuestos expresamente exceptuados por la Ley⁽¹²⁷⁾.

⁽¹²⁵⁾ LOUA, art. 42.2 y 170.2.a ; Disposición Adicional Tercera de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas

⁽¹²⁶⁾ LOUA art. 169.4, 170.2.b y 170.3

⁽¹²⁷⁾ LOUA art. 169.1, y 170.1 en relación con los artículos 169,4 y 170.3

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

Artículo 163. Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Arqueológica (OE)

1. Se incluyen en este tipo de suelo aquellos bienes integrantes del patrimonio histórico inscritos colectivamente, -o con expediente de inscripción incoado-, como Bienes de Catalogación General en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Se trata de yacimientos arqueológicos cuyos ámbitos aparecerían grafiados en el plano de ordenación completa O3
2. Se incluirían en este suelo el ámbito de los yacimientos arqueológicos inscritos colectivamente, con carácter genérico, en el CGPHA (Resolución de 11 de diciembre de 2003 (BOJA nº 8 de 14.12.04); estos son:

El régimen de protección del bien (sólo bienes emergentes) se establecería en la correspondiente ficha del Catálogo.
3. El objeto del Plan en este suelo es establecer la identificación de dichos yacimientos a efectos de evitar actuaciones urbanísticas en los mismos incompatibles con la protección que tienen otorgada por la legislación de Patrimonio.
4. El régimen de usos será el que corresponda a la categoría y tipo de suelo sobre el que se delimitan sus perímetros de protección, pero con la salvedad de que los usos permitidos o autorizables en dicho suelo habrán de contar con la preceptiva autorización previa del órgano competente en materia de Patrimonio Histórico.
5. Le es de aplicación la legislación sectorial específica vigente ⁽¹²⁸⁾.

No hay ningún Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica (OE) en el presente Plan General

Artículo 164. 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 ⁽¹²⁹⁾.
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 sectorial ⁽¹³⁰⁾.
4. La escala de los planos de ordenación del PGOU (1:20.000), no permite la adecuada representación de la superficie de dominio público pecuario, no obstante, la red de vías pecuarias del término municipal solo se encuentra parcialmente deslindada por lo que el plano de ordenación completa representa su trazado orientativo. Las vías pecuarias y abrevaderos existentes en el término municipal y su anchura legal son:

⁽¹²⁸⁾ Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español; Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía; Decreto 32/1993 del Reglamento de Actividades Arqueológicas; Decreto 19/1995 sobre el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía

⁽¹²⁹⁾ Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 39.1

⁽¹³⁰⁾ Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía y sus modificaciones posteriores.

DENOMINACIÓN (CÓDIGO)	ANCHURA LEGAL (m)
Cordel de Córdoba (14063001)	37,61
Cordel de Granada (140063002)	37,61
Cordel de Castro a Porcuna (14063003):	37,61
Vereda de Baena a Porcuna (14063004):	20,89
Vereda de Bujalance (140063005):	20,89
Colada del Abrevadero de la Añora (14063006)	8

El Cordel de Córdoba se encuentra parcialmente deslindado por la Resolución de 8 de Septiembre de 2.005 de la Secretaría General Técnica publicada en BOJA num 211 de 28 de octubre de 2.005. El deslinde abarca 3.722,49 m de los 5.610,867m del Cordel.

- **ABREVADERO DEL POZO NUEVO:** En la vereda de Baena a Porcuna.
- **DESCANSADERO DE LA AÑORA:** En la colada del abrevadero de la Añora. Le corresponde una superficie aproximada de unos mil quinientos metros cuadrados y dentro del mismo se encuentra el Pozo-Abrevadero de igual denominación.
- **DESCANSADERO DEL POZO DEL GITANO:** limitado por el Cordel de Granada y el arroyo Carrasco.
- **ABREVADERO DEL PILARÓN:** en los terrenos de la Vereda de Bujalance.

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

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, y adecuaciones recreativas.
- Infraestructuras territoriales.

b. PROHIBIDOS

- Edificación agrícola
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Instalación agropecuaria
- Vertedero
- Instalación extractiva
- Instalaciones naturalistas y recreativas: el resto
- Establecimientos turísticos
- Edificación pública
- Industria
- Instalaciones de energías renovables
- Vivienda vinculada a fines agrarios

Artículo 165. Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Cauces, riberas y márgenes. (OE)

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente⁽¹³¹⁾, las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:
 - a. Zona de servidumbre de 5 m. de anchura, de dominio y uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional del órgano competente en materia de aguas.
 - b. Zona de policía de 100 m. de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar, a la autorización del órgano competente en materia de aguas.

El uso y disfrute de estos suelos se someterá al régimen de autorizaciones establecido en la legislación sectorial. A efectos de aplicación del régimen urbanístico definido en el apartado 3 de este artículo, se establece una banda de 25 metros de anchura a cada lado de los cauces del Arroyo del Saladillo, Arroyo del Algarbe, Vertiente de la Sillera y Arroyo de Carrasco; y de 10 metros en el resto de los cauces, medidos a partir del límite del dominio público hidráulico.

Los arroyos y cauces pertenecientes al Dominio Público Hidráulico en el término municipal de Valenzuela son:

- Arroyo del Saladillo.
- Arroyo del Algarbe.
- Vertiente de la Sillera.
- Arroyo de Carrasco.

No pertenecientes al Dominio Público Hidráulico pero pertenecientes al SNU EP LE Cauces, Riveras y Márgenes, encontramos:

- Arroyo Salado.
- Arroyo de los Terceros.
- Arroyo del Vaquillero.
- Arroyo del Jardón.

2. El régimen de usos establecido es el siguiente:

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Edificación agrícola
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de "adecuaciones naturalistas", "adecuaciones recreativas" y "parque rural", siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno. Las edificaciones de servicio de restauración o alojamiento asociadas al parque rural habrán de situarse, en su caso, fuera de la zona de protección definida en el apartado 2 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.

b. PROHIBIDOS

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto
- Instalación agropecuaria
- Vertedero
- Instalación extractiva
- Instalaciones naturalistas y recreativas: el resto
- Establecimientos turísticos

⁽¹³¹⁾ R.D.L. 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico (y sus modificaciones posteriores); Decreto 189/2002 Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces

- Edificación pública
- Industria
- Instalaciones de energías renovables
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Infraestructuras territoriales: el resto

Artículo 166. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras Territoriales. (OE)

1. Integra las infraestructuras de comunicaciones, transporte energético o equipamientos técnicos que, por razón de la preservación de su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial a que están sometidas limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.
2. El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el correspondiente a la categoría y tipo de suelo en el que se inserten, pero con los condicionantes y/o limitaciones derivados del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial.

		SGIS		Recorrido
	Red	Antigua denominación	Nueva denominación	
1	RED AUTONÓMICA INTERCOMARCAL		A-305	Andújar a Baena
2	RED AUTONÓMICA COMPLEMENTARIA		A-3126	de A-3125 a Valenzuela.
3	PROVINCIAL		JA-4313	Santiago de Calatrava a Valenzuela
4	PROVINCIAL		CP-232	de Fuentidueña Ramal a Porcuna
5		Red Eléctrica		Ver SNU
6		Gasoducto		Ver SNU

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

Artículo 167. SNU de Especial Protección de Valores Paisajísticos: Cerro Boyero (OE)

1. Constituye esta clase de suelo el promontorio denominado Cerro Boyero, con entidad superficial y singularidad suficientes para ser individualizados como unidad ambiental de valor paisajístico. Su valor como mirador está también recogido en el Plan Subregional.
2. El ámbito delimitado aparece grafiado en los planos de ordenación estructural O4 y plano de ordenación completa O3.

Los suelos que integran este tipo (51.6 Ha), se caracterizan por su singularidad paisajística, con una configuración elevada en un entorno de campiña. La calidad paisajística no es intrínseca, sino visual (cuencas visuales no limitadas, calidad de las vistas exteriores, configuración espacial, escala).

El objetivo del Plan es reconocer el valor arqueológico, como primer asentamiento, y natural de estos suelos, impidiendo la posibilidad de implantación de actividades perjudiciales como salvaguarda de su riqueza, y permitiendo las vinculadas con el conocimiento del medio, o las actuaciones integradas de turismo rural activo.

3. El régimen de usos que establece el Plan para este suelo es el siguiente:
 - a. PERMITIDOS
 - Ninguno
 - b. AUTORIZABLES
 - Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas, y adecuaciones recreativas
 - c. PROHIBIDOS
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras
 - Instalación agropecuaria
 - Vertedero
 - Instalación extractiva
 - Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto
 - Establecimientos turísticos
 - Edificación pública: el resto
 - Industria
 - Instalaciones de energías renovables
 - Vivienda vinculada a fines agrarios
 - Infraestructuras territoriales: el resto.

Artículo 168. SNU de Especial Protección de Valores Edafológicos: Matorral Serial (OE)

1. Constituyen este tipo de suelo aquellos terrenos con características excepcionales en el municipio, ya que la vegetación natural ocupa una escasa extensión. Esta unidad ambiental (8 Ha), sólo incluye en el municipio de Valenzuela un único tipo de vegetación actual de acuerdo con el Mapa de Usos del Suelo y Coberturas Vegetales de Andalucía: matorral disperso con pasto y roca o suelo desnudo.

El ámbito delimitado aparece grafiado en los planos de ordenación estructural O1 y plano de ordenación completa O3.

El objetivo primordial del Plan es la preservación de un recurso ambiental muy escaso, que origina un paisaje singularizado, evitando la implantación de usos no relacionados directamente con la actividad agraria que se desarrolla sobre él.

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

a. PERMITIDOS:

- Edificación agrícola

b. AUTORIZABLES:

- Instalación agropecuaria
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas y adecuaciones recreativas
- Establecimientos turísticos: sólo serán autorizables los usos denominados “otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural”, los “establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural” y los “establecimientos específicos de restauración”, pero siempre que se realicen sobre edificaciones legales preexistentes.
- Industria vinculada al medio rural. Sólo la vinculada a la explotación agrícola de campiña.
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Infraestructuras territoriales

c. PROHIBIDOS:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Vertedero
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto
- Establecimientos turísticos: el resto
- Edificación pública
- Industria. El resto
- Instalaciones de energías renovables

Artículo 169. SNU de Especial Protección de Valores Etnográficos: Salinas Tradicionales (OE)

1. Constituyen este tipo de suelo (1,8 Ha), aquellos terrenos que estuvieron vinculados a la actividad salinera como medio de explotación.

El ámbito delimitado aparece grafiado en los planos de ordenación estructural O1 y plano de ordenación completa O3.

El objetivo primordial del Plan es la preservación de un recurso de valor etnográfico para su posible difusión y puesta en valor, evitando la implantación de usos no relacionados con la actividad agraria que se desarrollaba sobre él.

1. El Plan establece el siguiente régimen de usos para este suelo:

a. PERMITIDOS:

- Edificación agrícola

b. AUTORIZABLES:

- Instalación agropecuaria
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas y adecuaciones recreativas
- Establecimientos turísticos: sólo serán autorizables los usos denominados “otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural”, los “establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento

rural” y los “establecimientos específicos de restauración”, pero siempre que se realicen sobre edificaciones legales preexistentes.

- Industria vinculada al medio rural. Sólo la vinculada a la explotación agrícola de campiña.
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Infraestructuras territoriales

c. PROHIBIDOS:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Vertedero
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto
- Establecimientos turísticos: el resto
- Industria. El resto
- Instalaciones de energías renovables

Artículo 170. Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Hábitat de Interés Comunitario “Matorral Esclerófilo” (OE)

1. Se incluyen dentro de esta clase de suelo 6,8 has que integran el Hábitat de Interés Comunitario “Matorral Esclerófilo” definido por el código (Hábitat 5334), el cual está regulado por la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Este tipo de suelo aparece grafiado en el Plano de Ordenación Completa O3.
2. El uso y disfrute de estos suelos se someterá al régimen de autorizaciones establecido en la legislación ambiental⁽¹²⁸⁾. Desde la planificación urbanística se pretende que el régimen urbanístico que establece el presente artículo para los terrenos incluidos en este espacio protegido sea adecuado, coherente y compatible con los objetivos de preservación medioambientales. La regulación de usos es la siguiente:

a. PERMITIDOS

- Ninguno

b. AUTORIZABLES

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas, y adecuaciones recreativas

c. PROHIBIDOS

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Instalación agropecuaria
- Vertedero
- Instalación extractiva
- Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto
- Establecimientos turísticos
- Edificación pública: el resto
- Industria
- Instalaciones de energías renovables
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Infraestructuras territoriales: el resto.

⁽¹²⁸⁾ Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y la Biodiversidad y sus modificaciones posteriores; Ley 2/1989, de Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y sus modificaciones posteriores

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

Artículo 171. Suelo No Urbanizable de Carácter Rural: Campiña.

Incluye terrenos típicos de Campiña Baja del término, caracterizados por una buena capacidad productiva y moderado riesgo de erosión, que se incluyen como Clase III del Mapa de Clases Agrológicas de la Provincia de Córdoba.

Constituyen este tipo de suelo aquellos terrenos con características edafológicas interesantes, que además presentan buena calidad agrológica. Son suelos margosos con gran capacidad productiva, cultivados de olivar fundamentalmente. El ámbito queda delimitado en el plano de ordenación completa O3.

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

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Instalación agropecuaria
- Vertedero
- Instalación extractiva
- Instalaciones naturalistas o recreativas
- Establecimientos turísticos
- Edificación pública
- Industria
- Instalaciones de energías renovables
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Infraestructuras territoriales

b. PROHIBIDOS:

- Ninguno

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SS.GG.TERRITORIALES.

Artículo 172. Sistemas generales territoriales (OE)

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

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

2. Se identifican tres tipos de Sistemas Generales:

- a. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (SGIS)

- SGIS Carreteras.
- SGIS Líneas Eléctricas.
- SGIS Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.) (SGIS03*EDAR)

- b. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (SGEQ)

- SGEQ01* Cementerio.
- SGEQ02* Ermita del Calvario.

- c. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL)

- SGEL01* Entorno Ermita del Calvario.

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

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

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

TÍTULO XI. CONTROL Y CORRECCIÓN AMBIENTAL**CAPÍTULO 1. ACTUACIONES DERIVADAS DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

Artículo 173. Control y corrección ambiental de las actuaciones derivadas de la ejecución del planeamiento

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

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

INDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	1
CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y VIGENCIA DEL PLAN	1
Artículo 1. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial	1
Artículo 2. Vigencia del Plan General	1
Artículo 3. Régimen de Innovación del Plan	1
Artículo 4. Revisión del Plan	1
Artículo 5. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.....	2
Artículo 6. Contenido documental del Plan	3
Artículo 7. Interpretación del Plan General.....	3
CAPÍTULO 2. PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL	4
Artículo 8. Publicidad del Plan General.....	4
CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO	5
Artículo 9. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano	5
Artículo 10. Identificación de la ordenación estructural.....	5
TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	7
CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO	7
Artículo 11. La clasificación y las categorías del suelo (OE).....	7
Artículo 12. La calificación del suelo. División por usos e intensidades	7
CAPÍTULO 2. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	8
Artículo 13. Derechos y deberes básicos de los propietarios	8
Artículo 14. Gestión del Plan: áreas de reparto.....	8
Artículo 15. Expedientes de Alineaciones	8
Artículo 16. Régimen de fuera de ordenación	8
CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS	10
Artículo 17. Sistemas generales y sistemas locales.....	10
Artículo 18. Obtención del suelo para sistemas generales.....	10
Artículo 19. Obtención del suelo para sistemas locales ⁽²⁾	11
Artículo 20. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales	11
CAPÍTULO 4. DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS	12
Artículo 21. Sistema de comunicaciones e infraestructuras	12
Artículo 22. Sistema de espacios libres	12
Artículo 23. Sistema de equipamientos.....	12
TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL	13

CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	13
Artículo 24. Disposiciones generales. Orden de prioridades	13
Artículo 25. Instrumentos de ordenación.....	13
Artículo 26. Sistemas de actuación	13
CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN	14
Artículo 27. Proyectos Técnicos	14
Artículo 28. Proyectos de urbanización	14
Artículo 29. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.....	15
Artículo 30. Proyectos de edificación o demolición	15
Artículo 31. Proyectos de instalaciones y actividades.....	15
TÍTULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN	17
CAPÍTULO 1. LICENCIAS.	17
Artículo 32. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia.....	17
Artículo 33. Plazos y condiciones particulares de las licencias.....	17
Artículo 34. Tipos de licencias	18
Artículo 35. Licencias de parcelación.....	18
Artículo 36. Licencia de demolición.....	18
Artículo 37. Licencia de movimiento de tierras	19
Artículo 38. Licencia de edificación, obras e instalaciones.....	19
Artículo 39. Licencia de obras menores.....	20
Artículo 40. Licencia de actividad.....	20
Artículo 41. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada	21
Artículo 42. Licencia de actividad en actuaciones con ejecución de obras	22
Artículo 43. Licencia de ocupación y primera utilización.....	22
CAPÍTULO 2. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.	23
Artículo 44. Deber de conservación.....	23
Artículo 45. Situación legal de ruina urbanística	23
CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.	24
Artículo 46. Protección de la legalidad urbanística	24
Artículo 47. Infracciones urbanísticas.....	24
TÍTULO V. CONDICIONES DE USO	25
Artículo 48. Ámbito de aplicación	25
Artículo 49. Relación de usos.....	25
Artículo 50. Clases de usos pormenorizados.....	26
Artículo 51. Uso residencial.....	26

Artículo 52. Uso industrial	27
Artículo 53. Uso terciario	28
Artículo 54. Uso dotacional	30
Artículo 55. Definiciones	31
Artículo 56. Condiciones particulares	31
Artículo 57. Reserva de plazas de garaje	33
Artículo 58. Excepciones a la reserva de plazas de garaje	33
Artículo 59. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento	33
TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.....	35
CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN	35
Artículo 60. Definiciones	35
Artículo 61. Ocupación de parcela.....	36
Artículo 62. Profundidad máxima edificable.....	36
Artículo 63. Superficie de techo edificable	36
Artículo 64. Edificabilidad.....	36
Artículo 65. Densidad de viviendas	37
Artículo 66. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora	37
Artículo 67. Criterios de medición de la altura	37
Artículo 68. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima	38
Artículo 69. Planta baja	38
Artículo 70. Planta sótano.....	38
Artículo 71. Plantas altas	39
Artículo 72. Patios.....	39
Artículo 73. Salientes no ocupables	39
Artículo 74. Salientes ocupables.....	40
Artículo 75. Armonización de las edificaciones	40
Artículo 76. Vallas y medianerías.....	40
Artículo 77. Cerramientos provisionales.....	41
CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.....	42
Artículo 78. Condiciones generales.....	42
Artículo 79. Red de abastecimiento de agua	42
Artículo 80. Red de saneamiento	42
Artículo 81. Red de suministro de energía eléctrica.....	43
Artículo 82. Red de alumbrado público	43
Artículo 83. Red viaria	43
Artículo 84. Áreas libres.....	44
TÍTULO VII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO .	45
CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES.....	45

Artículo 85. Zonas del suelo urbano consolidado	45
Artículo 86. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado	45
Artículo 87. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano.	45
CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE ELEMENTOS CATALOGADOS	46
Artículo 88. Aplicación	46
Artículo 89. Niveles de intervención sobre los edificios catalogados	46
Artículo 90. Grados de protección en edificaciones catalogadas	47
Artículo 91. Niveles de intervención en espacios catalogados	47
Artículo 92. Documentación técnica de los proyectos de obras sobre edificaciones protegidas.	47
Artículo 93. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas.....	48
CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE CASCO URBANO (CU).....	49
Artículo 94. 49	
Artículo 95. Delimitación	49
Artículo 96. Uso, densidad y edificabilidad global (OE)	49
Artículo 97. Parcela mínima edificable	49
Artículo 98. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.....	50
Artículo 99. Condiciones de ocupación, del patio y edificabilidad netas de parcela.....	50
Artículo 100. Altura máxima edificable	51
Artículo 101. Condiciones de imagen urbana	51
Artículo 102. Regulación de usos pormenorizados	52
CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)	53
Artículo 103. Definición y delimitación	53
Artículo 104. Uso, densidad y edificabilidad global (OE)	53
Artículo 105. Parcela mínima edificable	53
Artículo 106. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.....	54
Artículo 107. Condiciones de ocupación, patio y edificabilidad netas de parcela	54
Artículo 108. Altura máxima edificable	54
Artículo 109. Condiciones de imagen urbana	54
Artículo 110. Regulación de usos pormenorizados	55
CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE UNIFAMILIAR ADOSADA 2 (UAD2)	56
Artículo 111. Definición y delimitación.	56
Artículo 112. Uso, densidad y edificabilidad global (OE)	56
Artículo 113. Parcela mínima edificable	56
Artículo 114. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.....	57
Artículo 115. Condiciones de ocupación, patio y edificabilidad netas de parcela	57
Artículo 116. Altura máxima edificable	57
Artículo 117. Condiciones de imagen urbana	58

Artículo 118. Regulación de usos pormenorizados	58
CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES DE INDUSTRIAL (IND).....	59
Artículo 119. Definición y delimitación	59
Artículo 120. Uso, densidad y edificabilidad global (OE)	59
Artículo 121. Parcela mínima edificable	59
Artículo 122. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación	59
Artículo 123. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela	60
Artículo 124. Altura máxima edificable	60
Artículo 125. Condiciones de imagen urbana.....	60
Artículo 126. Regulación de usos pormenorizados	60
TÍTULO VIII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN S. URBANO NO CONSOLIDADO.....	61
CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES.....	61
Artículo 127. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.	61
Artículo 128. Unidades de ejecución y sistemas de actuación.....	61
Artículo 129. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.	61
CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	62
Artículo 130. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio	62
TÍTULO IX. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE	63
CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES.....	63
Artículo 131. Definición y delimitación (OE)	63
Artículo 132. Desarrollo del suelo urbanizable.....	63
Artículo 133. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable.....	63
CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE.....	65
Artículo 134. Áreas de reparto y aprovechamientos medios. (OE).....	65
TÍTULO X. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE.....	67
CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES.....	67
Artículo 135. Ámbito	67
Artículo 136. Categorías (OE)	67
Artículo 137. Normativa complementaria y normativas concurrentes.....	68
Artículo 138. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de SNU.....	69
Artículo 139. Régimen urbanístico.....	70
Artículo 140. Garantía y prestación compensatoria.....	70
Artículo 141. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones.....	71
Artículo 142. Formación de nuevos asentamientos. (OE)	71
Artículo 143. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones	71

Artículo 144.	Condiciones generales de implantación.....	72
Artículo 145.	Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.....	73
Artículo 146.	Cierres de finca.....	74
Artículo 147.	Vertidos	74
Artículo 148.	Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones existentes.....	74
Artículo 149.	Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable.	74
CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES.....		76
Artículo 150.	Edificación Agrícola.....	76
Artículo 151.	Vivienda vinculada a fines agrarios	77
Artículo 152.	Edificación ganadera o pecuaria.	78
Artículo 153.	Instalaciones naturalistas o recreativas	78
Artículo 154.	Establecimientos turísticos.....	80
Artículo 155.	Edificación Pública.....	81
Artículo 156.	Industria	82
Artículo 157.	Instalaciones de energías renovables.....	84
Artículo 158.	Instalación extractiva	85
Artículo 159.	Vertedero.....	86
Artículo 160.	Infraestructuras territoriales	87
Artículo 161.	Edificación vinculada a grandes infraestructuras.....	88
CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA		90
Artículo 162.	Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Arqueológica (OE).....	90
Artículo 163.	Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias. (OE)	90
Artículo 164.	Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Cauces, riberas y márgenes. (OE).....	92
Artículo 165.	Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras Territoriales. (OE) 93	
CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.....		95
Artículo 166.	SNU de Especial Protección de Valores Paisajísticos: Cerro Boyero (OE)	95
Artículo 167.	SNU de Especial Protección de Valores Edafológicos: Matorral Serial (OE)	95
Artículo 168.	SNU de Especial Protección de Valores Etnográficos: Salinas Tradicionales (OE)....	96
Artículo 169.	Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Hábitat de Interés Comunitario “Matorral Esclerófilo” (OE)	97
CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.....		98
Artículo 170.	Suelo No Urbanizable de Carácter Rural: Campiña.....	98
CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SS.GG.TERRITORIALES.....		99
Artículo 171.	Sistemas generales territoriales (OE)	99

Artículo 172. Control y corrección ambiental de las actuaciones derivadas de la ejecución del planeamiento 101