

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESPEJO (CÓRDOBA)

NORMATIVA URBANÍSTICA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. TEXTO REFUNDIDO
2014

El presente documento de PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (Adaptación total a la ley de ordenación urbanística de Andalucía de las Normas Subsidiarias de Planeamiento) del Municipio de Espejo ha sido elaborado por el siguiente equipo redactor:

Antonio Manuel Raya Martín, arquitecto. (COA Córdoba N° 467)



Jorge Ferral Sevilla, arquitecto urbanista.

José Luis Sainz-Pardo Prieto-Castro, arquitecto y urbanista.

Ramón de los Santos Cuevas Rebollo, arquitecto y urbanista.



Jesús Díaz Gómez, arquitecto.

Isabel Jiménez López, arquitecta.

Javier del Rey Carral, abogado.

buró4

Asesor jurídico:

Ricardo Martínez Alfaro, abogado. Técnico urbanista.

Asesor Medioambiental:

Manuel Lobeto Martín, ingeniero técnico agrícola.

Colaboradores en el documento para Aprobación Provisional:

Jairo Fernández Rodríguez, arquitecto.

Colaboradores hasta la Aprobación Inicial:

Francisco Crespo García, arquitecto.

José Luis Ruiz Carrillo, arquitecto.

Inmaculada Núñez García, arquitecta.

1.- NORMATIVA URBANÍSTICA. TEXTO ARTICULADO

ÍNDICE

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1 OBJETIVOS Y VIGENCIA DEL PLAN

- Artículo 1. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial
- Artículo 2. Vigencia del Plan General
- Artículo 3. Régimen de Innovación del Plan
- Artículo 4. Revisión del Plan
- Artículo 5. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística
- Artículo 6. Contenido documental del Plan
- Artículo 7. Interpretación del Plan General

CAPÍTULO 2 PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL

- Artículo 8. Publicidad del Plan General

CAPÍTULO 3 ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NUCLEOS URBANOS

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

TÍTULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

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

CAPÍTULO 2 DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

- Artículo 13. Derechos y deberes básicos de los propietarios
- Artículo 14. Gestión del Plan: Áreas de reparto
- Artículo 15. Expedientes de Alineaciones
- Artículo 16. Régimen de fuera de ordenación. (OE)

CAPÍTULO 3 RÉGIMEN URBANISTICO DE LOS SISTEMAS

- Artículo 17. Sistemas generales y sistemas locales
- Artículo 18. Obtención del suelo para sistemas generales (OE)
- Artículo 19. Obtención del suelo para sistemas locales
- Artículo 20. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales (OE)

CAPÍTULO 4 DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS

- Artículo 21. Sistema de comunicaciones e infraestructuras
- Artículo 22. Sistema de espacios libres
- Artículo 23. Sistema de equipamiento

TÍTULO III DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

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

- Artículo 24. Disposiciones generales. Orden de prioridades
- Artículo 25. Instrumentos de ordenación
- Artículo 26. Sistemas de actuación

CAPÍTULO 2 INSTRUMENTOS DE EJECUCION

- Artículo 27. Proyectos Técnicos
- Artículo 28. Proyectos de urbanización
- Artículo 29. Proyectos de obras ordinarias de urbanización
- Artículo 30. Proyectos de edificación o demolición
- Artículo 31. Proyectos de instalaciones y actividades

TÍTULO IV INTERVENCION MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

CAPÍTULO 1 LICENCIAS.

- Artículo 32. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia
- Artículo 33. Plazos y condiciones particulares de las licencias
- Artículo 34. Tipos de licencias
- Artículo 35. Licencias de parcelación
- Artículo 36. Licencia de demolición
- Artículo 37. Licencia de movimiento de tierras
- Artículo 38. Licencia de edificación, obras e instalaciones
- Artículo 39. Licencia de obras menores
- Artículo 40. Licencia de actividad
- Artículo 41. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada
- Artículo 42. Licencia de actividad en actuaciones con ejecución de obras
- Artículo 43. Licencia de ocupación y primera utilización

CAPÍTULO 2. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

- Artículo 44. Deber de conservación
- Artículo 45. Situación legal de ruina urbanística

CAPÍTULO 3. PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA.

- Artículo 46. Protección de la legalidad urbanística
- Artículo 47. Infracciones urbanísticas

TÍTULO V CONDICIONES DE USO

CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES

- Artículo 48. Ámbito de aplicación
- Artículo 49. Relación de usos globales y pormenorizados
- Artículo 50. Clases de usos pormenorizados
- Artículo 51. Uso global residencial
- Artículo 52. Uso global industrial
- Artículo 53. Uso global terciario
- Artículo 54. Uso global dotacional

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

- Artículo 55. Definiciones
- Artículo 56. Condiciones particulares

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO

- Artículo 57. Reserva de plazas de garaje
- Artículo 58. Excepciones a la reserva de plazas de garaje
- Artículo 59. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento

TÍTULO VI CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y URBANIZACION

CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

- Artículo 60. Definiciones
- Artículo 61. Ocupación de parcela
- Artículo 62. Profundidad máxima edificable
- Artículo 63. Superficie de techo edificable
- Artículo 64. Edificabilidad
- Artículo 65. Densidad de viviendas
- Artículo 66. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora
- Artículo 67. Criterios de medición de la altura
- Artículo 68. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima
- Artículo 69. Planta baja
- Artículo 70. Planta sótano y semisótano
- Artículo 71. Plantas altas
- Artículo 72. Patios

- Artículo 73. Salientes no ocupables
- Artículo 74. Salientes ocupables
- Artículo 75. Armonización de las edificaciones
- Artículo 76. Vallas y medianerías
- Artículo 77. Cerramientos provisionales
- Artículo 78. Escaleras

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION

- Artículo 79. Condiciones generales
- Artículo 80. Red de abastecimiento de agua
- Artículo 81. Red de saneamiento
- Artículo 82. Red de suministro de energía eléctrica
- Artículo 83. Red de alumbrado público
- Artículo 84. Red de telecomunicaciones
- Artículo 85. Red viaria
- Artículo 86. Areas libres
- Artículo 87. Condiciones de urbanización en las zonas de riesgo delimitadas por el POTSURCO

TÍTULO VII NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

- Artículo 88. Zonas del suelo urbano consolidado
- Artículo 89. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado
- Artículo 90. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano.

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA DE ELEMENTOS CATALOGADOS

- Artículo 91. Aplicación
- Artículo 92. Niveles de intervención sobre los edificios catalogados
- Artículo 93. Grados de protección en edificaciones catalogadas
- Artículo 94. Documentación técnica de los proyectos de obras sobre edificaciones protegidas.
- Artículo 95. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas.

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA CASCO ANTIGUO: RESIDENCIAL

- Artículo 96. Delimitación
- Artículo 97. Uso, densidad y edificabilidad global (OE).
- Artículo 98. Parcela mínima edificable
- Artículo 99. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
- Artículo 100. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela
- Artículo 101. Altura máxima edificable
- Artículo 102. Condiciones de imagen urbana
- Artículo 103. Regulación de usos pormenorizados

CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA SERVICIOS AISLADOS

- Artículo 104. Definición y delimitación
- Artículo 105. Uso, densidad y edificabilidad global (OE).
- Artículo 106. Parcela mínima edificable
- Artículo 107. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
- Artículo 108. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela
- Artículo 109. Altura máxima edificable
- Artículo 110. Condiciones de imagen urbana
- Artículo 111. Regulación de usos pormenorizados

CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA INDUSTRIAL 1

- Artículo 112. Definición y delimitación
- Artículo 113. Uso, densidad y edificabilidad global (OE).
- Artículo 114. Parcela mínima edificable
- Artículo 115. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
- Artículo 116. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela
- Artículo 117. Altura máxima edificable
- Artículo 118. Condiciones de imagen urbana
- Artículo 119. Regulación de usos pormenorizados

CAPÍTULO 6 NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA INDUSTRIAL 2

- Artículo 120. Definición y delimitación
- Artículo 121. Uso, densidad y edificabilidad global (OE).
- Artículo 122. Parcela mínima edificable
- Artículo 123. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
- Artículo 124. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela
- Artículo 125. Altura máxima edificable
- Artículo 126. Condiciones de imagen urbana
- Artículo 127. Regulación de usos pormenorizados

CAPÍTULO 7 NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA INDUSTRIAL 3

- Artículo 128. Definición y delimitación
- Artículo 129. Uso, densidad y edificabilidad global (OE).
- Artículo 130. Parcela mínima edificable
- Artículo 131. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
- Artículo 132. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela
- Artículo 133. Altura máxima edificable
- Artículo 134. Condiciones de imagen urbana
- Artículo 135. Regulación de usos pormenorizados

CAPÍTULO 8 NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA EQUIPAMIENTO

- Artículo 136. Definición y delimitación
- Artículo 137. Parcela mínima edificable
- Artículo 138. Condiciones de la edificación

TÍTULO VIII NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

- Artículo 139. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.
- Artículo 140. Unidades de ejecución y sistemas de actuación.
- Artículo 141. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.

CAPÍTULO 2. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- Artículo 142. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio

TÍTULO IX NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

- Artículo 143. Definición y delimitación. (OE)
- Artículo 144. Desarrollo del suelo urbanizable.
- Artículo 145. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable

CAPÍTULO 2. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

- Artículo 146. Áreas de reparto y aprovechamientos medios. (OE)

TÍTULO X NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

- Artículo 147. Ámbito.
- Artículo 148. Categorías (OE).
- Artículo 149. Normativa complementaria y normativas concurrentes.
- Artículo 150. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable.
- Artículo 151. Régimen urbanístico
- Artículo 152. Garantía y prestación compensatoria

- Artículo 153. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones.
- Artículo 154. Formación de nuevos asentamientos. (OE)
- Artículo 155. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones
- Artículo 156. Condiciones generales de implantación
- Artículo 157. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación y construcciones
- Artículo 158. Cierres de finca
- Artículo 159. Vertidos
- Artículo 160. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales existentes.
- Artículo 161. Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable
- Artículo 162. Condiciones para las actuaciones en zonas de riesgo delimitadas en POTSURCO.

CAPÍTULO 2 NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

- Artículo 163. Edificación Agrícola
- Artículo 164. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Artículo 165. Edificación agropecuaria
- Artículo 166. Vertedero
- Artículo 167. Instalación extractiva
- Artículo 168. Instalaciones naturalistas o recreativas
- Artículo 169. Establecimientos turísticos
- Artículo 170. Edificación Pública
- Artículo 171. Industria
- Artículo 172. Instalaciones de energías renovables
- Artículo 173. Vivienda vinculada a fines agrarios
- Artículo 174. Infraestructuras territoriales

CAPÍTULO 3 CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECIFICA

- Artículo 175. Suelo no urbanizable de especial proteccion de vías pecuarias (OE)
- Artículo 176. Suelo no urbanizable de especial proteccion de cauces, riberas y márgenes (OE)
- Artículo 177. Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras territoriales (OE)
- Artículo 178. Suelo no urbanizable de especial protección de monte público Parque del Borbollón (OE)

CAPÍTULO 4 CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCION POR LA PLANIFICACION TERRITORIAL

- Artículo 179. Suelo no urbanizable de especial protección Zonas Cautelares antes Riesgo Inundación.(OE)
- Artículo 180. Suelo no urbanizable de especial protección Corredor Ecológico del río Guadajoz. (OE)
- Artículo 181. Suelo no urbanizable de especial protección Hito Paisajístico Cerro de Utrilla. (OE)

CAPÍTULO 5 CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCION POR LA PLANIFICACION URBANISTICA

- Artículo 182. Suelo no urbanizable de especial protección de valores paisajísticos: "Ladera Noroeste".(OE)
- Artículo 183. Suelo no urbanizable de especial protección de valores edafológico-paisajísticos (OE)

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

- Artículo 184. Suelo no urbanizable de carácter rural: "La Campiña de Espejo".

CAPÍTULO 7 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES

- Artículo 185. Sistemas generales territoriales (OE)

2.- FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

1. NORMATIVA URBANÍSTICA. TEXTO ARTICULADO

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 Espejo (Córdoba), con el contenido y el alcance atribuidos a dichos instrumentos de planeamiento en la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Se formula como adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba el 21 de diciembre de 2007 y publicado en el BOP de Córdoba nº17 el martes 29 de enero de 2008.

2. Las determinaciones de estas Normas Urbanísticas deben entenderse en relación con las disposiciones de la legislación vigente de aplicación, cuyo contenido no se reproduce en la Normativa, incorporándose las referencias legales actuales que corresponden en cada caso mediante llamadas ^(0,0) a pie de página.
3. Para los asuntos no expresamente regulados en las Normas Urbanísticas del Plan, así como para las aclaraciones o resolución de contradicciones, se estará a lo dispuesto por la legislación vigente.
4. El presente Plan General tiene por objeto la consecución de las finalidades de la actividad urbanística establecidas en la legislación urbanística ^(1,1), configurando el modelo urbano del municipio mediante la definición de la ordenación estructural y pormenorizada prevista en esta legislación ^(1,2).

Artículo 2. Vigencia del Plan General

1. El Plan General entrará en vigor desde la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía del acuerdo de su aprobación definitiva, junto con el articulado de estas Normas Urbanísticas, previo depósito del mismo en el Registro de Planeamiento de la Consejería competente en materia de urbanismo.
2. Tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de sus eventuales innovaciones, en tanto no se proceda a su Revisión conforme a lo previsto en este Plan y en la legislación urbanística.
3. La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito subregional comportará los efectos previstos en la legislación urbanística ^(2,1).
4. La entrada en vigor del presente Plan General comporta los efectos previstos en la legislación urbanística ^(2,2).

Artículo 3. Régimen de Innovación del Plan

La innovación de las determinaciones contenidas en este Plan podrá llevarse a efecto mediante su revisión o modificación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística ^(3,1), 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:

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

^(1,2) LOUA, art. 9

^(2,1) LOUA, art. 35.3

^(2,2) LOUA, art. 34

^(3,1) LOUA, arts. 36 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco), 37 y 38

- a. La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario ^(4.1), sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.
 - b. Cuando circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico incidan sustancialmente sobre la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.
 - c. La aprobación del planeamiento de desarrollo para los Suelos Urbano y Urbanizable suponga el setenta por ciento (70%) de su capacidad total.
 - d. La colmatación por la edificación del ochenta por ciento (80%) de la primera fase del Suelo Urbanizable Industrial y/o el inicio de las obras de urbanización de la segunda fase de dicho suelo.
 - e. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la ordenación estructural del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.
2. La revisión puede ser parcial cuando, justificadamente, se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el Plan, bien de sus determinaciones, siempre que formen parte de un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez ^(4.2).

Artículo 5. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística

1. Se considera como modificación del Plan aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de estas Normas Urbanísticas. Deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento, y teniendo idénticos efectos ^(5.1).
2. Se exceptúan de esta regla general:
 - a. Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación o los Planes Especiales, en la ordenación pormenorizada potestativa establecida por este Plan.
 - b. Las alteraciones y reajustes de la ordenación detallada, realizadas mediante Estudios de Detalle redactados en ejecución de las previsiones de este Plan, expresadas en las fichas de planeamiento ^(5.2).
 - c. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la legislación urbanística vigente y el propio Plan reservan al planeamiento de desarrollo, como los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y gestión, siempre que no impliquen reducción de suelos dotacionales.
 - d. La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el Plan, así como la modificación de las ya delimitadas, de los plazos establecidos para el desarrollo y la sustitución de los sistemas de actuación previstos ^(5.3).
 - e. La delimitación de reservas de suelo para su integración en los Patrimonios Públicos de Suelo, de áreas de tanteo y retracto y de áreas de gestión integrada no previstas expresamente en el Plan ^(5.4).
 - f. Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en este Plan General, que se sustituyan por las contenidas en Ordenanzas Municipales de Edificación o Urbanización, una vez aprobadas 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.

^(4.1) Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía /Modificada por Ley 3/2004), art. 23

^(4.2) LOUA, art. 37.2

^(5.1) LOUA, art. 36.1

^(5.2) LOUA, arts. 15 y 36.1

^(5.3) LOUA, arts. 18.1, 88 y 106

^(5.4) LOUA, arts. 73.1 (modif. Ley 13/2005, art. 24 diez), 79.1 y 144

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 ^(5.5).

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 ^(5.6).

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

Artículo 6. Contenido documental del Plan

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

- a. Memoria General, que contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.
- b. Planos de información: del término municipal (INF-01) y del núcleo urbano (INF-02).
- c. Planos de ordenación estructural: del término municipal (ORD-01) y del núcleo de población (ORD-02), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística ^(6.1).
- d. Planos de ordenación completa: del término municipal (ORD-03) y del núcleo de población (ORD-04), con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación urbanística ^(6.2), conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural.
- e. Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye las Fichas de Planeamiento y Gestión.
- f. Catalogo de Bienes y Espacios 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.

^(5.5) LOUA, art. 36.2 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco)

^(5.6) LOUA, art. 60.c)

^(6.1) LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno)

^(6.2) LOUA, art. 10.2.A y B

CAPÍTULO 2 PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL

Artículo 8. Publicidad del Plan General

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

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

- a. Consulta directa 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 ^(8.2).

^(8.1) 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.

^(8.2) LOUA, art. 40.4

CAPÍTULO 3 ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NUCLEOS URBANOS

Artículo 9. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística ^(9.1), el Plan General determina en el plano de ordenación estructural del municipio, y del núcleo de población los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

Artículo 10. Identificación de la ordenación estructural

1. Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural y en los planos de ordenación completa; en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en esta normativa urbanística y en las fichas de planeamiento y gestión.
2. Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas "(OE)" los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

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

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1 CLASIFICACIÓN Y 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 ORD-01 y ORD-02 y de ordenación completa ORD-O3 y ORD-O4:
 - a. **Suelo Urbano:**

Integrado por el suelo urbano consolidado y el no consolidado, delimitados conforme a los requisitos señalados por la legislación vigente. ^(11.1)
 - b. **Suelo No Urbanizable:**

Integrado en este Plan por el suelo de especial protección por legislación específica, el de especial protección por planificación territorial o urbanística y el de carácter natural o rural, delimitados de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación vigente. ^(11.2)
 - c. **Suelo Urbanizable:**

Integrado en este Plan por el suelo urbanizable sectorizado, delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística. ^(11.3)
2. La clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y obligaciones de sus propietarios.

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

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

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

^(11.1) LOUA, art. 45

^(11.2) LOUA, art. 46

^(11.3) 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 ^(13.1).

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 dominantes.
 - b. **En el suelo urbanizable:**

El Plan General delimita en esta clase de suelo, dos áreas de reparto, cada una de las cuales comprende un sector completo, siendo uno de uso global Residencial (SUS 1) y otro de uso global industrial (SUS 2). Para cada una de ellas se define el aprovechamiento medio calculado conforme a la legislación urbanística.
2. La delimitación gráfica de las áreas de reparto se establece en los planos de ordenación de cada uno de los núcleos urbanos.

Artículo 15. Expedientes de Alineaciones

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

Artículo 16. Régimen de fuera de ordenación (OE)

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

Así mismo, quedarán asimilados al régimen de fuera de ordenación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística ^(16.1)

 - 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 ^(16.2)
 - 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 ^(16.3) :

^(13.1) TRLS, art. 4 a 20, y LOUA, arts. 48 a 56

^(16.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 53

^(16.2) LOUA, art.185.1

^(16.3) LOUA, art. 34.b)

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

Se encuentran en esta situación:

- Con carácter general, **en todas las clases de suelo**, las edificaciones, construcciones o instalaciones que ocupan suelos destinados a dotaciones públicas o que impidan la efectividad de su destino y las que se ubican sobre suelos de dominio público de cualquier clase. También se encuentran en esta situación los cuerpos edificados de parcelas incluidas en el Catálogo de Bienes y espacios Protegidos cuyas características resulten incompatibles con el régimen de protección establecido en éste.
- En **suelo urbano consolidado** las edificaciones, construcciones o instalaciones destinadas a usos prohibidos por el Plan en la zona de suelo en la que se ubican.
- En **suelo 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 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 ^(16.4):

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 91 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 91 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 ^(16.5), en cuyo caso procederá la apertura del correspondiente expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística ^(16.6).

^(16.4) LOUA, Disposición Adicional Primera.

^(16.5) LOUA, Título VI

^(16.6) 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 ORD-01, ORD-02, ORD-03 y ORD-04, y están integrados por:

a. Sistema general de comunicaciones e infraestructuras.

CARRETERAS:

SGCI 1 Carretera N-432 Córdoba-Granada (en Suelo No Urbanizable).

SGCI 2 Carretera A-307 Montilla/Espejo (en Suelo No Urbanizable).

SGCI 3 Carretera CO-4203 (en Suelo No Urbanizable).

SGCI 4 Travesía urbana N-432 Córdoba-Granada (en Suelo Urbano).

SGCI 5 Carretera CO-4204 (en Suelo No Urbanizable).

SGCI 6 Carretera CO-4205 (en Suelo No Urbanizable).

SGCI 7 Prolongación Ronda Oeste (pte. de obtención Ayto.) (en Suelo No Urbanizable).

INFRAESTRUCTURAS:

SGCI 8 Depósito de agua para abastecimiento (en Suelo No Urbanizable).

SGCI 9 Estación depuradora de aguas residuales –EDAR- (en Suelo No Urbanizable).

SGCI 10 Subestación eléctrica (en Suelo No Urbanizable, junto al Campo de Tiro).

b. Sistema general de espacios libres.

SGEL 1 Área de adecuación recreativa “Parque El Borbollón” (en Suelo No Urbanizable).

SGEL 2 Parque Cementerio Viejo (en Suelo No Urbanizable).

SGEL 3 Camino Recreativo del Molino (en Suelo No Urbanizable).

SGEL 4 Parque Ladera Sureste (en Suelo Urbano)

SGEL 5 Paseo de Andalucía (en Suelo Urbano)

SGEL 6 Mirador (en Suelo Urbano)

c. Sistema general de equipamientos.

- SGEQ 1 Cementerio Municipal (en Suelo No Urbanizable).

- SGEQ 2 Campo de Tiro Municipal (en Suelo No Urbanizable).
- SGEQ 3 Campo de Fútbol y Piscina Municipal (en Suelo Urbano).
- SGEQ 4 Nueva instalación deportiva Sur (en Suelo Urbano)
- SGEQ 5 Colegio Cervantes (en suelo Urbano)
- SGEQ 6 Recinto Ferial (en suelo Urbano)
- SGEQ 7 Ayuntamiento (en suelo Urbano)

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 ORD-03 y ORD-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 califica como terciarios aquellos suelos de titularidad privada, no incluidos en los sistemas generales o locales, que se destinan a usos públicos.

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

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

a. En Suelo Urbano:

Mediante expropiación u ocupación directa ^(18.1).

^(18.1) LOUA, arts. 139.1 y 160

b. **En Suelo Urbanizable:**

Mediante ocupación directa y con cargo a los sectores del suelo urbanizable al que se adscriben, con exceso de aprovechamiento superior al medio. En el caso de obtención anticipada, mediante expropiación u ocupación directa, de conformidad con la legislación urbanística ^(18.2).

c. **En Suelo No Urbanizable:**

Mediante expropiación conforme a la legislación urbanística vigente ^(18.2).

Artículo 19. Obtención del suelo para sistemas locales^(19.1)

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 ^(20.1)

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.

^(18.2) LOUA, art. 160

^(19.1) LOUA, art. 139,140 y 141

^(20.1) LOUA, art. 143.1

CAPÍTULO 4 DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS

Artículo 21. Sistema de comunicaciones e infraestructuras (OE)

1. El sistema de comunicaciones e infraestructuras está compuesto por el sistema viario y el sistema de infraestructuras.
 - a. El sistema viario está compuesto por los espacios destinados a la movilidad y la accesibilidad de los distintos puntos del territorio.
 - b. El sistema de infraestructuras básicas está compuesto por los elementos necesarios para la prestación de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua (canalizaciones y depósitos), eliminación y tratamiento de aguas residuales (canalizaciones y depuradoras), eliminación de residuos sólidos, centros de transformación o distribución de energía e instalaciones de telefonía y telecomunicaciones.
2. El trazado de los elementos de este sistema que pertenecen a la ordenación estructural queda recogido en el plano ORD.02 (ordenación estructural), y el de los incluidos en la ordenación pormenorizada en el plano ORD.04 (ordenación completa). En este último caso, el trazado de los elementos incluidos en suelo urbanizable tiene carácter orientativo.
3. En cualquier caso, quedan específicamente prohibidos los tendidos eléctricos aéreos de alta y baja tensión en suelo urbano, debiendo soterrarse los existentes. En el desarrollo de los planes parciales y unidades de ejecución, esta carga de soterramiento corresponderá a los propietarios.
4. La protección y servidumbres de los elementos que componen este sistema general se ajustará a la reglamentación aplicable.

Artículo 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 DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Artículo 24. Disposiciones generales. Orden de prioridades ^(24.1)

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 urbanizable sectorizado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística ^(25.1).

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 ^(25.2).

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, en particular aquellos suelos urbanos no consolidados considerados ordenados, de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística ^(25.3).

d. Ordenanzas municipales de edificación y/o urbanización:

Para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, o por formulación conforme a lo previsto en la legislación urbanística ^(25.4).

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 ^(26.1).
3. El sistema de actuación queda fijado para cada unidad de ejecución en el momento de su delimitación conforme a lo previsto en dicha normativa ^(26.2).

^(24.1) LOUA, art. 18.2

^(25.1) LOUA, art. 13

^(25.2) LOUA, art. 14

^(25.3) LOUA, art. 15

^(25.4) LOUA, arts. 23 a 25

^(26.1) LOUA, arts. 86.a

^(26.2) 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.
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 ^(28.1).

^(28.1) 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 ^(28.2), y en particular a las siguientes determinaciones:
 - a. Antes de concluir las instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público, el promotor de la urbanización lo comunicará al Ayuntamiento para su inspección.
 - b. El Ayuntamiento solicitará, en su caso, informes de las compañías responsables del abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y alumbrado público, como requisito previo para la recepción de las obras.

Artículo 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 ^(29.1).
2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido legalmente ^(29.2)

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 ^(30.1), con alcance de proyecto básico a los efectos de solicitud de licencia. En cualquier caso, será suficiente para la definición completa de las obras y su valoración a los efectos de abono de la tasa correspondiente.

Artículo 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.

^(28.2) LOUA, arts. 153 y 154

^(29.1) LOUA, art. 143.1

^(29.2) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 8.e

^(30.1) Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.4 y Anejo 1

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

CAPÍTULO 1 LICENCIAS.

Artículo 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 ^(32.1), además los previstos en estas Normas.
2. La sujeción a licencia urbanística rige tanto para las personas y entidades privadas como para las Administraciones Públicas distintas de la municipal, así como para las entidades adscritas o dependientes de aquéllas, salvo en las excepciones contempladas en la legislación urbanística ^(32.2).
3. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y la normativa de aplicación en materia de Régimen Local ^(32.3).
4. El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística ^(32.4) y en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable ^(32.5), sin perjuicio de las especificaciones contenidas en estas Normas.

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

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 ^(32.6).

Artículo 33. Plazos y condiciones particulares de las licencias

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

La caducidad de las licencias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable ^(33.1).

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

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

^(32.1) LOUA, art. 169

^(32.2) LOUA, art. 170

^(32.3) Ley 7/1985, LRBRL, art. 21.1.q)

^(32.4) LOUA, art. 172

^(32.5) Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 9

^(32.6) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 5.2, 12.3 y 13.2

^(33.1) LOUA, art. 173

Artículo 34. Tipos de licencias

1. Las licencias urbanísticas quedan encuadradas por estas Normas en los siguientes tipos:
 - Licencia de parcelación.
 - Licencia de demolición.
 - Licencia de movimientos de tierra.
 - Licencia de edificación, obras e instalaciones.
 - Licencia de obras menores.
 - Licencia de actividad.
 - Licencia de ocupación y primera utilización.

Artículo 35. Licencias de parcelación.

1. Están sujetos a esta licencia los actos de alteración del parcelario en suelo urbano y urbanizable, ya sea por subdivisión o por agregación.
2. El documento que se acompañe a la solicitud de licencia de agregación o segregación tendrá el contenido mínimo siguiente:
 - a. Memoria descriptiva de las características de las fincas originarias y resultantes con expresión de superficie y localización, así como de su adecuación al Plan, por resultar adecuadas para el uso que éste les asigna y ser aptas para la edificación.
 - b. 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 ^(35.1).
 - c. Escritura pública o certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañándole título o títulos que acrediten el dominio.

Artículo 36. Licencia de demolición

1. Están sujetas a esta licencia las demoliciones de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente, y siempre que no haya sido dictada resolución de rehabilitación o reconstrucción del inmueble, conforme a la legislación urbanística ^(36.1).
2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:
 - a. Dos ejemplares del Proyecto técnico que constará como mínimo de memoria, presupuesto, pliego de condiciones técnicas, estudio de seguridad y salud y planimetría con los planos de situación (escala mínima 1:1000), plantas y alzados (escala mínima 1:100).
 - b. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.
 - c. Fotografías donde se aprecie perfectamente la obra a derribar.
3. Si la demolición es de pequeña entidad, podrá estar incluida en el proyecto de obra nueva

^(35.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 13.1.c

^(36.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 7.g

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 ^(37.1).
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.

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^(38.1), con justificación gráfica y escrita acreditativa del cumplimiento de la normativa urbanística, de las condiciones de protección contra incendios y de accesibilidad.
 - b. Estudio de Seguridad y Salud, o estudio básico, cuando proceda.
 - c. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnicos competentes, visada por los colegios oficiales correspondientes.
 - d. Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación, cuando resulte exigible.
3. 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.

^(37.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 8.b

^(37.1) Código Técnico de la Edificación, Parte I, Art. 6.4 y Anejo I

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

Artículo 40. Licencia de actividad

1. Están sujetas a esta licencia la implantación, ampliación, modificación o traslado de usos mercantiles, industriales y análogos distintos al de vivienda, en edificaciones e instalaciones cubiertas o al aire libre.
2. No están sujetas a esta licencia:
 - a. Las instalaciones complementarias de la propia edificación residencial vinculadas a ésta, como trasteros, locales de reunión de comunidades, piscinas, instalaciones deportivas y similares.
 - b. Los aparcamientos y garajes complementarios de la edificación residencial y vinculados a ésta, siempre que sus características e instalaciones queden suficientemente definidas en el proyecto de obra, y sin perjuicio de que deban someterse al procedimiento de Calificación Ambiental cuando resulte exigible. En este caso, la apertura del expediente de calificación debe ser previa a la concesión de la licencia de obras, y su resolución anterior a la concesión de licencia de ocupación a la edificación.
 - c. Los cambios de titularidad de la actividad deberán comunicarse por escrito al Ayuntamiento, quedando sujetos los titulares a todas responsabilidades que se derivasen de esta omisión.
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 ^(40.1), con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas.
 - b. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

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 ^(40.2).

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

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

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

1. En el caso de que la actuación para la que se solicita licencia de actividad exigiera la realización de obras de adecuación en el local, deberá también solicitarse la licencia de obra que proceda, acompañada de la documentación reseñada en los artículos 38 y 39 de estas Normas.
2. Conforme a lo establecido en la legislación de régimen local ^(42.1) cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuera procedente.

^(40.1) Reglamento de Calificación Ambiental, art 9.1

^(40.2) Reglamento de Calificación Ambiental, art. 19

^(42.1) Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 22.3

Artículo 43. Licencia de ocupación y utilización

1. Están sujetas a esta licencia:
 - a. La primera utilización de las edificaciones de nueva planta y de reestructuración total, así como la de aquellos locales en que sea necesaria por haberse producido cambios en su configuración, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
 - b. La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.
2. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de la licencia de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:
 - a. Certificación final de obras cuando la actuación hubiese requerido de dirección técnica.
 - b. Documentación reformada, en su caso, que recoja las modificaciones introducidas en la obra en relación al proyecto al que se concedió licencia, visada por el colegio profesional correspondiente.
 - c. En su caso, terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen autorizado simultáneamente con la edificación.
 - d. Copia de la solicitud de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana.

CAPÍTULO 2. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 44. Deber de conservación

1. De conformidad con la legislación urbanística ^(44.1), los propietarios de los terrenos o construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada momento establecido en el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
2. Las obligaciones mínimas de los propietarios de edificaciones y construcciones respecto a la seguridad, salubridad y ornato público, incluyen:
 - a. El mantenimiento y la seguridad de los elementos arquitectónicos de las fachadas.
 - b. El mantenimiento de la pintura, revoco o material visto de acabado de las fachadas.
 - c. El mantenimiento y la seguridad de todas las instalaciones técnicas del edificio y de sus elementos añadidos, como rótulos o carteles.

Artículo 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 ^(45.1).

^(44.1) TRLS, art. 9.1, y LOUA, art. 155

^(45.1) LOUA, arts. 157 y 159 y RD 2187/1978 Reglamento de Disciplina Urbanística (en adelante RDU), arts. 17 y ss.

CAPÍTULO 3. PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA.

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 ^(46.1).
 - c. La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos dispuestos en la legislación urbanística aplicable ^(46.2).
 - 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 ^(47.1).
2. La competencia y tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística ^(47.2).

^(46.1) LOUA, arts. 179 (modif. Ley 13/2005, art. 28 tres) y 180

^(46.2) LOUA, arts. 181 a 190 (modif. Ley 13/2005, art. 28)

^(47.1) LOUA, arts. 207 a 226

^(47.2) LOUA, arts. 195 a 206

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, formando parte de la ordenación estructural, a los distintos ámbitos del suelo urbano no consolidado, a los sectores de suelo urbano no consolidado y a los sectores de suelo urbanizable (OE) ^(48.1). Así mismo, formando parte de la ordenación pormenorizada, se asignan usos globales a las áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado ^(48.2).
3. El Plan asigna usos pormenorizados a las zonas, manzanas y parcelas del suelo urbano consolidado ^(48.3), determinación integrada en su ordenación pormenorizada. En el resto de suelos sujetos a ordenación detallada, es el planeamiento de desarrollo el que establece ésta y asigna los usos pormenorizados de sus zonas, manzanas y parcelas ^(48.4).

Artículo 49. Relación de usos globales y pormenorizados

1. El Plan 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 unifamiliar	2ª (protección pública)
	vivienda plurifamiliar	3ª (libre)
	vivienda plurifamiliar	4ª (protección pública)
	alcacer (espacios libres no computables)	
INDUSTRIAL	talleres compatibles	
	industria de producción y almacenaje	
	estaciones de servicio	
TERCIARIO	hospedaje	
	comercial	
	hostelería	
	oficinas	
	garaje	1ª (anexo a vivienda)
		2ª (colectivo)
DOTACIONAL	equipamiento docente	1ª (local)
		2ª (edificios exclusivos)
	equipamiento deportivo	1ª (local)
		2ª (edificios exclusivos)

^(48.1) LOUA, art. 10.1.A.d^(48.2) LOUA, art. 10.2.A.b^(48.3) LOUA, art. 10.2.A.a^(48.4) LOUA, arts. 13.3.b

equipamiento social	1ª (local)
	2ª (edificios exclusivos)
espacios libres	
servicios técnicos e 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 EXCLUSIVO:** Es el que ocupa la totalidad de la parcela o edificación.
- b. **USO DOMINANTE:** Es el de implantación mayoritaria en una parcela, área, zona o sector, por aplicación del Plan o de su planeamiento de desarrollo. Este uso puede ser único o coexistir con otro.
- c. **USO COMPATIBLE:** Es el que puede coexistir con el uso dominante en una misma parcela sin perder sus características propias, cumpliendo las condiciones establecidas por el Plan o por su planeamiento de desarrollo.

Artículo 51. Uso global residencial

1. El uso global residencial es el asignado a los ámbitos de las distintas categorías del suelo urbano y suelo urbanizable destinados principalmente a viviendas o residencia familiar.
2. Dentro del uso global residencial se establece para las parcelas y manzanas 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 desde la vía pública.
 - b. **Vivienda plurifamiliar:** es la situada en edificio constituido por dos o más viviendas con accesos (incluidas escaleras) y elementos comunes.
 - c. **Alcacer (espacios libres no computables):** Comprende las áreas de suelo no edificable, de titularidad pública o privada, utilizables con fines paisajísticos y especialmente seleccionadas por su condición de miradores. Son suelos de fuerte pendiente con especial relevancia en la imagen de la ciudad. Son áreas que están insertas en el centro histórico de Espejo formando parte del tejido residencial, pero que no son edificables, ni tampoco responden a una definición de espacio libre. Es por tanto una calificación inserta en el uso global residencial, pero sin aprovechamiento asignado.
3. Se establecen las siguientes categorías en el uso residencial:
 - a. **Categoría 1ª.-** Vivienda unifamiliar libre: es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.
 - b. **Categoría 2ª.-** Vivienda unifamiliar de protección pública: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica ^(51.1).
 - c. **Categoría 3ª.-** Vivienda plurifamiliar libre: es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.
 - d. **Categoría 4ª.-** Vivienda plurifamiliar de protección pública: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica ^(51.2).

^(51.1) 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 global industrial

1. El uso global industrial es el asignado a los ámbitos de las distintas categorías del suelo urbano y suelo urbanizable destinados principalmente a la elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.
2. Dentro del uso global industrial se establece para las parcelas y manzanas los siguientes usos pormenorizados:
 - a. **Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas:**

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

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

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

En zonas de uso dominante 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 dominante 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 global terciario

1. El uso global terciario es el asignado a los ámbitos de las distintas categorías del suelo urbano y suelo urbanizable 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. Dentro del usos global terciario se establece para las parcelas y manzanas los siguientes usos pormenorizados y categorías:
 - a. **Hospedaje:**

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.
 - c. **Hostelería:**

Se incluyen en este uso los locales destinados a espacios de relación tales como cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiestas, etc.
 - d. **Oficinas:**

Se incluyen las actividades terciarias de carácter administrativo, financiero, de información y comunicaciones, así como despachos profesionales,
 - e. **Garaje:**

Incluye la actividad de estacionamiento y guarda de vehículos.

Se distinguen dos categorías:

 - **1ª categoría:** Garaje anexo a vivienda unifamiliar para uso exclusivo de sus usuarios.
 - **2ª categoría:** Garaje colectivo en planta baja o sótano.
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 hospedaje:
 - a. Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación ^(53.1) y, complementariamente, la establecida en estas Normas para el uso residencial.
 - b. Este uso solo podrá ubicarse en edificios de viviendas si cuentan con accesos independientes de los correspondientes a las viviendas.
5. Condiciones particulares del uso comercial:
 - a. Los establecimientos destinados a este uso cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación ^(53.2).

^(53.1) Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros y Decreto 20/2002 de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

- b. Cuando este uso se desarrolle en edificios destinados a vivienda sólo se podrá ubicar en planta baja. Los locales cumplirán la legislación vigente que les sea de aplicación. Dispondrán de ventilación e iluminación natural o artificial.
6. Condiciones particulares del uso de hostelería:
- a. Los establecimientos 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.
- b. Cuando se ubiquen en áreas o edificaciones destinadas a vivienda no podrán causar ningún tipo de molestia o ruido de niveles superiores a los de cualquier otra actividad compatible con la vivienda, debiendo garantizar la adopción de las medidas de aislamiento acústico necesarias para permitir esta compatibilidad.
- c. Las edificaciones de hostelería 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 que se desarrolle en edificios destinados a vivienda 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 la planta baja o sótano de la edificación.
- c. Las restantes condiciones particulares a las que deben ajustarse las edificaciones destinadas a este uso se recogen en el Capítulo 3 de este mismo Título.

Artículo 54. Uso global 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 pomenorizados:
- a. Docente:**
Incluye los usos de formación intelectual, enseñanza reglada, enseñanza no reglada (guarderías, centros de idiomas, academias y análogos).
- b. Deportivo:**
Incluye las actividades de práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.
- c. Social:**
Incluye los servicios de interés público relacionados con actividades sanitarias (asistencia médica con y sin hospitalización), asistenciales (prestación de servicios sociales), culturales (salas de exposiciones, bibliotecas y similares), religiosas, administrativas públicas y de servicios públicos (protección civil, mercado de abastos, cementerios y tanatorios, instalaciones de limpieza y análogos).

d. Espacios libres:

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

e. Servicios técnicos de infraestructuras:

Comprende las actividades relacionadas con el movimiento de personas, por si mismas o en medios de locomoción, el transporte de mercancías y 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, servicios técnicos de infraestructuras y alcacer (espacios libres no computables).

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: 16 m² para viviendas de hasta dos dormitorios; 18 m² para viviendas de tres dormitorios y 20 m² para las de más de tres.
- Cocina: 5 m²
- Lavadero: 2 m². Cuando el lavadero esté incluido en la cocina, la superficie mínima de la estancia será de 7,00 m².
- Dormitorios: 6 m² para dormitorios simples, y 10 m² para los dobles.
- 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 ^(56.1).
- En toda vivienda, al menos la sala de estar y un dormitorio recibirán iluminación y ventilación de espacio público o espacio libre interior, según se regula en el artículo 72. En el caso de edificios rehabilitados será suficiente que sólo la sala de estar reúna estas características.
- Toda estancia o dormitorio tendrá iluminación y ventilación directa del exterior mediante hueco de superficie superior a la décima parte de su superficie en planta.

4. Condiciones de habitabilidad:

- Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean al menos dos estancias con huecos abiertos a espacio exterior o patio interior de lado no inferior a 2/3 de la altura del edificio, y cuyas dimensiones permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 6 m.
- Quedan prohibidas las viviendas interiores, considerándose así las que no cumplen alguna de las condiciones anteriores. Solo se permitirán en las existentes obras de conservación y de mejora de sus condiciones higiénicas.

5. Condiciones de distribución y programa funcional:

^(56.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3

- 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 ^(56.2).
- Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la normativa de edificación ^(56.3).

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.

^(56.2) Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía

^(56.3) Código Técnico de la Edificación, Documentos Básicos SU y SI

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, como uso complementario del dominante 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 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 hospedaje, 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 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 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.
- 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 ^(59.1).

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

4. Altura libre mínima:

Se establece una altura libre mínima de 2,40m 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.

^(59.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SU, Sección SU 7

TÍTULO VI CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y URBANIZACION

CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

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 ^(60.1).

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 ^(60.2). Esta circunstancia se hará constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

2. Solar:

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable ^(60.3) y los siguientes requisitos:

- Que den frente a una vía pública perteneciente a la red viaria señalada en el plano correspondiente del presente Plan, con calzada pavimentada y encintado de acera.
- Que dispongan de red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes de la edificación.

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 ORD. 04 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.

^(60.1) TRLS, art. 17.1.b

^(60.2) LOUA, art. 67

^(60.3) LOUA, art. 148.4

7. Medianería:

Es el tramo de lindero que separa cada parcela de las colindantes. Todas las medianerías que queden vistas, bien a suelo no urbanizable, espacio libre o por encima de otras edificaciones, deberán recibir tratamiento de fachada.

Todas las posibles medianerías traseras que por aplicación de estas ordenanzas hubieren de quedar definitivamente vistas, deberán retranquearse en una distancia suficiente para dejar un patio trasero de 3m. de fondo mínimo y tratar como fachada el paramento resultante.

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.

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 computarán al 50%.
- c. Las edificaciones auxiliares, las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección horizontal por cada planta de las escaleras, de los huecos de ascensor y de las instalaciones verticales, computarán al 100% de su superficie en planta.

Artículo 64. Edificabilidad

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

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

2. Índice de edificabilidad neta de parcela:

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

Artículo 65. Densidad de viviendas

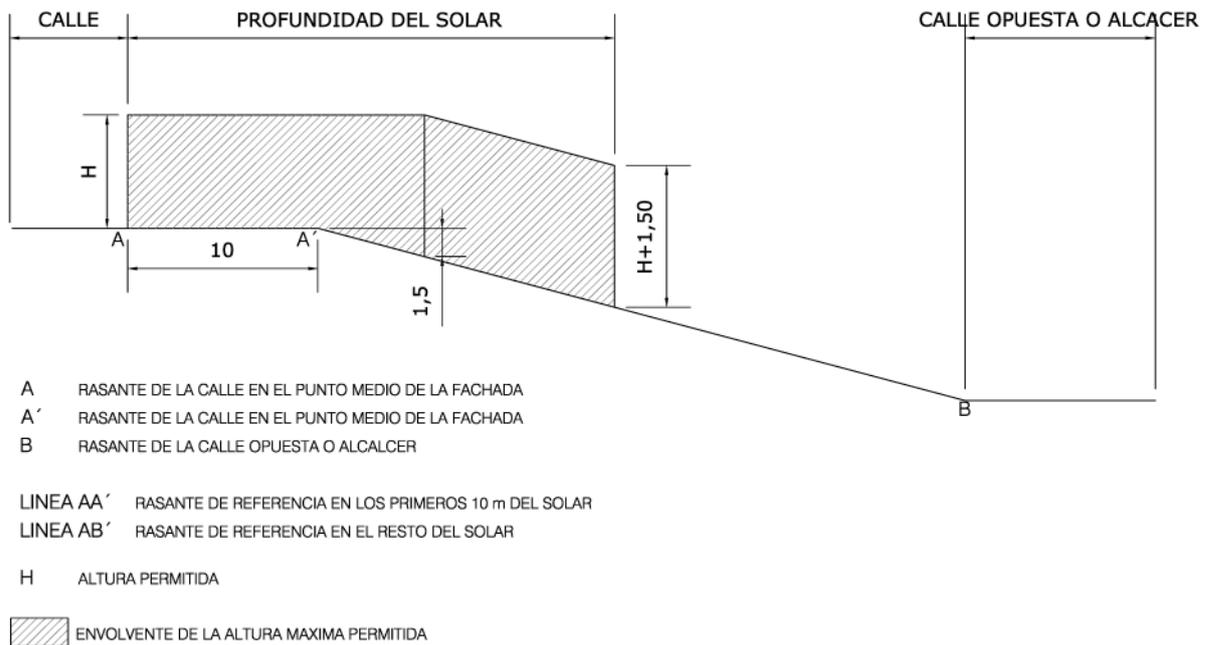
1. Es la relación entre el número de viviendas existentes o previstas y la superficie bruta del sector, área o zona donde se ubican, expresada en viviendas/Ha.
2. Se utiliza en el Plan como determinación máxima para el desarrollo de determinados sectores o áreas residenciales.

Artículo 66. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora

1. La altura máxima reguladora es la distancia medida en el punto medio de la fachada, desde la rasante de la acera a la parte superior del último forjado.
2. En calles con pendiente, en ningún punto de la fachada la altura de la edificación podrá exceder de la máxima permitida en más de un metro, escalonándose la fachada cuando fuera necesario.
3. El número máximo de plantas indica el número de plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.
4. 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. En los primeros 10 m. de fondo de parcela se considerará rasante de referencia a efectos de medición de alturas la del punto medio de la fachada de parcela, o la del punto medio de los tramos en que se escalone la fachada en el caso de calles con fuerte pendiente. En el fondo restante de parcela tendrá la consideración de rasante de referencia la línea virtual que une la rasante del punto medio antes definido, desplazado hasta los diez metros de fondo, con la rasante de la calle opuesta que configure la manzana o el espacio libre de manzana o Alcacer. En ningún punto de dicha línea virtual, a partir de los 10 m. de fondo antes definidos, la altura de la edificación podrá exceder en 1.50 m. de la máxima permitida.



b. 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.

c. 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 10m., medida en una paralela desde la alineación del vial de mayor altura. Los paramentos originados no podrán ser medianeros y recibirán tratamiento de fachada con huecos, debiendo quedar, al menos, a 3 m del lindero medianero.

d. 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, situándose el salto de altura en la línea intermedia entre alineaciones opuestas. En todo caso, esta línea quedará a una distancia superior a 5 m de la alineación correspondiente a la calle opuesta.

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

- a. En los primeros 15 m. de fondo de parcela se considerará rasante de referencia a efectos de medición de alturas, la del punto medio de la fachada de parcela o la del punto medio de los tramos en que se escalone la fachada en el caso de calles con fuerte pendiente. En el fondo restante de parcela atenderá la consideración de rasante de referencia la línea virtual que une la rasante del punto medio antes definido, desplazado hasta los quince metros de fondo, con la rasante de la calle opuesta que configure la manzana o el espacio libre de manzana o Alcaicer. En ningún punto de dicha línea virtual, a partir de los 15m. de fondo antes definidos, la altura de la edificación podrá exceder en 1.50 m. de la máxima permitida.
- b. La altura libre mínima de planta baja será de 3.50 m. cuando se destine a uso comercial y de 2.60 m. para uso de vivienda. En uso comercial podrá rebajarse la altura a 3.00 m. por razones constructivas o formales.
- c. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano y entresuelo.
- d. Se permite como altura mínima de la edificación una planta menos de la máxima autorizada en cada caso concreto.

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 de 1,80 m. medida de igual manera.
- b. En cubiertas inclinadas, la cornisa de arranque en la línea de fachada podrá elevarse un máximo de treinta centímetros y a partir de ella la pendiente del faldón no superará los 45%. La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 2,50m. sobre la altura máxima permitida de la edificación.
- c. En cubiertas planas sólo se permitirán construcciones accesorias, como castilletes de escalera, cuarto de sala de máquinas y trasteros, con una altura máxima que no supere los 2.75 m y con una superficie máxima permitida del 15 %.

Estas construcciones 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 castillote quede situado bajo el plano de cubierta inclinada.

- d. Los elementos técnicos de las instalaciones generales de la edificación, que habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con el edificio.
- e. Los elementos de remate exclusivamente decorativos.
- f. La evacuación libre de aguas pluviales de los canalones de cubierta, mediante bajantes, quedando prohibido la colocación de gárgolas o elementos similares.

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 ó 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 un metro con relación a la cota de la rasante natural del terreno.

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

2. Con independencia de lo que establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general la altura libre de planta baja entre elementos estructurales no será menor de 3,50m. 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.

Artículo 70. Planta sótano y semisótano

1. Los semisótanos contarán como una planta, a efectos de medición del número de plantas máximo permitido, cuando la parte superior del forjado del mismo se encuentre, en cualquier punto de la fachada, a una altura igual o superior a 1.50 m. sobre la rasante de la calle (en caso de edificio alineado a vial) o de la rasante natural del terreno (en caso de edificio exento)
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. en cualquier punto (incluida la rampa de acceso).
3. Los únicos usos permitidos para las plantas de sótano o semisótano son los de garaje, trastero, recintos de instalaciones.
4. La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza de zona, debiendo cumplir simultáneamente las condiciones de separación a linderos o retranqueos que establezca dicha ordenanza.

Artículo 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. 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 plantas	12,00 m ²	3,00 metros

3. En el cómputo de esta superficie mínima del patio, no se incluirá ninguna terraza cubierta.
4. no se permitirán viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que no tengan la sala de estar y un dormitorio (en el caso de edificios rehabilitados, sólo la sala de estar) iluminados y ventilados directamente desde espacio público o desde espacio libre interior con las características que se señalan a continuación:
 - a. El diámetro del círculo inscrito será igual o mayor a la altura del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de 6 m., debiendo poder ser tangente dicho círculo a todos y cada uno de sus lados.
 - b. La superficie será igual o mayor a 50 m². Caso de tratarse de un patio triangular su superficie se incrementará en un 25 %.

- c. No se autorizan los proyectos de edificación en los que el número de viviendas recayentes a patios, (entendiendo por tales los anteriormente descritos) sea superior al número de viviendas recayentes a calles o espacio público.

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, retranqueado 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.

Su regulación 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.

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 de 2.50 m., debiéndose garantizarse su estabilidad, estética y conservación, enfoscado exteriormente y pintado.
2. El solar deberá conservarse limpio de escombros, maleza, basura, etc. en todo momento.
3. Los locales comerciales no ocupados se dotarán de cerramiento en planta baja, con la debida resistencia e imagen urbana (terminación en pintura).

Artículo 78. Escaleras

1. Las escaleras dispondrán de ventilación e iluminación natural, pudiendo ser cenital siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga un superficie superior a 1.50m a excepción de cuando se trate de vivienda unifamiliar.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION

Artículo 79. 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 80. Red de abastecimiento de agua

1. La red será mallada, discurriendo por ambos laterales de los viales, preferiblemente bajo los acerados. La separación máxima entre lados opuestos de arterias de la malla será de 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 diseño de la red garantizará una presión mínima en el punto más desfavorable de 5 m. sobre la altura de la edificación colindante. La presión de trabajo de la red será superior a 2,5 Kg/cm² (25 m.c.a.) e inferior a 6 Kg/cm² (60 m.c.a.).
4. El diámetro mínimo de la red de distribución será de 90 mm., diseñándose de manera que la velocidad no sea inferior a 0,6 m/s. ni superior a 3 m/s.
5. Se colocarán llaves de corte que permitan aislar secciones de abastecimiento de longitud no superior a 300 m.
6. Se preverá como mínimo un hidrante cada 10 hectáreas en zonas de uso residencial, y cada 4 hectáreas en zonas de uso industrial o terciario. La red de abastecimiento de los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos de 1.000 l/min. durante dos horas, con una presión mínima de 10 m.c.a.
7. La red deberá estar separada respecto de los conductos de las demás instalaciones un mínimo de 20 cm tanto vertical como horizontalmente. En cualquier caso las conducciones deberán estar por encima de la red de alcantarillado, con una distancia superior a 90 cm. sobre la generatriz superior de la conducción de saneamiento.

Artículo 81. Red de saneamiento

1. La red a ejecutar en las nuevas áreas y sectores será separativa, debiendo discurrir necesariamente por los viales, y preferentemente por los ejes de éstos.
2. La sección mínima de la red será de 300 mm. de diámetro. La velocidad en la conducción estará comprendida entre 0,6 m/seg y 3,0 m/seg. La pendiente se determinará para garantizar esta velocidad mínima.
3. Se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 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.
7. Se prohíbe el uso de agua potable para el riego y baldeo de calles de las nuevas extensiones.

Artículo 82. Red de suministro de energía eléctrica

1. Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación y redes de distribución tendrán carácter público.
2. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 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 de alta tensión será obligatoriamente subterránea en suelo urbano consolidado, previéndose su soterramiento en el desarrollo de las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Artículo 83. Red de alumbrado público

1. La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de baja tensión, con trazado que garantice una separación mínima de 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 84. Red de telecomunicaciones.

1. Cualquier actuación a realizar sobre el dominio público se ajustará a la normativa sectorial aplicable
2. Las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicaciones, producirán el mínimo impacto sobre el medio ambiente de la ciudad, prestando especial atención a la incidencia estética y paisajística de las actuaciones.
3. La red de telecomunicaciones será subterránea y discurrirá por canalización acorde a la reglamentación vigente.
4. Las instalaciones de telecomunicaciones se diseñarán de modo que se pueda realizar la conexión directa desde cada solar.
5. Para la ejecución de nuevas canalizaciones, la actuación municipal fomentará el aprovechamiento del dominio público y el procedimiento de Sistemas de Infraestructuras Compartidas, que contribuirá favorablemente a compartir los bienes de titularidad pública o privada que formen parte de la red de telecomunicaciones.

Artículo 85. 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. **Viarío medio o secundario:** vías de segunda importancia que estructuran distintas zonas o sectores de la población.
 - c. **Viarío local:** vías de acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas.
2. Las vías primarias se resolverán con segregación del tráfico rodado (calzadas) y peatonal (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.
 3. El viario medio separará el tráfico rodado del peatonal, con pendientes inferiores al 8% y previsión de arbolado. Podrá tener único o doble sentido de circulación rodada. El ancho mínimo de carril será de 3,00m., con una velocidad de proyecto de 40 Km/h, radios de curvatura de 25m. y radios de entronque de 10m.
 4. El viario local podrá resolverse con sección única, integrando los tráficos 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.
 5. 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.
 6. Para garantizar las adecuadas condiciones de accesibilidad peatonal y permitir la implantación de infraestructuras, se establece una anchura mínima de acerado de 2 m., salvo en aquellos casos en los que se dispongan alcorques, en los que esta anchura no será inferior a 2,75 m.
 7. Los proyectos de urbanización cumplirán las determinaciones del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
 8. En calles preferentemente peatonales o que cuenten con anchura inferior a 6 m se suprimirán los Acerados elevados, dando la esorrentía al centro de la calle y ejecutando una pavimentación de carácter preferentemente peatonal, aunque resista cargas de tráfico. Deberán evitarse calles con pavimentación exclusivamente peatonal que imposibilite la circulación rodada, con excepción de las que deban escalonarse.
 9. Con carácter general deberán mantenerse y potenciarse en lo posible las pavimentaciones tradicionales, tales como empedrado continuo, empedrado con despieces de piedra natural...etc El tratamiento de los espacios libres de manzana se realizará teniendo en cuenta las siguientes condiciones:
 - a. Conseguir su arbolado general, obteniendo una imagen de ladera natural.
 - b. Evitar la realización de fuertes movimientos de tierras, adaptando el trazado de las sendas peatonales y miradores a la topografía natural del espacio.
 - c. Realización de muros de contención en el caso de ser necesarios, mediante materiales tradicionales: mampuesto, gaviones etc.
 - d. En la pavimentación de sendas o miradores se utilizarán materiales tradicionales: picadura de granito, empedrado, adoquinado, etc.

Artículo 86. 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.

Artículo 87. Condiciones de urbanización en las zonas de riesgo delimitadas por el POTSURCO

- 1 En las zonas de riesgo alto o muy alto de erosión delimitadas por el POTSURCO, que se grafían en el Plano Informativo INF-03 "Riesgos Naturales y Tecnológicos del POTSURCO"- las nuevas extensiones urbanas deberán:
 - a. Restituir la continuidad de los cauces naturales interceptados, en su caso, en el proceso de ejecución de la urbanización mediante su acondicionamiento y eventual construcción de obras de drenaje transversal.
 - b. Controlar las escorrentías inducidas por la actuación urbanística en lluvias extraordinarias estableciendo los medios que minimicen la alteración de los caudales con respecto al régimen natural.
 - c. Verificar el comportamiento de las infraestructuras de drenaje ante posibles lluvias extraordinarias. En el supuesto de potenciación de los flujos hídricos se adoptarán medidas tanto de diseño de la actuación urbanística mediante el incremento de zonas ajardinadas y niveladas, como de racionalización de las redes pluviales y de drenajes laterales de los viarios mediante regulación, laminación y almacenamiento de caudales u otras.
 - d. Considerar las repercusiones de las actuaciones urbanísticas en su conjunto, urbanización y edificación, sobre la infiltración del agua en el suelo y subsuelo e incorporar las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para restituir las escorrentías subterráneas.
 - e. Realizar la regeneración del régimen hidrogeológico acondicionando suelos y formas del terreno para favorecer la infiltración.

TÍTULO VII NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 88. 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. Elementos Catalogados
 - b. Casco Antiguo: Residencial
 - c. Servicios Aislados
 - d. Industrial 1
 - e. Industrial 2
 - f. Industrial 3
 - g. Equipamiento

2. La delimitación de estas zonas se recoge en el plano de ordenación completa ORD.04

Artículo 89. 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 ^(89.1) y por el Plan en sus fichas de planeamiento y gestión. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación.

Artículo 90. 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.

^(89.1) LOUA, art. 139.1.b

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA DE ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo 91. 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.

No se establecen valores de edificabilidad ni densidad global. En todo caso en los tipos de obras donde sea factible modificar la edificabilidad se establece que atenderá a las condiciones de edificación de la Ordenanza Casco Antiguo.

Artículo 92. 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 crujeas, 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 crujeas, 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 93. 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 94. 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 95. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas.

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

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

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA CASCO ANTIGUO: RESIDENCIAL.

Artículo 96. Delimitación

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa ORD.04. La mayoría del tejido residencial del municipio corresponde a esta área de ordenanza, conformando una imagen homogénea de viviendas de dos (2) alturas con cubierta en su mayoría de tejas que se adaptan a la topografía del núcleo, manteniendo su tradicional e histórica morfología. En caso excepcional se permite para algunas viviendas (3) alturas en una franja que dan a determinadas calles, tal y como se describe en los artículos siguientes.

Artículo 97. 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: 85,5 viv/ha.
- Edificabilidad global: 1,025 m²t / m²s.

La densidad y edificabilidad global se han determinado en el ámbito completo del casco antiguo, conforme se recoge en el plano de ordenación estructural ORD.02

Artículo 98. Parcela mínima edificable

- Parcela mínima edificable: la que cuente con una superficie superior a setenta metros cuadrados (70 m²) y un frente de fachada a vía o espacio público superior a seis metros (6 m). La parcela catastral histórica, aunque no cumpla las determinaciones anteriores, siempre será edificable.
- Condiciones de agregación de parcelas: Solo se autorizan agregaciones de parcela en los siguientes casos:

Cuando una de ellas tenga un frente de fachada inferior al mínimo o una superficie inferior a cien metros cuadrados (100 m²).

Para agregar a un edificio protegido una parcela colindante de menor superficie.

Para recuperar el parcelario histórico agregando parcelas segregadas que contengan estructura edificatoria común.

Para uso de equipamiento público.

Cuando contribuya a la mejora de la ordenación del conjunto por destinarse a viviendas unifamiliares, o por incrementar las dotaciones de plaza de aparcamiento, sin que esto suponga una alteración de los parámetros urbanísticos de las parcelas originales y limitándose como máximo la agregación de dos parcelas.

- Condiciones de segregación de parcelas: Sólo se autorizan operaciones de segregación de parcelas en los siguientes casos:

Dentro del ámbito de las unidades de ejecución previstas en las normas subsidiarias, para segregar el suelo edificable.

Para obtener de una parcela catastral parcelas con destino a vivienda unifamiliar.

Tanto la segregación como la agregación de parcelas, deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento, previa presentación del correspondiente proyecto.

Artículo 99. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

Las alineaciones de la edificación serán las existentes en la actualidad y recogidas en el plano de Ordenación ORD. 04.

No se autorizan los retranqueos de la edificación en ninguna de sus plantas con respecto a las alineaciones establecidas (soportales, embocaduras de garajes, terrazas retranqueadas etc.).

Quedan expresamente prohibidos los patios abiertos a fachada. Si se autoriza en viviendas unifamiliares la solución tradicional de patio o jardín lateral o anterior, con cerramiento de fábrica de una planta de altura mínima.

Artículo 100. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

1. Condiciones de ocupación:

La ocupación máxima, en cada planta, será del setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela, salvo para el caso de uso exclusivo de vivienda unifamiliar, en el que se autoriza una ocupación máxima del ochenta por ciento (80%). Si la planta baja se destina a uso comercial y/o la planta sótano a uso de garaje, podrá ocuparse en esta planta el cien por cien (100%).

Se exceptúan de esta ocupación máxima:

- Los edificios de equipamiento.
- Las parcelas que por su pequeña superficie o poco fondo no precisen de patios para la iluminación y ventilación de sus estancias.

2. Condiciones de edificabilidad:

Las que resulten de las condiciones de ocupación, altura y patios.

Artículo 101. Altura máxima edificable

- Número máximo de plantas: dos (2) plantas.
- Altura máxima edificable: siete metros (7 m).
- Se permite de forma excepcional un número máximo de tres (3) plantas y nueve metros y medio (9,5 m), únicamente para determinadas viviendas, y en la franja que se grafía de forma exacta en el plano de ordenación completa del núcleo urbano ORD.04.

Artículo 102. Condiciones de imagen urbana

- Salientes no ocupables:

Será de aplicación lo establecido en estas normas en el Capítulo 1 del Título VI, condiciones generales de la edificación.

- Salientes ocupables:

El vuelo máximo es de cuarenta centímetros (40 cm.), con una longitud total inferior a la mitad de la longitud de la fachada. Los vuelos y salientes que se autorizan son exclusivamente para balcones o miradores completamente acristalados. Se prohíben cuerpos volados, autorizándose miradores acristalados en su totalidad. En ningún caso el vuelo máximo podrá exceder del ochenta por ciento (80%) del ancho de la acera.

- Condiciones de composición y materiales de fachada:

Las construcciones habrán de adaptarse en sus características básicas, tales como proporción de hueco/macizo, elementos volados, materiales de acabado, texturas, color etc, al entorno en que se sitúan.

En general los criterios de composición serán de gran simplicidad y neutralidad, con un marcado carácter de integración con la arquitectura popular.

En los proyectos de edificación que incluyan locales en planta baja, deberán figurar en los alzados el tratamiento y composición exterior de los mismos, ejecutándose los elementos primarios de su fachada (machones, revestimiento de pilares, etc) simultáneamente al conjunto de la obra.

Todas las fachadas, cerramientos y medianerías que hayan de quedar vistos desde el exterior se revocarán y pintarán. Las cubiertas serán preferentemente de teja árabe.

Artículo 103. Regulación de usos pormenorizados

1. Uso dominante:

Vivienda en todas sus categorías.

2. Usos compatibles:

Hospedaje, comercial, hostelería, oficinas, garaje en primera categoría, talleres compatibles y equipamiento. El uso de garaje en segunda categoría sólo es autorizable en parcelas con fachada a la calle o espacio público de anchura superior a cinco metros (5 m.).

CAPÍTULO 4 NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA SERVICIOS AISLADOS

Artículo 104. Definición y delimitación

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa ORD.04. Se caracteriza por ser una edificación aislada, es decir, retranqueada de todos los linderos de parcela, incluso fachada.

Artículo 105. 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: Terciario
- Edificabilidad global: 0,20 m²t / m²s.

Artículo 106. Parcela mínima edificable

- Condiciones de segregación de parcelas:
No se permite la segregación de parcelas.

Artículo 107. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

La edificación se retranqueará de los linderos medianeros una distancia superior a tres metros (3 m) y del linderos de fachada a vial o espacio público una distancia superior a cinco metros (5 m).

Artículo 108. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

1. Condiciones de ocupación:

La ocupación máxima será del veinte por ciento (20%) de la superficie de parcela.

2. Condiciones de edificabilidad:

La superficie máxima edificable será de cero coma dos metros cuadrados de techo (0,2 m²t) por cada metro cuadrado (m²) de superficie de parcela.

Artículo 109. Altura máxima edificable

- Número máximo de plantas: dos (2) plantas.
- Altura máxima edificable: siete metros (7 m)

Artículo 110. Condiciones de imagen urbana

- Cerramiento de parcela:

Valla de fachada: Se realizará hasta un metro (1,00 m) de altura máxima con elementos sólidos y opacos y hasta una altura máxima de dos metros (2,00 m), con cerramiento ligero y transparente (malla metálica, seto vegetal etc.).

Vallas medianeras: Sólo se podrán realizar mediante cerramiento ligero y transparente (malla metálica o similar) y seto vegetal, con una altura máxima de dos metros y veinte centímetros (2,20m).

Artículo 111. Regulación de usos pormenorizados

1. Uso dominante:

Hospedaje y comercial.

2. Usos compatibles:

Talleres compatibles y garaje.

CAPÍTULO 5 NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA INDUSTRIAL 1

Artículo 112. Definición y delimitación

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa ORD.04.

Artículo 113. 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: Industrial.
- Edificabilidad global: 0,61 m²t / m²s.

Artículo 114. Parcela mínima edificable

- Parcela mínima edificable:

La parcela mínima edificable será de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 m²) de superficie y quince metros (15m) de fachada a vía o espacio público.

Artículo 115. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

La edificación se separará tres metros (3m) de todos los linderos (fachada y medianeros).

Artículo 116. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

1. Condiciones de ocupación:

No se establecen.

2. Condiciones de edificabilidad:

La superficie máxima edificable será de cero coma siete metros cuadrados de techo (0,7 m²t) por cada metro cuadrado (m²) de superficie de parcela.

Artículo 117. Altura máxima edificable

- Número máximo de plantas:

Se permite una altura de dos (2) plantas en fachada, con un fondo máximo de diez metros (10m). En el resto del fondo de la edificación sólo se permite una planta, cuya altura máxima no podrá superar la de la fachada.

- Altura mínima edificable:

En fachada se establece una altura mínima de cinco metros (5m).

- Altura máxima edificable:

En fachada se establece una altura máxima de ocho metros (8m). Mayores alturas pueden ser autorizadas siempre que la propia instalación industrial lo requiera para su correcto funcionamiento y se justifique inequívocamente.

Artículo 118. Condiciones de imagen urbana

- Cerramiento de parcela:

Se mantendrá la alineación que figura en el plano. La parte de fábrica de este cerramiento tendrá una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20 m). Se pondrá un cuidado especial en el tratamiento exterior del vallado de parcela en linderos con suelo no urbanizable (seto vegetal, cerramiento de fábrica blanqueado etc.).

Artículo 119. Regulación de usos pormenorizados

1. Uso dominante:

Talleres compatibles e industria de producción y almacenaje.

2. Usos compatibles:

Garaje, oficinas, comercial y hostelería.

El uso de vivienda sólo se admite como auxiliar de la instalación, debiéndose justificar adecuadamente.

CAPÍTULO 6 NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA INDUSTRIAL 2

Artículo 120. Definición y delimitación

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa ORD.04.

Artículo 121. 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: Industrial.
- Edificabilidad global: 0,85 m²t / m²s.

Artículo 122. Parcela mínima edificable

- Parcela mínima edificable:

La parcela mínima edificable será de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²) de superficie y quince metros (15m) de fachada a vía o espacio público.

Artículo 123. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

La edificación se separará siete metros (7m) del lindero de fachada y tres metros (3m) del lindero de fondo de parcela, adosándose obligatoriamente a los linderos laterales.

Artículo 124. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

1. Condiciones de ocupación:

No se establecen.

2. Condiciones de edificabilidad:

La superficie máxima edificable será de un metro cuadrado de techo (1,00 m²t) por cada metro cuadrado (m²) de superficie de parcela.

Artículo 125. Altura máxima edificable

- Número máximo de plantas:

Se permite una altura de dos (2) plantas en fachada, con un fondo máximo de diez metros (10m). En el resto del fondo de la edificación sólo se permite una planta, cuya altura máxima no podrá superar la de la fachada.

- Altura mínima edificable:

En fachada se establece una altura mínima de cinco metros (5m).

- Altura máxima edificable:

En fachada se establece una altura máxima de ocho metros (8m). Mayores alturas pueden ser autorizadas siempre que la propia instalación industrial lo requiera para su correcto funcionamiento y se justifique inequívocamente.

Artículo 126. Condiciones de imagen urbana

- Cerramiento de parcela:

Se mantendrá la alineación que figura en el plano. La parte de fábrica de este cerramiento tendrá una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20 m). Se pondrá un cuidado especial en el tratamiento exterior del vallado de parcela en linderos con suelo no urbanizable (seto vegetal, cerramiento de fábrica blanqueado etc.).

Artículo 127. Regulación de usos pormenorizados

1. Uso dominante:

Talleres compatibles e industria de producción y almacenaje.

2. Usos compatibles:

Garaje, oficinas, comercial y hostelería.

El uso de vivienda sólo se admite como auxiliar de la instalación, debiéndose justificar adecuadamente.

CAPÍTULO 7 NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA INDUSTRIAL 3

Artículo 128. Definición y delimitación

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa ORD.04.

Artículo 129. 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: Industrial.
- Edificabilidad global: 0,40 m²t / m²s.

Artículo 130. Parcela mínima edificable

- Parcela mínima edificable:
No se establece

Artículo 131. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

La edificación se separará un mínimo de cinco metros (5m) de los linderos de fachada y tres metros (3m) de los restantes linderos.

Artículo 132. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

1. Condiciones de ocupación:

No se establecen.

2. Condiciones de edificabilidad:

La superficie máxima edificable será de cero coma cinco metros cuadrado de techo (0,50 m²t) por cada metro cuadrado (m²) de superficie de parcela.

Artículo 133. Altura máxima edificable

- Número máximo de plantas:
Se permite una altura máxima de dos (2) plantas.
- Altura máxima edificable:
Se establece una altura máxima de ocho metros (8m). Mayores alturas pueden ser autorizadas siempre que la propia instalación industrial lo requiera para su correcto funcionamiento y se justifique inequívocamente.

Artículo 134. Condiciones de imagen urbana

- Cerramiento de parcela:

Se mantendrá la alineación que figura en el plano. La parte de fábrica de este cerramiento tendrá una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20 m). Se pondrá un cuidado especial en el tratamiento exterior del vallado de parcela en linderos con suelo no urbanizable (seto vegetal, cerramiento de fábrica blanqueado etc.).

Artículo 135. Regulación de usos pormenorizados

1. Uso dominante:

Talleres compatibles e industria de producción y almacenaje.

2. Usos compatibles:

Garaje, oficinas, comercial y hostelería.

El uso de vivienda sólo se admite como auxiliar de la instalación, debiéndose justificar adecuadamente.

CAPÍTULO 8 NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA EQUIPAMIENTO

Artículo 136. Definición y delimitación

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa ORD.04, calificadas como equipamiento o que puedan llegar a serlo, de uso y/o titularidad pública.

Artículo 137. Parcela mínima edificable

- Parcela mínima edificable:
No se establece

Artículo 138. Condiciones de la edificación

Las construcciones se adaptarán en general a las condiciones de edificabilidad y tipología del sector en que se ubiquen.

Los casos excepcionales que por sus características de singularidad o funcionales no puedan cumplir las determinaciones de la ordenanza, tramitarán, previamente a la solicitud de licencia, un anteproyecto ante el Excmo. Ayuntamiento de Espejo en el que se justifique la solución concreta, para su correspondiente aprobación.

TÍTULO VIII NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 139. 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 ORD.04, con los objetivos, criterios de ordenación y determinaciones de gestión que se recogen en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas.
2. El desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado se realizará:
 - a. **En las áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que se establece la ordenación detallada:**

En función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.
 - b. **En las áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que no se establece la ordenación detallada:**

Previa aprobación del Plan Especial de Reforma Interior, 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 140. 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 ^(140.1).

Artículo 141. 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 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.

^(140.1) LOUA, art. 110

CAPÍTULO 2. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 142. 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 dominante 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 para los que el Plan no establece la ordenación detallada, se delimitan las siguientes áreas de reparto:

denominación	delimitación	tipología característica	aprovechamiento medio
SUNC-ARI 9	SUNC-ARI 9	Residencial 2 (VL)	0,6860 UA/m ² s
SUNC-ARI 10	SUNC-ARI 10	Residencial 2 (VL)	0,5252 UA/m ² s

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

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

denominación	delimitación	tipología característica	aprovechamiento medio
SUNC od-ARI 1	SUNC od-ARI 1	Residencial 2 (VL)	0,7554 UA/m ² s
SUNC od-ARI 2	SUNC od-ARI 2	Residencial 2 (VL)	1,0865 UA/m ² s
SUNC od-ARI 3	SUNC od-ARI 3	Residencial 2 (VL)	0,6419 UA/m ² s
SUNC od-ARI 4	SUNC od-ARI 4	Residencial 2 (VL)	0,9182 UA/m ² s
SUNC od-ARI 5	SUNC od-ARI 5	Residencial 2 (VL)	0,9331 UA/m ² s
SUNC od-ARI 6	SUNC od-ARI 6	Residencial 2 (VL)	0,6764 UA/m ² s
SUNC od-ARI 7	SUNC od-ARI 7	Residencial 2 (VL)	0,7264 UA/m ² s
SUNC od-ARI 8	SUNC od-ARI 8	Residencial 2 (VL)	0,4380 UA/m ² s
SUNC od-ARI 11	SUNC od-ARI 11	Servicios Aislados	0,1307 UA/m ² s

En estas áreas, se establecen los coeficientes de ponderación de cada uno de los usos y tipologías, que se recogen en la ficha de planeamiento y gestión.

TÍTULO IX NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 143. Definición y delimitación (OE)

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

Uso global	identificación sector	superficie sector
Residencial	SUS 1	40.166 m ²
Industrial	SUS 2	160.000 m ²

Artículo 144. Desarrollo del suelo urbanizable

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

Artículo 145. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable

- 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):
 - La asignación del índice de edificabilidad bruta para el sector.
 - La asignación de usos globales.
 - En su caso, la densidad máxima admisible de viviendas para el sector.
 - Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública ^(145.1).
 - Delimitación de áreas de reparto y definición del aprovechamiento medio correspondiente.
- 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:
 - 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.
 - 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.
 - Las previsiones de programación y gestión para ordenación pormenorizada de cada sector, indicando con carácter vinculante:

^(145.1) LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno)

- 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. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 146. Áreas de reparto y aprovechamientos medios. (OE)

1. El Plan delimita dos (2) áreas de reparto en suelo urbanizable. A los efectos de determinación de aprovechamientos medios, se establece para cada sector un coeficiente global de ponderación, obtenido a partir de los coeficientes de uso, tipología y localización del mismo.
2. La relación de áreas de reparto, sectores incluidos en ellas y coeficientes globales de ponderación es la siguiente:

Área de reparto	identificación sector	coeficiente de uso y tipología
SUS 1	SUS 1	A definir por el Plan Parcial
SUS 2	SUS 2	0,60

3. Los aprovechamientos medios correspondientes en cada área de reparto, expresados en unidades del uso y tipología dominantes, y calculados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística ^(146.1) son los siguientes:

Área de reparto	uso global dominante	aprovechamiento medio (ua)
SUS 1	Residencial	0,2458 UA/m ² s
SUS 2	Industrial	0,3600 UA/m ² s

4. Las fichas de planeamiento y gestión recogen, para cada sector, el aprovechamiento real (en u.a.), el aprovechamiento medio del área de reparto y los excesos o defectos de aprovechamiento, en su caso.

^(146.1) LOUA, art. 60

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

Artículo 147. Ámbito

El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, delimitado en los planos de ordenación estructural ORD.01 y ordenación completa ORD.03, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente ^(147.1).

Artículo 148. 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 ORD-03.

1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

- a. S.N.U.E.P. de vías pecuarias.
- b. S.N.U.E.P. cauces, riberas y márgenes.
- c. S.N.U.E.P. de infraestructuras territoriales.
- d. S.N.U.E.P. de monte público Parque del Borbollón. (Área de adecuación Recreativa de interés supramunicipal del POTSURCO)

2. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística:

- a. S.N.U.E.P. PT Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundación.
- b. S.N.U.E.P. PT Zonas Corredor Ecológico del Río Guadajoz.
- c. S.N.U.E.P. PT Hito Paisajístico Cerro de Utrilla.
- d. S.N.U.E.P. PU de valores paisajísticos Ladera Noroeste.
- e. S.N.U.E.P. PU de valores edafológico – paisajísticos.

3. Suelo no urbanizable de carácter rural:

- a. S.N.U.C.R. de carácter rural: Campiña de Espejo.

4. Sistemas generales territoriales. Se identifican tres tipos de sistemas generales:

- a. Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras (SGCI):

CARRETERAS:

- SGCI 1 Carretera N-432 Córdoba-Granada
- SGCI 2 Carretera A-307 Montilla/Espejo
- SGCI 3 Carretera CO-4203
- SGCI 5 Carretera CO-4204
- SGCI 6 Carretera CO-4205

INFRAESTRUCTURAS:

- SGCI 8 Depósito de agua para abastecimiento (en Suelo No Urbanizable).
- SGCI 9 Estación depuradora de aguas residuales –EDAR- (en Suelo No Urbanizable).

^(147.1) TRLS, arts. 12 y 13, y LOUA, art. 46.1

- SGCI 10 Subestación eléctrica (en Suelo No Urbanizable, junto al Campo de Tiro).

RED ELÉCTRICA

- b. Sistema General de Equipamientos (SGEQ):
 - SGEQ 1 Cementerio.
 - SGEQ 2 Campo Municipal de Tiro.
- c. Sistema General de Espacios Libres (SGEL):
 - SGEL 1 Área de adecuación recreativa "Parque del Borbollón".
 - SGEL 2 Parque Cementerio Viejo.
 - SGEL 3 Camino recreativo del Molino.

Artículo 149. Normativa complementaria y normativas concurrentes.

1. Quedan sin efecto las determinaciones que, respecto al ámbito del municipio, vienen contenidas en el Plan Especial de Protección del medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Provincia de Córdoba^(149.1). No son de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba, al contener el presente Título una regulación detallada y completa que hace innecesaria la aplicación con carácter complementario de dicha normativa.
2. 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.).
3. No podrán otorgarse licencias urbanísticas para actuaciones que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos^(149.2).

Artículo 150. 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^(150.1):
 - Utilidad pública o interés social
 - Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.
 - Compatibilidad con el régimen de la categoría de suelo.
 - No inducción a la formación de nuevos asentamientos.
2. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística^(150.2). Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles^(150.3), considerada en base a los criterios establecidos en el presente artículo.
3. Se considerará que concurre el requisito de **utilidad pública o interés social** cuando 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.

^(149.1) Decreto 2/2012. Disposición derogatoria única.

^(149.2) Decreto 60/2010 RDU, art. 5.2 y 12.3

^(150.1) TRLS, art 13.1 y LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

^(150.2) LOUA, arts. 42.2 y 3

^(150.3) LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

- b. Se trata de un equipamiento necesario para el municipio.
 - c. La actividad puede considerarse de carácter estratégico.
 - d. Se generan efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.
 - e. Se mejoran las condiciones de vida o empleo en grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.
4. Se considerará que concurre el requisito de **necesidad o procedencia de implantación en suelo no urbanizable** en base a los siguientes criterios:
- a. Se estimará que **concurre la necesidad de implantación** en suelo no urbanizable en los siguientes casos:
 - Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, clubes deportivos de actividades al aire libre, etc.)
 - Ausencia de suelo urbano clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del suelo urbanizable destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.
 - Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano.
 - Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no edificada (zonas de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, secado al aire libre, etc.).
 - b. Se estimará que **no procede** la implantación de un uso en una determinada ubicación del suelo no urbanizable en los casos siguientes u otros de naturaleza análoga:
 - La actuación resulte disconforme con las determinaciones de un Plan de Ordenación del Territorio Subregional.
 - El emplazamiento sea inmediato a suelos clasificados como urbanizables, aunque no se hayan desarrollado.
 - La implantación en el emplazamiento pueda afectar negativamente el desarrollo urbanístico del Plan.
 - La actuación no se ajusta al modelo de ordenación territorial establecido por el Plan.
 - Puedan producirse afecciones negativas al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.
 - Puedan producirse afecciones graves sobre la calidad de vida de la población, ya sea debido a la generación de ruidos, vibraciones, contaminación del aire, suelo o agua; por generar impactos ambientales severos sobre el medio abiótico, biótico o paisajístico; o porque la actuación sea claramente susceptible de padecer o intensificar riesgos naturales (geotécnicos, inundaciones, incendios).
5. Se considerará que concurre el requisito de **posibilidad de inducción de nuevos asentamientos** en base a lo establecido en el artículo 154 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 ^(150.4).

Artículo 151. 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. ^(151.1).

^(150.4) TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 57

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 ^(151.2).

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 ^(151.3).

Artículo 152. 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. ^(152.1)
2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación ^(152.2), el promotor de la actuación deberá pagar la prestación compensatoria en ella establecida, con objeto de gravar las obras o instalaciones no vinculadas a la explotación.

Artículo 153. 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 ^(153.1).
2. Requerirán de licencia municipal de segregación aquellas segregaciones o divisiones que, estando expresamente permitidas por la presente normativa, tengan por finalidad la implantación de usos urbanísticos.
Dicha licencia municipal requerirá la aprobación previa o simultánea del oportuno Proyecto de Actuación o Plan Especial que legitime el uso urbanístico del terreno o finca.
3. Se expedirá declaración municipal de innecesariedad para las segregaciones o divisiones de naturaleza rústica que no tengan finalidad urbanística.
4. Son indivisibles los terrenos y fincas que reúnen las condiciones dimensionales y de afectación establecidas a estos efectos por la legislación vigente. ^(153.2)

Artículo 154. Formación de nuevos asentamientos. (OE)

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística ^(154.1), se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.
2. Se considera que existe riesgo objetivo de formación de nuevos asentamientos:
 - a. En todo caso, cuando las edificaciones o instalaciones pretendan ubicarse a menos de 250 metros de núcleo urbano.

^(151.1) TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 52.1

^(151.2) TRLS, art 13.4 y LOUA, art. 50 B.c.

^(151.3) TRLS, art 13.3 y LOUA, art. 52.3

^(152.1) LOUA, art. 52.4

^(152.2) LOUA, art. 52.4

^(153.1) TRLS, art 13.2 y LOUA, art. 66 (modif. Ley 13/2005, art.25) y art. 68

^(153.2) TRLS, art. 17.2 y LOUA, art.67

^(154.1) LOUA, art. 52.6.a)

- 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.
- c. Cuando se incumplan las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este Título.

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 155. 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) ^(155.1).
 - b. USOS PROHIBIDOS: son aquellos que el Plan impide implantar en la categoría de suelo correspondiente.
2. El Plan distingue doce tipos de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, para cada uno de los cuales establece determinaciones específicas recogidas en el capítulo 3 de este Título:
 - Edificación agrícola
 - Edificación vinculada a las grandes infraestructuras
 - Edificación agropecuaria
 - Vertedero
 - Instalación extractiva
 - Instalaciones naturalistas o recreativas
 - Establecimientos turísticos
 - Edificación pública
 - Industria
 - Instalaciones de energías renovables
 - Vivienda vinculada a fines agrarios
 - Infraestructuras territoriales
3. Cada uno de estos tipos agrupa una serie de usos constructivos y edificatorios que se enumeran en la ficha correspondiente incluida en el Capítulo 2 del presente Título.

^(155.1) LOUA, art. 42

Artículo 156. 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 157. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación y construcciones

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. Adoptar las medidas pertinentes para el mantenimiento y mejora de la calidad del paisaje agrario, tales como:
 - Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.
 - Las edificaciones, infraestructuras e instalaciones deberán considerar el contexto paisajístico en el que se integran contribuyendo al mantenimiento o mejora de la calidad del paisaje y de sus elementos característicos fundamentales constitutivos.
 - Las actuaciones que puedan generar impacto visual negativo adoptarán, siempre que sea posible, medidas de ocultación o camuflaje para minimizar sus efectos. En este sentido, se procurará que las actuaciones sean proporcionadas a la dimensión y escala del paisaje impidiendo o fraccionando aquellas que por su volumen constituyen una presencia desproporcionada en el mismo.

- Se ajustarán a los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona.
 - Las edificaciones que por su singularidad y calidad formal presenten características de monumentalización y pasen a constituir un elemento principal del paisaje deberán incorporar un estudio de integración paisajística que formará parte del proyecto de actuación.
 - En los terrenos con pendiente igual o superior al 15% las plataformas no tendrán una superficie mayor de 250 m² para las viviendas agrarias ni de 1.000 m² para las restantes edificaciones. Las edificaciones se construirán con su eje más largo paralelo a las curvas de nivel y no ocuparán un frente de fachada superior a 30 m.
 - Las edificaciones no tendrán las paredes medianeras al descubierto debiendo presentar sus paramentos exteriores y cubiertas acabadas. Para su mayor integración paisajística los colores serán blancos. En caso de optar por otra gama cromática el Proyecto de actuación deberá justificar expresamente, que ésta favorece su integración paisajística en el entorno paisajístico en el que se inserta.
 - Los aljibes, depósitos, albercas o balsas deberán estar integrados en el paisaje. Para ello, la altura de los mismos no podrá rebasar los 2 m de altura en el punto más desfavorable, en su caso. Además, se adoptarán gamas cromáticas que procuren la mayor integración visual de la actuación, así como otras medidas de camuflaje u ocultación, tratamiento de taludes, etc., dispuestas en este artículo.
 - Las edificaciones, construcciones e instalaciones no podrán generar contrastes de forma, color, textura, escala o dominancia espacial o rupturas de línea visual fuertes, que supongan una alteración grave del paisaje.
 - 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. En este sentido, se procurará evitar la localización de las edificaciones e instalaciones en lugares con alta exposición visual, tales como las partes centrales de los fondos de valle y los puntos focales respecto de carreteras y miradores, así como en las zonas de cumbreras para que sus siluetas en la línea del horizonte no alteren los perfiles naturales panorámicos del relieve.
 - 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 se podrán realizar edificaciones o instalaciones de cualquier tipo en espacios degradados hasta tanto no se haya efectuado su restauración ambiental y paisajística.
- e. 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. En aquellos taludes en que sea necesaria la construcción de muros de contención, éstos presentarán la menor altura posible, serán realizados en piedra, encachados en piedra o con elementos prefabricados que favorezcan el recubrimiento por la vegetación en coherencia con el paisaje de su entorno. Se evitará el acabado de hormigón visto o las escolleras, salvo cuando queden ocultos por la edificación o vegetación. Los taludes no rocosos deberán ser cubiertos de vegetación con especies características autóctonas.
 - La consolidación y tratamiento de los taludes perimetrales a las explanaciones destinadas a la edificación constituirán las actuaciones prioritarias para la integración topográfica de las implantaciones urbanísticas. Con carácter general los taludes en desmonte serán apantallados por la

edificación e instalaciones anexas. Los terraplenes de las explanadas se concretarán en diferentes acabados estéticos que se obtendrán de la combinación diferencial entre los siguientes tratamientos:

- a. Muros y/o estructuras de contención y estabilización de taludes.
 - b. Cubiertas herbáceas y arbustivas que garanticen el control de las escorrentías y la erosión en los suelos inclinados.
 - c. Arboleda mediterránea dispersa o en pequeños grupos con el doble objetivo de apoyar las funciones de protección de los taludes y favorecer la integración de la edificación.
- 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 158. 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 159. Vertidos

Todas las edificaciones e instalaciones aisladas en las que se generen aguas residuales deberán contar con instalaciones de depuración acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos. Se prohíben expresamente los pozos negros o zanjas filtrantes.

Artículo 160. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones existentes.

1. 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 161. 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 construidos singulares que son acreedores de protección, conservación, recuperación, puesta en valor, difusión y conocimiento, por contar con alguno de los siguientes valores patrimoniales:
 - a) **Patrimonio arquitectónico:** edificaciones y construcciones de interés histórico, vinculadas mayoritariamente al poblamiento rural tradicional.
 - b) **Patrimonio arqueológico:** yacimientos arqueológicos emergentes de interés histórico acreditado investigados científicamente.
 - c) **Patrimonio etnológico:** parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de Andalucía.
2. El régimen de protección e intervención en estos elementos es el establecido en la correspondiente ficha del Catálogo.

Artículo 162. Condiciones para las actuaciones en zonas de riesgo delimitadas en POTSURCO.

Las actuaciones o proyectos de transformación de usos del suelo en zonas de riesgo alto o muy alto de erosión delimitadas por el POTSURCO –que se grañan en el Plano Informativo INF 03 “Riesgos Naturales y Tecnológicos del POTSURCO”- deberán definir y/o justificar las medidas a adoptar durante la fase de ejecución de obras previstas en él ^(162.1).

^(162.1) Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 75,2 y 3

CAPÍTULO 2 NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

Artículo 163. 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, zahúrdas, porquerizas y gallineros, instalaciones para el manejo del 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:

La parcela mínima edificable será la parcela catastral de rústica existente, siempre que cuente con una superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo

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

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

Se entenderá por "parcela histórica" aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se adaptan (Aprobación definitiva en Diciembre 2007 y publicación en BOP de Córdoba el martes 29 de enero de 2008).

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

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

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

4. Condiciones particulares de la edificación

- a. ALTURA: siete (7) metros. Se autorizan torres cubiertas o solanas, siempre que no sean habitables y estén abiertas en más del 50 % de su perímetro.
- b. SEPARACION A LINDEROS: En parcelas de regadío. 5 m. y en parcelas de secano 10 m.
- c. OCUPACION: 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 inclinada, y preferentemente de teja. En todo caso, el material que se emplee en la cubierta habrá de procurar la máxima integración posible en el entorno en el que se inserte, quedando expresamente prohibidas las cubiertas de chapa reflectantes.
- Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies.

5. Tramitación

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 164. 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 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.
- Infraestructuras ferroviarias: estaciones de ferrocarril y demás edificaciones o instalaciones vinculadas a la red ferroviaria.
- Aeropuertos y helipuertos.
- Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.
- Edificaciones y depósitos vinculados a oleoductos y gasoductos.
- Edificaciones vinculadas a la construcción y mantenimiento de embalses, depósitos reguladores de la red de abastecimiento y de riego.
- Edificaciones e instalaciones vinculadas a la red general de telecomunicaciones, radio y TV.

3. Implantación

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

No obstante, se estudiarán especial y detalladamente los casos en que se pretenda implantar este tipo de edificaciones en las proximidades de núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, yacimientos arqueológicos, grandes masas forestales o edificaciones habitadas.

4. Condiciones particulares de la edificación

- ALTURA:** Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.
- SEPARACION 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 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 157.

En los lugares permitidos, las instalaciones de telecomunicaciones utilizarán materiales constructivos y colores y, en su caso, sistemas de camuflaje, que limiten su impacto visual.

En la construcción de infraestructuras de telecomunicaciones se preverá la posibilidad de utilización compartida, procurando el aprovechamiento del dominio público y la minimización de su impacto visual.

5. Tramitación

Se distinguen los siguientes supuestos:

- a. La implantación de usos directamente vinculados y/o al servicio de infraestructuras para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística, así como aquellas declaradas de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán la consideración de actuaciones de interés público, y su ejecución no estará sujeta a licencia urbanística ^(164.1).
- b. La ejecución y el mantenimiento de usos directamente vinculados y/o al servicio de infraestructuras o servicios públicos, incluidos en documentos de planificación sectorial, territorial o urbanísticos vigentes, o con autorización sectorial que comporte efectos y facultades públicas de expropiación de terrenos para su ejecución conforme al trazado incluido en proyecto autorizado, o, como consecuencia del mantenimiento o mejora de las infraestructuras existentes que den servicio a edificaciones y usos conformes con el planeamiento y la legislación urbanística vigente, estarán sometidos a licencia municipal, salvo en los casos dispensados de ello, por la legislación urbanística ^(164.2).
- c. Las actuaciones relacionadas en el presente artículo no incluidas en los supuestos anteriores, que tengan la consideración de actuaciones de interés público requerirán para su implantación la aprobación de plan especial o proyecto de actuación ^(164.3) y su ejecución, realización o desarrollo, requerirá el otorgamiento de las preceptivas licencias urbanísticas, salvo en los supuestos excepcionados en la Ley.

Artículo 165. Edificación agropecuaria

1. Definición

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

2. Usos

- 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: 1.000 m.
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.
- c. Parcela mínima: 6.000 m².

^(164.1) 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

^(164.2) LOUA, art. 52.1.B.e, en relación con los artículos 169.1.c, y 170.

^(164.3) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27.dos).

d. Distancia mínima a linderos 20 m.

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. OCUPACION: 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 ^(165.1).

Artículo 166. Vertedero

1. Definición

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

2. Usos

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

3. Implantación

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

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

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

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

^(165.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa sectorial 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 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 157.
- 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 174.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público ^(166.1).

Artículo 167. 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. 185).

^(166.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

4. Condiciones particulares de la instalación

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

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

- a. ALTURA: 7 m. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.
- b. SEPARACION A LOS LINDEROS: 10 m. La arista de explanación de los taludes o terraplenes de la explotación deberá mantener esta misma separación.
- c. 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 las condiciones del artículo 157.
- 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 ^(167.1).

Artículo 168. Instalaciones naturalistas o recreativas

1. Definición

Edificaciones, construcciones e instalaciones o conjuntos integrados de las mismas destinados a posibilitar el esparcimiento al aire libre, a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza o destinadas a actividades recreativas, relacionadas con el ocio, esparcimiento y deportivas, que por la gran superficie de espacios libres que requieren hayan de implantarse necesariamente en el medio rural.

2. Usos

- a. Adecuaciones naturalistas. Se refiere a obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.
- b. Adecuaciones recreativas: Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, aseos, pequeños quioscos, etc.
- c. Parque rural: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo, conocimiento del medio y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Puede contemplar la construcción de instalaciones permanentes complementarias, incluyendo equipamientos deportivos y servicios de restauración o alojamiento.
- d. Instalación de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas al aire libre, que suelen requerir pequeñas superficies de terreno (< 2 ha) y que llevan aparejadas menos de tres edificaciones de servicio o restauración de escasa envergadura. No incluye servicio de alojamiento.

^(167.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

Integran este tipo de usos: acuaparks, campos de tiro, clubes hípicas, 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 art. 157.
- c. SEPARACIÓN A LINDEROS: las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.
- d. OCUPACIÓN: las edificaciones ocuparán en planta, como máximo, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:
- Adecuaciones naturalistas: 1 %
 - Adecuaciones recreativas: 1 %
 - Parque rural: 2 %
 - Instalación de ocio: 5 %
 - Complejos de ocio: 5 %
- e. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

5. Tramitación

La implantación de los usos contemplados en el presente artículo se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público ^(168.1), 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 169. 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

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

- a. 1ª categoría: Campamentos de turismo o campings.
- b. 2ª categoría: Establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales (edificios/complejos), villas turísticas y balnearios.

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

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

Establecimientos específicos de restauración:

- e. Aquellos que, reuniendo los requisitos reglamentados, son destinados por su titular, mediante oferta al público, a proporcionar comidas y bebidas consumibles en sus propias dependencias. Incluye cafeterías, restaurantes y bares que, por sus especiales características, se establezcan en la normativa sectorial.

3. Implantación

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

- a. Distancia mínima a núcleos urbanos: 500 m., excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.
- b. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma actividad: 200 m.
- c. Distancia mínima entre edificaciones de la misma actividad: Para los apartamentos turísticos en la modalidad de "complejos", la distancia entre edificios de alojamiento será mayor de 175 m.
- d. Parcela mínima ^(169.1)
 - Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, a excepción de los incluidos en la cuarta categoría del apartado 2.d y de los apartamentos turísticos rurales en la modalidad de "complejos": 3 hectáreas.

^(168.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

^(169.1) Decreto 47/2004, de establecimientos hoteleros, art. 37.2.a). Decreto 194/2010, de establecimientos de apartamentos turísticos, art. 18.2.a)

- Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural (cuarta categoría del apartado 2.d del presente artículo), al que serán de aplicación las siguientes parcelas mínimas:
 - En zonas de cultivos de regadío: 3 ha
 - En zonas de cultivos de secano: 3,5 ha
 - En dehesas y terrenos forestales: 10 ha
- Para los apartamentos turísticos rurales (de la segunda categoría del apartado 2.b de este artículo) en la modalidad “complejos”, será de aplicación la siguiente parcela mínima: la resultante de multiplicar la establecida en el párrafo anterior por cada uno de los edificios de alojamiento de los que disponga el complejo turístico rural. La edificación de usos comunes puede integrarse en edificio destinado a alojamiento.
- Establecimientos específicos de restauración: 2 hectáreas.

4. Condiciones particulares de la edificación

- a. ALTURA: una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, o en casos de rehabilitación de edificios para este uso, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial. También se exceptúa el límite máximo de dos plantas en el caso del edificio de servicios comunes de apartamentos turísticos, que podrá contar con remates de torreones o solanas sobre la segunda planta, siempre que no sean habitables, estén abiertas en un 50% de su perímetro, y aseguren que no se genera impacto negativo.
- b. 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. La ocupación máxima para los apartamentos turísticos en la modalidad de “complejos”, será la establecida anteriormente aplicada del siguiente modo:
 - En zonas de cultivo de secano: 30.000 m²: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.
 - En zonas de cultivo de regadío: 35.000 m²: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.
 - En zonas de uso forestal o dehesa: 100.000 m²: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.
- d. CONDICIONES ESTETICAS Y PAISAJISTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visible, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 157. En los apartamentos turísticos, para cada edificación, se dispondrá un área de integración paisajística con un mínimo igual a la superficie ocupada por cada una de ellas. El máximo del conjunto de la instalación será el de la ocupación máxima resultante en la parcela. Su tratamiento será con tratamiento blando y arbolado, a razón de un pie arbóreo por unidad de alojamiento, pudiendo albergar actividades recreativas compatibles en la zona del SNU. Esta condición podrá ser eximida en terrenos forestales, a dehesados, o cuando la parcela ya disponga de estos recursos de modo natural, cuando sea valorado que cubren con igual eficacia el objetivo de integración de la edificación anteriormente previsto.
- e. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. En la modalidad de apartamentos turísticos “complejos”, el acceso a los distintos inmuebles que lo integren, se debe realizar a través de los caminos existentes, estando expresamente prohibido la apertura de nuevos caminos. Los servicios de agua, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales para los distintos inmuebles que lo componen, serán autónomos e independientes, salvo que existan razones técnicas que aconsejen otra solución.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público ^(169.2). No obstante, los usos comprendidos en la cuarta categoría deberán cumplir los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

^(169.2) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

- a. No son autorizables los usos turísticos residenciales, por lo que el alojamiento deberá tener carácter rotatorio. Esta condición deberá quedar expresamente recogida en el correspondiente proyecto de actuación o plan especial.
- b. El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial. Las exigencias contenidas en la presente regulación urbanística para los apartamentos turísticos, lo serán sin perjuicio del cumplimiento del resto de condiciones establecidas por la legislación sectorial para el uso, que no sean contradictorias con el régimen del suelo no urbanizable.
- c. Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.
- 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. En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.

Artículo 170. Edificación Pública

1. Definición

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

2. Usos

- a. Equipamiento social, educativo, sanitario y ambiental.
- b. Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.
- c. Cárceles, centros penitenciarios y de rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.
- d. Cementerios.
- e. Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.

3. Implantación

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

- a. Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.
- c. Parcela mínima: No se establece

4. Condiciones particulares de la edificación

- a. ALTURA: la edificación tendrá un máximo de 2 plantas (7 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 157.
- 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 ^(170.1), salvo la ejecución de dotaciones o equipamientos públicos previstos en el planeamiento, que estarán exentos incluso de licencia cuando sean de iniciativa municipal, y a licencia cuando estén promovidos por otras administraciones.

Artículo 171. 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, 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.

^(170.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

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 15 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 157.
- 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 ^(171.1).

Artículo 172. Instalaciones de energías renovables

1. Definición

Instalaciones que producen energía para usos térmicos o eléctricos a partir de fuentes energéticas primarias de carácter renovable.

No se incluyen las instalaciones solares fotovoltaicas sobre cubiertas de edificaciones o construcciones legalmente establecidas, al considerarse que no concurre el requisito de incidencia en la ordenación urbanística inherente a las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable ^(172.1)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.

^(171.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

^(172.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

3. Implantación

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

- a. Distancia mínima de la instalación a los núcleos urbanos:
 - Instalaciones de biomasa 4.000 m
 - Instalaciones solares y eólicas: 1.000 m.
 - Instalación hidráulica: 500 m.
- b. Distancia mínima a otras edificaciones:
 - Instalaciones de biomasa: 1.000 m
 - Instalaciones solares térmicas: 500 m.
 - Instalación solar fotovoltaica, eólica o hidráulica: 200 m.
- c. Parcela mínima:
 - Instalaciones de biomasa: 30.000 m².
 - Instalaciones solares, eólicas o hidráulicas: 10.000 m².

4. Condiciones particulares de la instalación

- a. ALTURA: Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.
- b. SEPARACION 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. OCUPACION.
 - Instalaciones de biomasa: 40%
 - Instalaciones solares, eólica o hidráulica: La determinada por la separación a linderos.
- 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 grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 157.

Los parques solares, las instalaciones de energía termosolar, las instalaciones fotovoltaicas con una superficie de instalación sobre el suelo superior a 2000 m² y las instalaciones de biomasa para usos eléctricos incorporarán un estudio paisajístico que determine sus efectos, incluyendo, como mínimo, las vistas desde los núcleos urbanos y zonas de concentración de población más próximos y desde los puntos más cercanos de las carreteras.

- 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 ^(172.2), modificado por la legislación sectorial específica. ^(172.3)

^(172.2) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

^(172.3) 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.

Artículo 173. 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, cuya necesidad se justifique adecuadamente.

2. Usos

Vivienda agraria. Alojamientos para trabajadores temporeros.

3. Implantación

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

- a. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m. No obstante, podrá situarse a menos de 200 m. de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de ambas a otras edificaciones 300 m.
- c. Parcela mínima:
 - Cultivos de secano o regadío: 3 ha
 - Dehesas y terrenos forestales: 10 ha
- d. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

4. Condiciones particulares de la edificación

- a. ALTURA: una o dos plantas (7 m.)
- b. OCUPACION: la ocupación máxima será del 0,5%.
- c. SEPARACION A LINDEROS: 15 m
- d. COMPOSICION: 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.
- f. CUBIERTAS: las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.
- g. CERRAMIENTO DE PARCELA: para una mayor integración de la edificación en el entorno, es deseable evitar el cerramiento de la parcela; caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las Normas Generales de este título.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación para las actuaciones de interés público ^(173.1).

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. necesario 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 174. 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.

^(173.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

2. Usos

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

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

Los nuevos trazados de redes de gas y de productos líquidos derivados del petróleo deberán estar situados a una distancia no inferior a 500 metros de los suelos urbanos y urbanizables sectorizados, con las excepciones y condicionantes establecidos en el POTSURCO^(174.1)

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.

Los nuevos caminos y los existentes que requieran obras de ampliación, no podrán tener anchura superior a 5 metros. Los firmes serán preferentemente de zahorra, evitando los tratamientos asfálticos. Se podrán utilizar firmes de hormigón para vadear la red de drenaje, en curvas de reducido radio de giro y en los tramos con pendientes superiores al 12%.

Los nuevos caminos deberán adaptarse a la topografía del lugar, su trazado dispondrá de drenajes longitudinales y transversales así como de dispositivos de minimización de impactos ambientales, de reducción de acarreos y de protección de cauces y márgenes en las zonas de entrega del agua a la red de drenaje natural.

5. Tramitación

Se distinguen los siguientes supuestos:

- a. La implantación de infraestructuras y servicios para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística, así como aquellas declaradas de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán consideración de Actuaciones de Interés Público y su ejecución, realización o desarrollo no estará sometido a licencia urbanística^(174.2)
- b. La ejecución de infraestructuras o servicios públicos incluidos en documentos de planificación sectorial, territorial o urbanísticos vigentes, o con autorización sectorial que comporte efectos y facultades públicas de expropiación de terrenos para su ejecución conforme al trazado incluido en proyecto

^(174.1) Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 89.1

^(174.2) 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

autorizado, o, como consecuencia del mantenimiento o mejora de las infraestructuras existentes que den servicio a edificaciones y usos conformes con el planeamiento y la legislación urbanística vigente, estarán sometidos a licencia municipal, salvo en los casos dispensados de ello, por la legislación urbanística ^(174.3). Las actuaciones de mantenimiento o mejora de instalaciones existentes, no podrán habilitar el servicio a nuevos usuarios.

- c. Las infraestructuras que pretenden prestar servicio a más de una construcción, edificación o instalación, o tienen carácter territorial, no incluidas en los supuestos anteriores, se considerarán actuaciones de interés público siempre que concurren los requisitos establecidos legalmente^(174.4). Su ejecución requerirá la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de actuación o plan especial. Su viabilidad urbanística vendrá condicionada, en su caso, por la de las construcciones, instalaciones o edificaciones a las que den servicio.
- d. La infraestructuras de dotación de servicios a una única explotación o instalación existente, podrán autorizarse mediante preceptiva licencia urbanística, siempre que la edificación o instalación a la que se de servicio resulte conforme con el planeamiento urbanístico de aplicación en función de su uso y de la categoría de suelo en la que se enclava ^(174.5).

^(174.3) LOUA, art. 52.1.B.e, en relación con los artículos. 169.1.c, y 170.

^(174.4) LOUA art.42 (modif. Ley 13/2005, art. 27.dos).

^(174.5) Por tratarse de una edificación autorizada urbanísticamente conforme a la legislación urbanística aplicable, o cuyo régimen jurídico habilita la dotación del referido servicio, conforme a lo previsto en el Decreto 2/2012, o en los casos del Art. 52.1.B, todos ellos, en relación con el art. 169.1.c, y 170 de la LOUA.

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

Artículo 175. 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 ^(175.1).
2. En estos suelos sólo están permitidos, aparte del uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias.
3. Le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación ambiental ^(175.2).
4. La escala de los planos de Ordenación del Término Municipal ORD-01 Y ORD-03 (1:15.000) no permite la adecuada representación del dominio público pecuario, no obstante la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada, excepto 1km del Cordel de Castro del Río a Espejo, por lo que el plano de ordenación completa ORD O3 representa su trazado orientativo. Las vías pecuarias existentes en el término municipal, su anchura legal aproximada y su estado son las siguientes:
 - SNUEP VP 1 Cordel de Castro del Río a Espejo 37,61 m. Deslindada parcialmente 1km.
RESOLUCION de 7 de octubre de 2004
 - SNUEP VP 2 Vereda de Castro del Río a Montemayor 20,89 m. Clasificada.
 - SNUEP VP 3 Vereda de Córdoba a Espejo 20,89 m. Clasificada.
 - SNUEP VP 4 Vereda de Espejo a Cabra 20,89m. Clasificada.
 - SNUEP VP 5.Vereda de Córdoba a Cabra 20,89 m. Clasificada.
5. La vereda de Castro del Río a Montemayor y el tramo de la vereda de Espejo a Cabra comprendido entre la vereda de Castro del Río y el límite del término municipal aparecen grafiadas en el Plano de Articulación Territorial del Plan de Ordenación del Territorio Sur de Córdoba (POTSURCO) como Vías Pecuarias de Interés Recreativo, de manera que forman parte de la red de Itinerarios recreativos del POTSURCO y, por tanto, los tramos señalados constituyen elementos integrantes del Sistema Supramunicipal de Espacios Libres del POTSURCO^(175.3). En estos sólo se permitirán actividades de señalización, miradores y, en su caso, adecuaciones recreativas, usos habilitados por la regulación de usos de apartado 6 del presente artículo.
6. Dentro de los terrenos pertenecientes a la red de vías pecuarias se prohíbe cualquier uso edificatorio. En caso de desafectación de cualquier tramo de vías pecuarias, el régimen normativo aplicable será el del tipo de suelo por el que discurra. El régimen de usos es, pues, el siguiente:
 - a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES
 - Infraestructuras territoriales.
 - Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, y adecuaciones recreativas.
 - b. PROHIBIDOS
 - Edificación agrícola
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras
 - Edificación agropecuaria
 - Vertedero
 - Instalación extractiva
 - Instalaciones naturalistas y recreativas: el resto

^(175.1) Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 39.1

^(175.2) Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía

^(175.3) Decreto 3/2012 POTSURCO, arts. 32 y 34

- Establecimientos turísticos
- Edificación pública
- Industria
- Instalaciones de energías renovables
- Vivienda vinculada a fines agrarios

Artículo 176. Suelo no urbanizable de especial protección de cauces, riberas y márgenes (OE)

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente ^(176.1), las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:
 - a. Zona de servidumbre de 5 m. de anchura, de dominio y uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional del órgano competente 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.
2. 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 50 m. de anchura a cada lado del cauce del río Guadajoz (medidos a partir del límite del dominio público hidráulico), y de 25 m de anchura en el resto de cauces y arroyos. En los supuestos en que este ámbito de aplicación del régimen urbanístico quede incluido dentro del ámbito del S.N.U.E.P. PT Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundación, prevalecerá la regulación de usos contenida en este último tipo de suelo especialmente protegido por ser esta más restrictiva.
3. 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
 - Edificación agropecuaria
 - Vertedero
 - Instalación extractiva
 - Instalaciones naturalistas y recreativas: el resto
 - Establecimientos turísticos
 - Edificación pública
 - Industria

^(176.1) R.D.L. 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modif. por R.D. 30.10.92 del Dominio Público Hidráulico y por R.D. 606/2003); Decreto 189/2002 Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

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

Artículo 177. 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.
3. La carretera A-307, desde el límite del término municipal hasta límite del núcleo urbano de espejo, está sujeta a una zona de protección cautelar establecida por el POTSURCO consistente en una franja de terreno, delimitada interiormente por la arista exterior de la calzada y exteriormente por una línea paralela a la citada arista y a una distancia de 50 metros a cada lado de la carretera, con la excepción de la zona prevista desde el plan para uso industrial (SUS-2), donde se disminuye la zona de cautela hasta el límite del suelo urbanizable. En estas franjas no estarán permitidas las edificaciones de carácter fijo. En cuanto la futura A-81 contenga aprobación definitiva, y por tanto quede definido el nudo estratégico previsto desde por POTSURCO con la A-307, esta zona de cautela quedará limitada en su extremo superior a dicho nudo.

Artículo 178. Suelo no urbanizable de especial protección de monte público Parque del Borbollón. (OE)

1. Se incluyen en este tipo de suelo los terrenos forestales incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía. Concretamente, se trata del monte público de titularidad municipal denominado: El Borbollón. Su carácter demanial viene otorgado por la Ley 43/2003, de Montes. Su ámbito aparece grafiado en el plano de ordenación completa del suelo no urbanizable ORD 03, y es coincidente con el SGEL 1 Área de Adecuación Recreativa "Parque del Borbollón".
2. Los montes públicos son terrenos forestales demaniales que cumplen funciones ecológicas, protectoras, de producción y paisajísticas, debiendo ser objeto de protección su cubierta vegetal, la fauna silvestre, su biodiversidad, la conservación de sus suelos, su papel en la regulación del régimen hidrológico, etc.
3. El uso y disfrute de estos suelos se someterá al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en la legislación forestal^(178.1), patrimonial^(178.2) y demás legislaciones concurrentes, en su caso, siempre de forma compatible con el uso forestal, la preservación de su funcionalidad (ecológica, productiva, paisajística, etc.). El PGOU pretende que en los montes públicos de titularidad municipal sea viable seguir desarrollando determinados usos compatibles, siempre dentro del marco del desarrollo sostenible y la conservación e incluso puesta en valor de los recursos naturales. El régimen de usos es compatible con el del Área de Adecuación Recreativa que se ubica en el mismo (SGEL 1).
4. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:
 - a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:
 - Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de "adecuaciones naturalistas" y "adecuaciones recreativas", siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural, ni alteren la topografía originaria del terreno.
 - Establecimientos turísticos: solo será autorizable el uso de "establecimientos específicos de restauración".

^(178.1) Ley Ley 43/2003, de Montes; Ley 2/1992 Forestal de Andalucía; Decreto 208/1997 Reglamento Forestal de Andalucía.

^(178.2) Ley Ley 4/1986 de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y Decreto 276/1987 Reglamento de aplicación de la LPA.

- Infraestructuras territoriales. Con los condicionantes establecidos en la normativa de ordenación territorial.

b. PROHIBIDOS:

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

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

Artículo 179. Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundación. (OE)

1. El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) identifica en el plano denominado Riesgos Naturales y Tecnológicos determinadas zonas cautelares ante el riesgo de inundación, e induce a su clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (art. 78.2). En el término municipal de Espejo estas zonas se sitúan en el entorno de los cauces del río Guadajoz, y varios arroyos: Carchena, Montecillo y Cabañas. El ámbito de estas zonas delimitado por el POTSURCO es el que aparece grafiado en el plano ORD-3 de ordenación completa del término municipal. Conviene reseñar que esta trama de ordenación prevalece, cuando su delimitación se superpone con la delimitación de la Zona “Corredor Ecológico del Río Guadajoz” que realiza el POTSURCO.
2. La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo es conforme a la determinación del POTSURCO, relativa a la no admisión de ningún uso que pueda constituir un obstáculo a la corriente en situación de avenidas (art.78.2). Es por ello un régimen de autorización de usos muy restrictivo, que a su vez deberá verificarse con el obligado sometimiento al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en la legislación sectorial de aguas.
3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:
 - a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:
 - Edificación agrícola: sólo se permiten las casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, generadores, energía solar y transformadores.
 - Instalaciones naturalistas o recreativas: será autorizable el uso de adecuaciones naturalistas.
 - Infraestructuras territoriales: en el caso de infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce del cauce, no trazados paralelos al mismo.
 - b. PROHIBIDOS:
 - Edificación agrícola: el resto
 - Vivienda vinculada a fines agrarios
 - Edificación agropecuaria
 - Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto
 - Establecimientos turísticos
 - Edificación pública
 - Industria
 - Instalaciones de energías renovables
 - Instalación extractiva
 - Vertedero
 - Infraestructuras territoriales: el resto
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras

Artículo 180. Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial Corredor Ecológico del río Guadajoz. (OE)

1. El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) integra dentro del sistema de protección territorial los corredores ecológicos (art. 61.1.c), los cuales identifica en el plano denominado Ordenación de

usos y protección de recursos, e induce a su clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (art. 61.2). Entre estos corredores ecológicos el Plan de Ordenación del Territorio identifica en el término municipal de Espejo el río Guadajoz (art. 64.1.d). El ámbito de este corredor aparece grafiado en el plano de ORD.03 Ordenación Completa del T.M., con la siguiente salvedad: los terrenos del corredor ecológico que al extrapolar la delimitación del POTSURCO son coincidentes con la delimitación de las Zonas cautelares ante riesgo de inundación (que en el caso de Espejo es lo habitual), quedan solapadas y subsumidas en estas y el régimen de usos aplicable es el de las Zonas Cautelares..., por ser más restrictiva que la establecida en el presente artículo. En definitiva, la delimitación de esta zona se circunscribe a los restos de terrenos del corredor ecológico no incluidos en el ámbito de las Zonas cautelares ante riesgos de inundación.

2. La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo es conforme a la restrictiva regulación establecida en el mencionado artículo 64.2 del POTSURCO, que pretende la conservación y mejora de los márgenes de dichos cauces.
3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:
 - a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:
 - Edificación agrícola: sólo se autorizan las casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, generadores, energía solar y transformadores, etc.
 - Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas y de adecuaciones recreativas.
 - Infraestructuras territoriales: en el caso de infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce del cauce, no trazados paralelos al mismo.
 - b. PROHIBIDOS:
 - Edificación agrícola: el resto
 - Vivienda vinculada a fines agrarios
 - Edificación agropecuaria
 - Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto
 - Establecimientos turísticos
 - Edificación pública
 - Industria
 - Instalaciones de energías renovables
 - Instalación extractiva
 - Vertedero
 - Infraestructuras territoriales: el resto
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras

Artículo 181. Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial Hito Paisajístico Cerro de Utrilla. (OE)

1. El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) integra dentro del sistema de protección territorial los hitos paisajísticos y divisorias visuales (art. 61.1.d POTSURCO), los cuales identifica en el plano denominado Ordenación de usos y protección de recursos, e induce a su delimitación (art. 65.1) y clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (art. 61.2). En Espejo el POTSURCO localiza 1 hito paisajístico, cuya delimitación se ha grafiado en el plano de ordenación completa ORD.03.
2. La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo cumple la regulación establecida en el artículo 65 del POTSURCO, así como la restricción específica en materia de instalaciones de energías

renovables incluida en el artículo 90.4 del Plan Territorial, y tiene como criterio rector la preservación de la imagen y calidad paisajística de estos ámbitos.

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

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola: deberán demostrar de forma justificada que no pueden establecerse en otro lugar^(181.1).
- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, adecuaciones recreativas.

b. PROHIBIDOS:

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

^(181.1) Decreto 3/2012 POTSURCO, arts. 65.2

CAPÍTULO 5 CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

**Artículo 182. Suelo no urbanizable de especial protección de valores paisajísticos: “Ladera Noroeste”.
(OE)**

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos de situación inmediata al núcleo de población reconocidos como “Laderas del Noroeste” que tienen una repercusión enorme en la imagen de la ciudad así como en su morfología.

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

Se trata de unos suelos que se protegen con la intención de preservar la imagen paisajística de Espejo, y su potencialidad como silueta de la ciudad y escena urbana, con una función de mirador con varias direcciones; mirador desde la Ladera al pueblo y Campiña e imagen desde el pueblo a la Ladera.

Se trata, pues, de terrenos muy vulnerables desde el punto de vista ambiental y, por ende, de escasa capacidad de acogida de usos urbanos, debido fundamentalmente a sus pendientes. Por ello, el objetivo para este suelo es la preservación de su identidad rural.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de la identidad natural y paisajística, así como la virginidad urbanística de este espacio.
3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

- a. PERMITIDOS o AUTORIZABLES

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

- b. PROHIBIDOS:

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

Artículo 183. Suelo no urbanizable de especial protección de valores edafológico–paisajísticos: (OE)

1. Constituyen esta clase de suelo las unidades ambientales de las Vegas del Río Guadajoz y Arroyo de la Carchena, que están conformadas por un suelo de gran calidad edafológica debido a su escasez y gran capacidad productiva, pero además su topografía horizontal, el parcelario, el regadío y su contacto con la vegetación de ribera les confiere singularidad y atractivo paisajístico. Ambas unidades están constituidas por los cauces fluviales del río y del arroyo, la importante vegetación natural vinculada a los mismos y los terrenos de cultivo que los rodean, conformando dos de los ámbitos paisajísticos más relevantes dentro del conjunto del municipio de Espejo.

Es precisamente la presencia del agua la que explica que en estas zonas se de un tipo de suelo de gran calidad para el uso agrícola. Este tipo de suelo de vega era característico de la zona agrícola de la campiña

cordobesa, encontrándose en la actualidad en progresivo retroceso. Son por tanto éstas cuestiones edafológicas, más las paisajísticas expuestas anteriormente, las que conducen a la decisión de dotar de una especial protección a dichos suelos. Los ámbitos aparecen delimitados en el plano de ordenación completa ORD. O3.

2. El objetivo del Plan es la preservación de un recurso ambiental escaso y de su identidad paisajística, fuertemente vinculada a su actividad rural.
3. El Plan establece el siguiente régimen de usos para este suelo:
 - a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:
 - Edificación agrícola
 - Instalación extractiva
 - Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas 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 la Vega.
 - Vivienda vinculada a fines agrarios
 - Infraestructuras territoriales
 - b. PROHIBIDOS:
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras
 - Edificación agropecuaria
 - Vertedero
 - Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto
 - Establecimientos turísticos: el resto
 - Edificación pública
 - Industria. El resto
 - Instalaciones de energías renovables

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

Artículo 184. Suelo no urbanizable de carácter rural: "La Campiña de Espejo".

Incluye terrenos típicos de Campiña, de una capacidad productiva muy variable, según la topografía y las condiciones edafológicas del terreno. Predomina la explotación agrícola del olivar, capaz de adaptarse a la topografía más variada, localizándose fundamentalmente en las zonas más llanas del oeste las extensiones de cultivo de secano.

El ámbito queda delimitado en el plano de ordenación completa ORD. 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
- Edificación agropecuaria
- Vertedero
- Instalación extractiva
- Instalaciones naturalistas o recreativas
- Establecimientos turísticos
- Edificación pública
- Industria
- Instalaciones de energías renovables
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Infraestructuras

b. PROHIBIDOS:

- Ninguno

CAPÍTULO 7 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES

Artículo 185. 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 ORD. O1 y en el de ordenación completa ORD. O3.

2. Se identifican tres tipos de Sistemas Generales:

- a. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS (SGCI)

CARRETERAS:

- SGCI 1 Carretera N-432 Córdoba-Granada
- SGCI 2 Carretera A-307 Montilla/Espejo^(185.1)
- SGCI 3 Carretera CO-4203
- SGCI 5 Carretera CO-4204
- SGCI 6 Carretera CO-4205

INFRAESTRUCTURAS:

- SGCI 8 Depósito de agua para abastecimiento (en Suelo No Urbanizable).
- SGCI 9 Estación depuradora de aguas residuales –EDAR- (en Suelo No Urbanizable).
- SGCI 10 Subestación eléctrica (en Suelo No Urbanizable, junto al Campo de Tiro).

RED ELÉCTRICA

- b. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (SGEQ)

- SGEQ 1 Cementerio.
- SGEQ 2 Campo Municipal de Tiro.

- c. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL)

- SGEL 1 Área de adecuación recreativa “Parque del Borbollón”.
- SGEL 2 Parque Cementerio Viejo.
- SGEL 3 Camino recreativo del Molino.

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. Dentro de los espacios que conforman el sistema, el Parque del Borbollón queda sujeto al cumplimiento de las determinaciones que establezcan la legislación sectorial vigente por su condición de Monte de Titularidad Municipal. Cualquier actuación que pretenda desarrollarse deberá contar con la autorización del órgano competente en materia forestal, así como del Ayuntamiento.

El SGEL 1 Área de adecuación recreativa “Parque del Borbollón es elemento integrante del Sistema Supramunicipal de Espacios Libres del POTSURCO^(185.2), y sólo se permitirán las adecuaciones naturalistas o recreativas, las edificaciones destinadas a servicios de restauración y los observatorios o miradores.

^(185.1) Decreto 3/2012 POTSURCO, arts. 32 y 36

El SGEL 3 Camino Recreativo del Molino forma parte de la red de Itinerarios recreativos del POTSURCO y, por tanto, forma parte de los elementos integrantes del Sistema Supramunicipal de Espacios Libres del POTSURCO^(185.3). En él sólo se permitirán actividades de señalización, miradores y, en su caso, áreas de adecuación recreativa.

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.

^(185.2) Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 22.8. Ver artículo 177.3 de estas Normas.

^(185.3) Decreto 3/2012 POTSURCO, arts. 32 y 34

2. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPEJO (CÓRDOBA)

NORMATIVA URBANÍSTICA	Fichas de Planeamiento y Gestión	FICHA 1
-----------------------	----------------------------------	---------

SUNC od - ARI 1 Área comprendida entre la N-432, calle Lavadero y calle Batalla de Munda.

Definición del ámbito		
Tipo:	Área de Reforma Interior	
Superficie:	2154	m ²

Régimen del suelo (*)		
Clasificación:	Urbano	
Categoría:	No consolidado ordenado	

Plazos de ejecución		
De la urbanización	6 años	
De la edificación	8 años	

Previsiones de gestión	
Tipo de iniciativa preferente	Privada. Compensación

Uso e Intensidad Global		
Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,7554	m ² /m ² s
Edificabilidad máx:	1627	m ²
Densidad	65	Viv/ha
Nº máximo viviendas	14	Ud

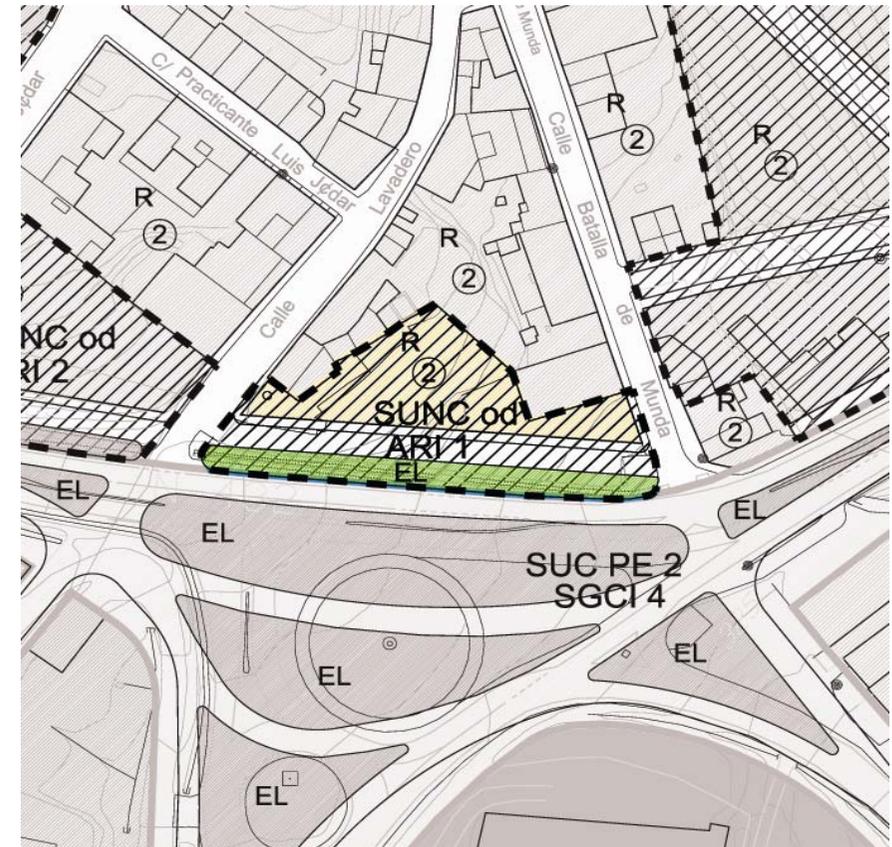
Aprovechamiento		
Área de reparto:	SUNC od-ARI 1	
A. medio:	0,7554	UA/m ² s
A. Objetivo sector:	1627	UA
Coefficiente ponderación:	1	R (VL) (**)
A. Homogeneizado:	1627	UA
A. Subjetivo del sector:	1464	UA
Exceso de A. Subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal:	163	UA

Situación y emplazamiento

(1) Reserva de viviendas protegidas (*)		
Edificabilidad	-	%
Nº máximo viviendas	-	Ud

Usos pormenorizados		
Residencial 2 (VL)	1627	m ²

Reserva para dotaciones locales		
Espacios libres	408	m ² s
Equipamientos	-	m ² s
Aparcamientos públicos	-	plazas



Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos:
Dotar de alineación el frente Sur de la manzana y ejecutar un vial de acceso independiente de la N-432.

Determinaciones de ordenación:
Según la propuesta recogida en plano. Sobre la línea de fachada recayente a la N-432, se ejecutará un vial con 2 metros de acerado y 5 metros de calzada, quedando el resto hasta la N-432 como zona verde.

Ordenanzas: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.
La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas.

Alineaciones y rasantes: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.

Altura y número de plantas: dos (2) plantas, siete (7) metros.

El área en cuestión podrá ser motivo de un Estudio de Detalle que ordene volúmenes y reajuste alineaciones y rasantes.

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

(**) R = Área de ordenanza residencial

(1)Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPEJO (CÓRDOBA)

NORMATIVA URBANÍSTICA	Fichas de Planeamiento y Gestión	FICHA 2
-----------------------	----------------------------------	---------

SUNC od - ARI 2 Área comprendida entre la N-432, calle Lavadero y calle Practicante Luis Jodar.

Definición del ámbito		
Tipo:	Área de Reforma Interior	
Superficie:	2565	m²

Régimen del suelo (*)		
Clasificación:	Urbano	
Categoría:	No consolidado ordenado	

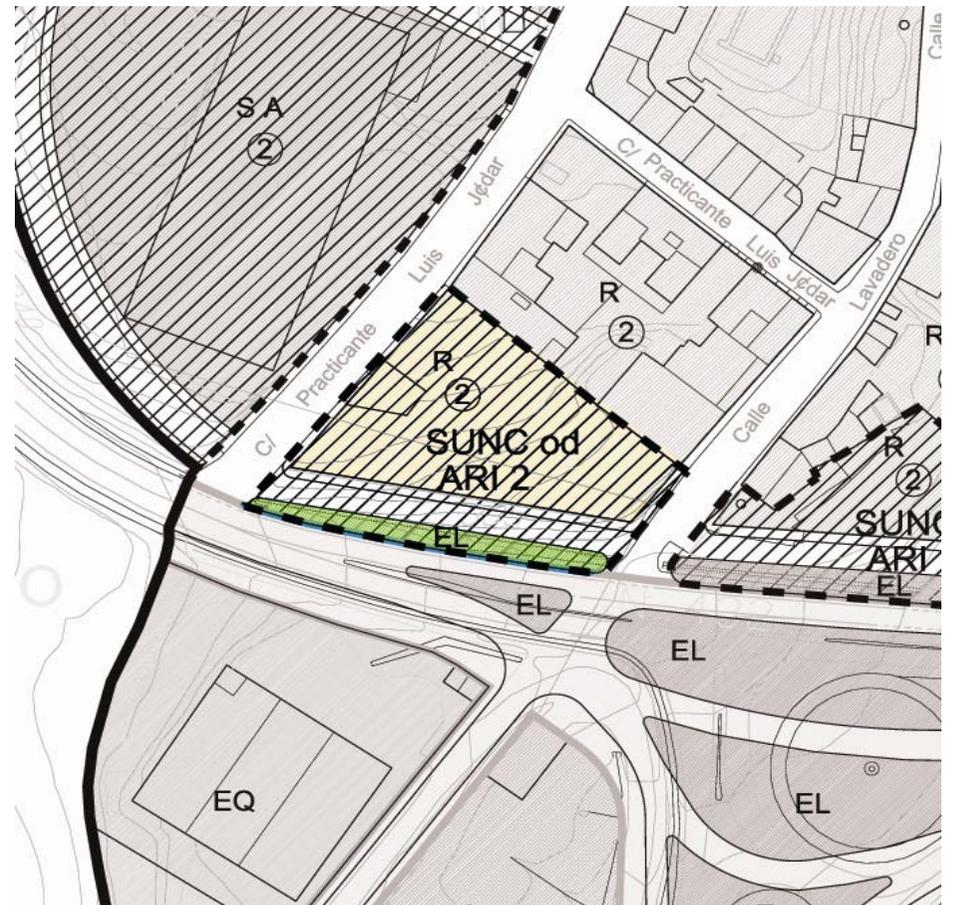
Plazos de ejecución		
De la urbanización	6 años	
De la edificación	8 años	

Previsiones de gestión	
Tipo de iniciativa preferente	Privada. Compensación

Uso e Intensidad Global		
Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	1,0865	m²t/m²s
Edificabilidad máx:	2787	m²t
Densidad	90	Viv/ha
Nº máximo viviendas	23	Ud

Aprovechamiento		
Área de reparto:	SUNC od-ARI 2	
A. medio:	1,0865	UA/m²s
A. Objetivo sector:	2787	UA
Coefficiente ponderación:	1	R (VL) (**)
A. Homogeneizado:	2787	UA
A. Subjetivo del sector:	2508	UA
Exceso de A. Subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal:	279	UA

Situación y emplazamiento



(1) Reserva de viviendas protegidas (*)		
Edificabilidad	-	%
Nº máximo viviendas	-	Ud

Usos pormenorizados		
Residencial 2 (VL)	2787	m²t

Reserva para dotaciones locales		
Espacios libres	240	m²s
Equipamientos	-	m²s
Aparcamientos públicos	-	plazas

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos:
Ampliar la manzana existente hacia el Sur conformando esta nueva alineación, y ejecutar un vial de acceso independiente de la N-432.

Determinaciones:
Según la propuesta recogida en plano. Sobre la línea de fachada se ejecutará un vial con 2 metros de acerado y 5 metros de calzada, quedando el resto hasta la N-432 como zona verde.

Ordenanzas: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.
La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas.

Alineaciones y rasantes: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.

Altura y número de plantas: dos (2) plantas, siete (7) metros.

El área en cuestión podrá ser motivo de un Estudio de Detalle que ordene volúmenes y reajuste alineaciones y rasantes.

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

(**) R = Área de ordenanza residencial

(1)Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPEJO (CÓRDOBA)

NORMATIVA URBANÍSTICA	Fichas de Planeamiento y Gestión	FICHA 3
-----------------------	----------------------------------	---------

SUNC od - ARI 3 Área situada al Oeste de la calle Practicante Luis Jodar.

Definición del ámbito		
Tipo:	Área de Reforma Interior	
Superficie:	19058	m ²

Régimen del suelo (*)		
Clasificación:	Urbano	
Categoría:	No consolidado ordenado	

Plazos de ejecución		
De la urbanización	2 años	
De la edificación	4 años	

Previsiones de gestión		
Tipo de iniciativa preferente	Privada. Compensación	

Uso e Intensidad Global		
Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,6481	m ² /m ² s
Edificabilidad máx.:	12352	m ²
Densidad	49	Viv/ha
Nº máximo viviendas	93	Ud

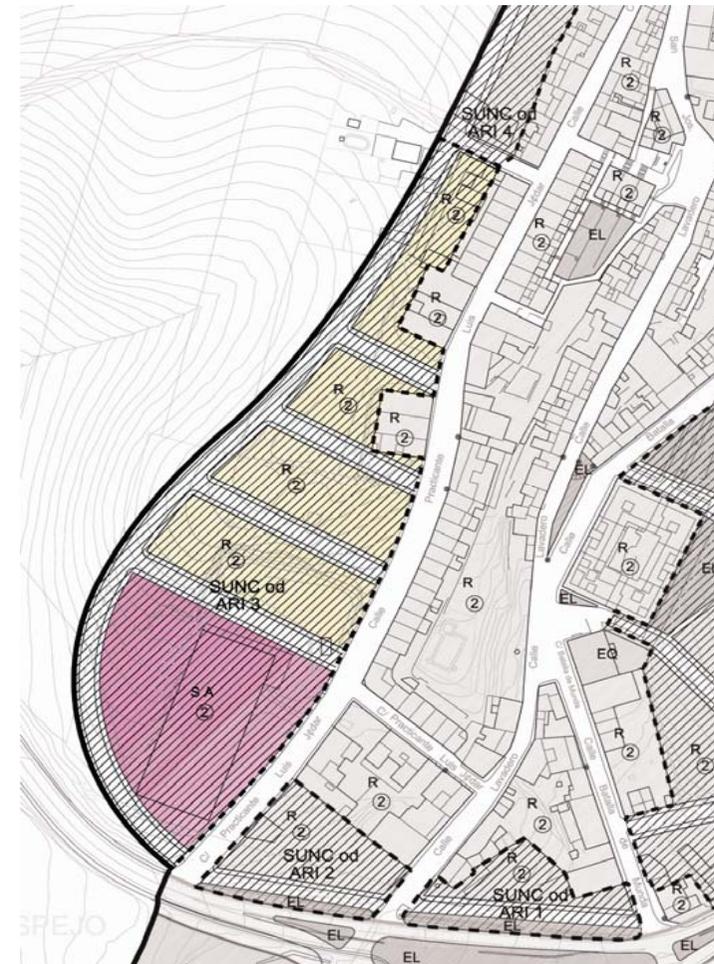
Aprovechamiento		
Área de reparto:	SUNC od-ARI 3	
A. medio:	0,6419	UA/m ² s
A. Objetivo sector:	12234	UA
Coefficiente ponderación:	1	R (VL) (**)
	0,9	SA (**)
A. Homogeneizado:	12234	UA
A. Subjetivo del sector:	11011	UA
Exceso de A. Subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal:	1223	UA

Situación y emplazamiento

(1) Reserva de viviendas protegidas (*)		
Edificabilidad	-	%
Nº máximo viviendas	-	Ud

Usos pormenorizados		
Residencial 2	11171	m ²
Servicios Aislados	1181	m ²

Reserva para dotaciones locales		
Espacios libres	-	m ² s
Equipamientos	-	m ² s
Aparcamientos públicos	-	plazas



Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos:
Ampliación del suelo urbano de uso residencial, trasdosando la medianerías existentes recayentes al suelo no urbanizable, y dar continuidad a la Senda del Ruedo.

Determinaciones:
Se mantendrá la nave existente, no obstante al estar calificado como servicios aislados, el exceso de aprovechamiento de dicha parcela estará sujeta a una sanción económica que dictará el Ayuntamiento.

En caso de reforma o nueva construcción la parcela se registrará por la ordenanza de servicios aislados con su correspondiente edificabilidad máxima.

El nuevo viario contará con calzada de 6 metros y Acerados de 2 metros.

Ordenanzas: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.
La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas.

Alineaciones y rasantes: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.

Altura y número de plantas: dos (2) plantas, siete (7) metros.

El área en cuestión podrá ser motivo de un Estudio de Detalle que ordene volúmenes, el trazado del viario secundario y reajuste alineaciones y rasantes.

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

(**) R = Área de ordenanza residencial

(**) SA = Área de ordenanza Servicios Aislados

(1) Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

AREA DE REFORMA INTERIOR SUNCod USO GLOBAL RESIDENCIAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPEJO (CÓRDOBA)

NORMATIVA URBANÍSTICA	Fichas de Planeamiento y Gestión	FICHA 4
-----------------------	----------------------------------	---------

SUNC od - ARI 4 Área situada al Oeste de la calle Colonización.

Definición del ámbito		
Tipo:	Área de Reforma Interior	
Superficie:	5162	m ²

Régimen del suelo (*)		
Clasificación:	Urbano	
Categoría:	No consolidado ordenado	

Plazos de ejecución		
De la urbanización	2 años	
De la edificación	4 años	

Previsiones de gestión		
Tipo de iniciativa preferente	Privada. Compensación	

Uso e Intensidad Global		
Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,9182	m ² t/m ² s
Edificabilidad máx:	4740	m ² t
Densidad	75	Viv/ha
Nº máximo viviendas	39	Ud

Aprovechamiento		
Área de reparto:	SUNC od-ARI 4	
A. medio:	0,9182	UA/m ² s
A. Objetivo sector:	4740	UA
Coefficiente ponderación:	1	R (VL) (**)
A. Homogeneizado:	4740	UA
A. Subjetivo del sector:	4266	UA
Exceso de A. Subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal:	474	UA

Situación y emplazamiento



(1) Reserva de viviendas protegidas (*)		
Edificabilidad	-	%
Nº máximo viviendas	-	Ud

Usos pormenorizados		
Residencial 2 (VL)	4740	m ² t

Reserva para dotaciones locales		
Espacios libres	-	m ² s
Equipamientos	-	m ² s
Aparcamientos públicos	-	plazas

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada
<p>Objetivos: Ampliar el suelo urbano de uso residencial y trasdosarlas medianeras existentes recayentes al suelo noubanizable. Dar continuidad a la Senda del Ruedo.</p> <p>Determinaciones: Según la propuesta recogida en plano. El nuevo vial proyectado contará con acerado de 2 mts. y calzada de 6 mts.</p> <p>Ordenanzas: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa. La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas.</p> <p>Alineaciones y rasantes: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.</p> <p>Altura y número de plantas: dos (2) plantas, siete (7) metros.</p> <p>El área en cuestión podrá ser motivo de un Estudio de Detalle que ordene volúmenes y reajuste alineaciones y rasantes.</p>

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.
 (**) R = Área de ordenanza residencial
 (1)Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPEJO (CÓRDOBA)

NORMATIVA URBANÍSTICA	Fichas de Planeamiento y Gestión	FICHA 5
-----------------------	----------------------------------	---------

SUNC od - ARI 5 Área al Oeste de la calle Virgen Del Rosario.

Definición del ámbito		
Tipo:	Área de Reforma Interior	
Superficie:	5160	m²

Régimen del suelo (*)		
Clasificación:	Urbano	
Categoría:	No consolidado ordenado	

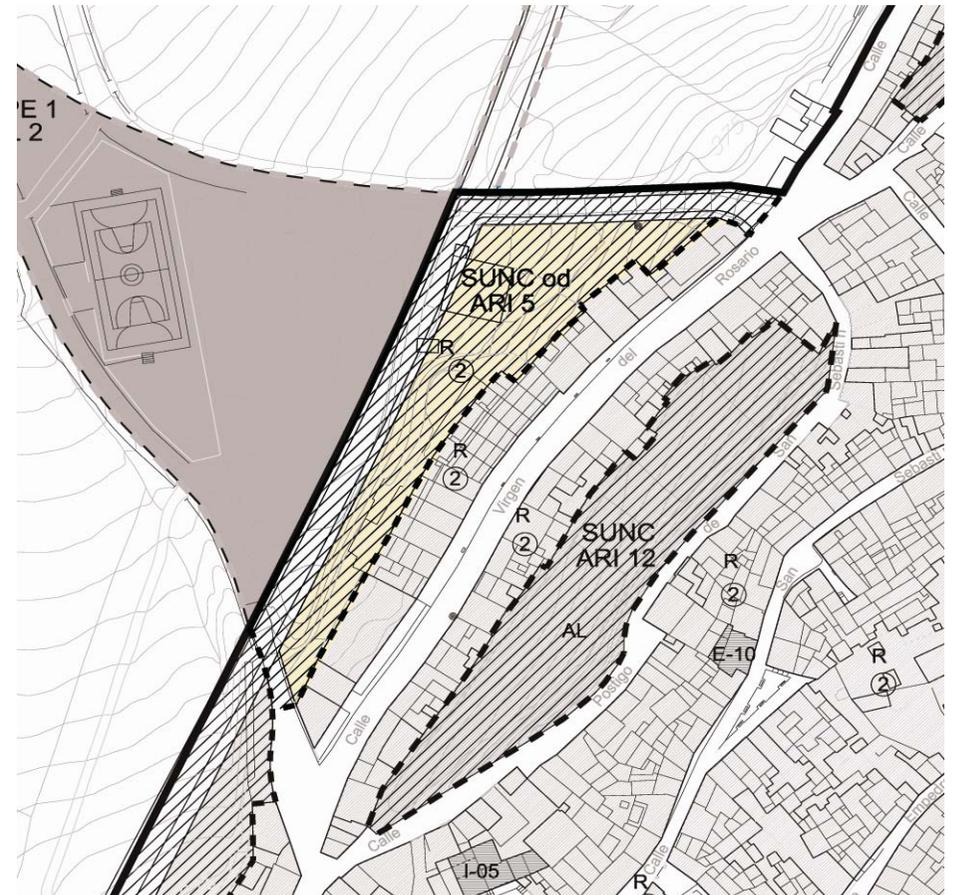
Plazos de ejecución		
De la urbanización	2 años	
De la edificación	4 años	

Previsiones de gestión		
Tipo de iniciativa preferente	Privada. Compensación	

Uso e Intensidad Global		
Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,9331	m²t/m²s
Edificabilidad máx.:	4815	m²t
Densidad	77	Viv/ha
Nº máximo viviendas	40	Ud

Aprovechamiento		
Área de reparto:	SUNC od-ARI 5	
A. medio:	0,9331	UA/m²s
A. Objetivo sector:	4815	UA
Coefficiente ponderación:	1	R (VL) (**)
A. Homogeneizado:	4815	UA
A. Subjetivo del sector:	4334	UA
Exceso de A. Subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal:	481	UA

Situación y emplazamiento



(1) Reserva de viviendas protegidas (*)		
Edificabilidad	-	%
Nº máximo viviendas	-	Ud

Usos pormenorizados		
Residencial 2 (VL)	4815	m²t

Reserva para dotaciones locales		
Espacios libres	-	m²s
Equipamientos	-	m²s
Aparcamientos públicos	-	plazas

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos:
Ampliar el suelo urbano de uso residencial y trasdosar las medianerías existentes al suelo no urbanizable. Dar continuidad a la Senda del Ruedo.

Determinaciones:
Según la propuesta recogida en plano. El nuevo vial proyectado en prolongación de la Senda del Ruedo contará con aceras de 2 metros y 6 metros de calzada.

Ordenanzas: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.
La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas.

Alineaciones y rasantes: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.

Altura y número de plantas: dos (2) plantas, siete (7) metros.

El área en cuestión podrá ser motivo de un Estudio de Detalle que ordene volúmenes y reajuste alineaciones y rasantes.

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

(**) R = Área de ordenanza residencial

(1)Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPEJO (CÓRDOBA)

NORMATIVA URBANÍSTICA	Fichas de Planeamiento y Gestión	FICHA 6
-----------------------	----------------------------------	---------

SUNC od - ARI 6 Área entre calle Batalla de Munda y calle Cervantes.

Definición del ámbito		
Tipo:	Área de Reforma Interior	
Superficie:	3190	m ²

Régimen del suelo (*)		
Clasificación:	Urbano	
Categoría:	No consolidado ordenado	

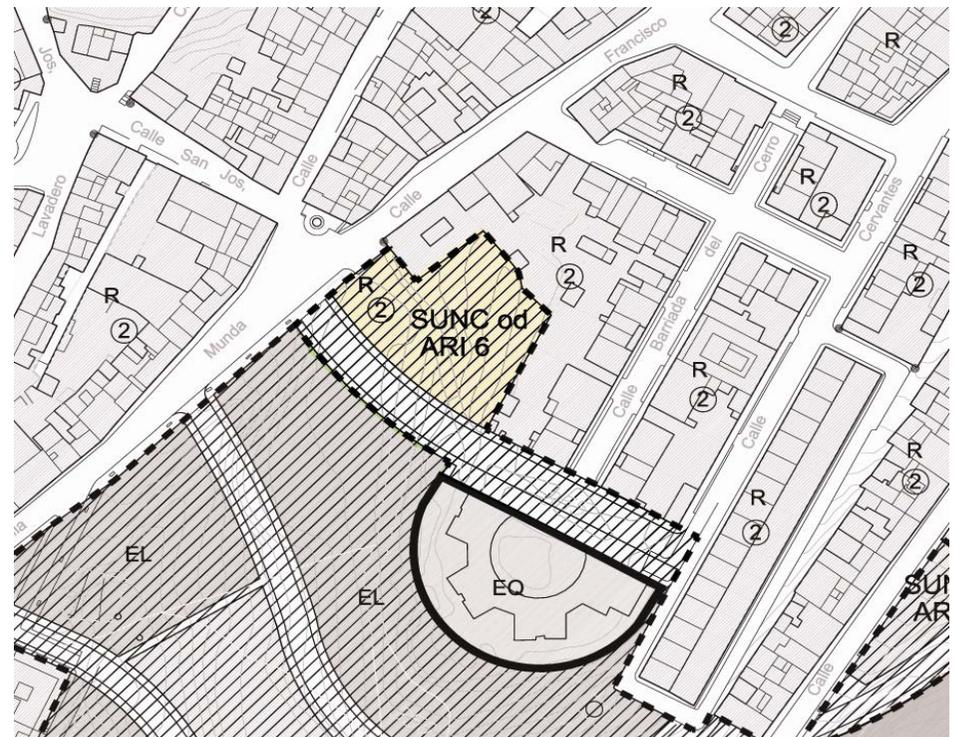
Plazos de ejecución		
De la urbanización	2 años	
De la edificación	4 años	

Previsiones de gestión	
Tipo de iniciativa preferente	Privada. Compensación

Uso e Intensidad Global		
Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,6764	m ² /m ² s
Edificabilidad máx:	2158	m ²
Densidad	56	Viv/ha
Nº máximo viviendas	18	Ud

Aprovechamiento		
Área de reparto:	SUNC od-ARI 6	
A. medio:	0,6764	UA/m ² s
A. Objetivo sector:	2158	UA
Coefficiente ponderación:	1	R (VL) (**)
A. Homogeneizado:	2158	UA
A. Subjetivo del sector:	1942	UA
Exceso de A. Subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal:	216	UA

Situación y emplazamiento



(1) Reserva de viviendas protegidas (*)		
Edificabilidad	-	%
Nº máximo viviendas	-	Ud

Usos pormenorizados		
Residencial 2 (VL)	2158	m ²

Reserva para dotaciones locales		
Espacios libres	-	m ² s
Equipamientos	-	m ² s
Aparcamientos públicos	-	plazas

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos:
Creación de nuevo suelo residencial así como un viario alternativo entre las calles Batalla de Munda y Cervantes.

Determinaciones:
Según propuesta recogida en plano. El vial deberá contar con 2 metros de acerado, 8 metros de calzada y aparcamientos. Deberá adaptarse lo mejor posible a la topografía del sector.

Ordenanzas: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.
La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas.

Alineaciones y rasantes: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.

Altura y número de plantas: dos (2) plantas, siete (7) metros.

El área en cuestión podrá ser motivo de un Estudio de Detalle que ordene volúmenes y reajuste alineaciones y rasantes.

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

(**) R = Área de ordenanza residencial

(1)Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPEJO (CÓRDOBA)

NORMATIVA URBANÍSTICA	Fichas de Planeamiento y Gestión	FICHA 7
-----------------------	----------------------------------	---------

SUNC od - ARI 7 Área situada en el margen Sur de la calle Montilla.

Definición del ámbito		
Tipo:	Área de Reforma Interior	
Superficie:	2891	m ²

Régimen del suelo (*)		
Clasificación:	Urbano	
Categoría:	No consolidado ordenado	

Plazos de ejecución		
De la urbanización	6 años	
De la edificación	8 años	

Previsiones de gestión		
Tipo de iniciativa preferente	Privada. Compensación	

Uso e Intensidad Global		
Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,7264	m ² /m ² s
Edificabilidad máx:	2100	m ²
Densidad	59	Viv/ha
Nº máximo viviendas	17	Ud

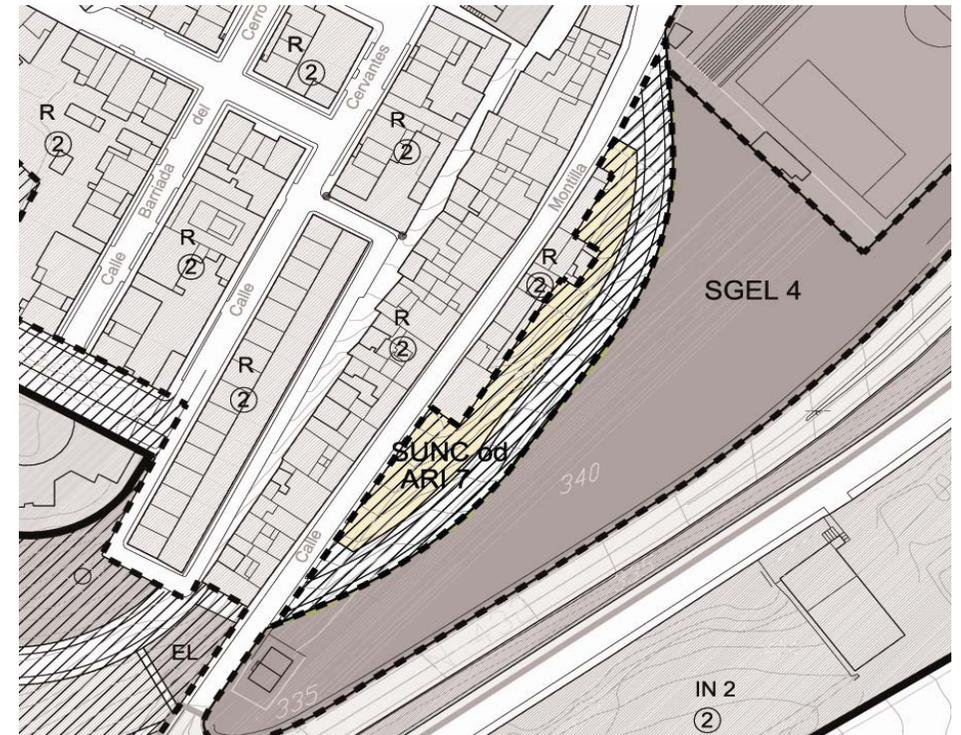
Aprovechamiento		
Área de reparto:	SUNC od-ARI 7	
A. medio:	0,7264	UA/m ² s
A. Objetivo sector:	2100	UA
Coefficiente ponderación:	1	R (VL) (**)
A. Homogeneizado:	2100	UA
A. Subjetivo del sector:	1890	UA
Exceso de A. Subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal:	210	UA

Situación y emplazamiento

(1) Reserva de viviendas protegidas (*)		
Edificabilidad	-	%
Nº máximo viviendas	-	Ud

Reserva para dotaciones locales		
Espacios libres	-	m ² s
Equipamientos	-	m ² s
Aparcamientos públicos	-	plazas

Usos pormenorizados		
Residencial 2 (VL)	2100	m ²



Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos:
Ampliar el suelo urbano de uso residencial y trasdosar las medianerías existentes

Determinaciones:
Según propuesta recogida en plano. El nuevo vial contará con acerados de 2 metros y 5 metros de calzada.

Ordenanzas: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.
La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas.

Alineaciones y rasantes: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.

Altura y número de plantas: dos (2) plantas, siete (7) metros.

El área en cuestión podrá ser motivo de un Estudio de Detalle que ordene volúmenes y reajuste alineaciones y rasantes.

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.
 (**) R = Área de ordenanza residencial
 (1)Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPEJO (CÓRDOBA)

NORMATIVA URBANÍSTICA	Fichas de Planeamiento y Gestión	FICHA 9
-----------------------	----------------------------------	---------

SUNC - ARI 9 Área El Cerro, situado entre las calles Batalla del Munda, Barriada del Cerro, calle Montilla y N-432

Definición del ámbito		
Tipo:	Área de Reforma Interior	
Superficie:	27311	m ²

Régimen del suelo (*)		
Clasificación:	Urbano	
Categoría:	No consolidado	

Instrumento de planeamiento de desarrollo	
Plan Especial de Reforma Interior	

Programación y sistema de actuación	
Plazo máximo de aprobación:	4 años
Tipo de iniciativa preferente:	Privada

Uso e Intensidad Global		
Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,6860	m ² /m ² s
Edificabilidad máx.:	18736	m ² t
Densidad:	57	Viv/ha
Nº máximo viviendas:	156	Ud

Aprovechamiento		
Área de reparto:	SUNC -ARI 9	
A. medio:	0,6860	UA/m ² s
A. Objetivo sector:	18736	UA
Coefficiente ponderación:	1	R(VL) (VP)
A. Homogeneizado:	18736	UA
A. Subjetivo del sector:	16862	UA
Exceso de A. Subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal:	1874	UA

Situación y emplazamiento

Reserva de viviendas protegidas (**)		
Edificabilidad:	30	%
Nº máximo viviendas:	47	Ud

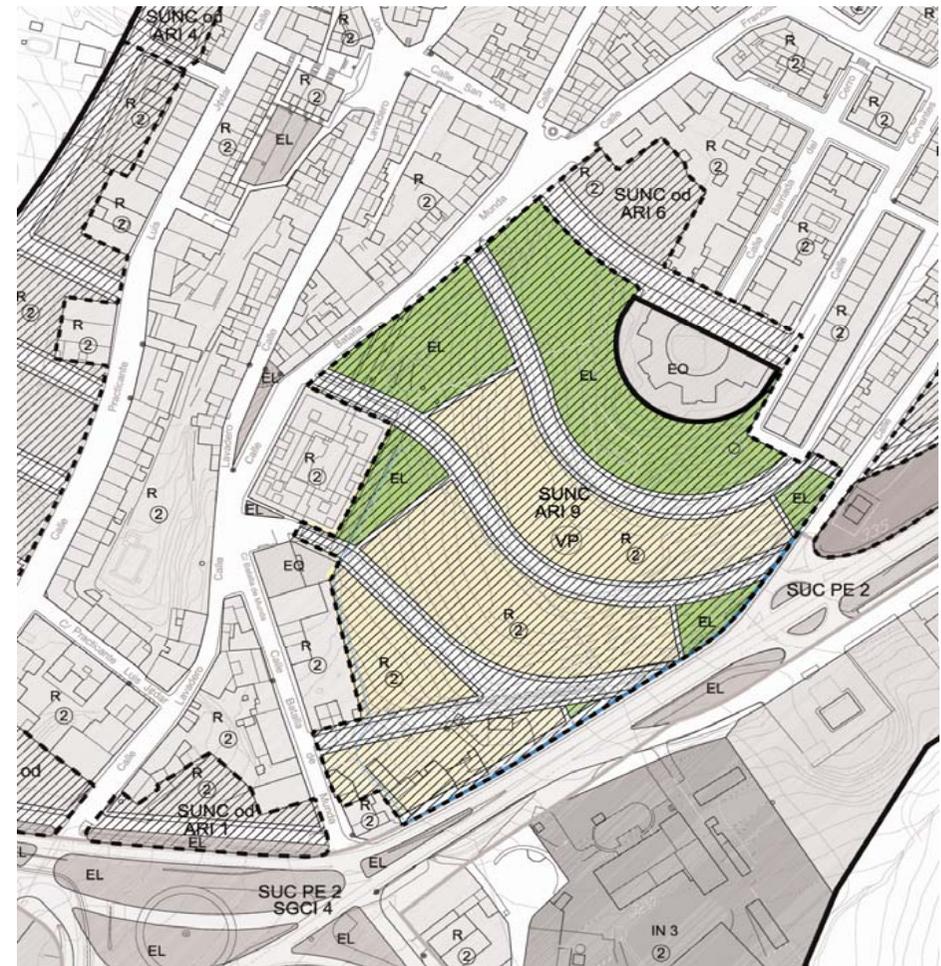
Usos pormenorizados		
Residencial 2 (VL)	13115,2	m ² t
Residencial 2 (VP)	5621	m ² t

Reserva para dotaciones locales		
Espacios libres + Equipamiento:	8202	m ² s

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos:
Consolidar como suelo urbano residencial un vacío existente y conseguir una zona verde, mejorando la conexión entre la C/ Batalla de Munda y la C/ Montilla.

Criterios de ordenación:
La ordenación tomará como referencia la estructura viaria y la zonificación grafadas en el plano ORD. 04 ORDENACIÓN COMPLETA.
Los viales contarán con 2 metros de acerados y 6 metros de calzada.
La ordenación podrá reajustarse a fin de dar cabida, si fuese necesario, a determinados usos de equipamiento privado compatibles con la edificación residencial, así como para garantizar el número de viviendas protegidas.



(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.
(**) R = Área de ordenanza residencial

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPEJO (CÓRDOBA)

NORMATIVA URBANÍSTICA	Fichas de Planeamiento y Gestión	FICHA 10
-----------------------	----------------------------------	----------

SUNC - ARI 10 Área al Oeste de la calle Pilar Salado.

Definición del ámbito		
Tipo:	Área de Reforma Interior	
Superficie:	14660	m ²

Régimen del suelo (*)		
Clasificación:	Urbano	
Categoría:	No consolidado	

Instrumento de planeamiento de desarrollo	
Plan Especial de Reforma Interior	

Programación y sistema de actuación	
Plazo máximo de aprobación:	8 años
Tipo de iniciativa preferente:	Privada

Uso e Intensidad Global			
Uso:	Residencial		
Edificabilidad:	0,5252	m ² /m ² s	
Edificabilidad máx:	7699	m ² t	
Densidad	43	Viv/ha	
Nº máximo viviendas	64	Ud	

Aprovechamiento			
Área de reparto:	SUNC -ARI 10		
A. medio:	0,5252	UA/m ² s	
A. Objetivo sector:	7699	UA	
Coefficiente ponderación:	1	R (VL) (VP)	
A. Homogeneizado:	7699	UA	
A. Subjetivo del sector:	6929	UA	
Exceso de A. Subjetivo:	0	UA	
A. 10% Municipal:	770	UA	

Situación y emplazamiento

Reserva de viviendas protegidas (*)		
Edificabilidad	30	%
Nº máximo viviendas	19	Ud

Reserva para dotaciones locales		
Espacios libres+ Equipamiento:	7657	m ² s

Usos pormenorizados		
Residencial 2 (VL)	5389,3	m ² t
Residencial 2 (VP)	2309,7	m ² t

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos:

Creación de nuevo suelo residencial así como un viario alternativo a la C/ Pilar Salado.

Criterios de Ordenación:

La ordenación tomará como referencia la estructura viaria y la zonificación graficadas en el plano ORD. 04 ORDENACIÓN COMPLETA, pudiéndose reajustar la ordenación definitiva para un mejor adaptación a las condiciones topográficas y paisajísticas.

El vial deberá contar con 2 metros de acerado y 5 metros de calzada.



(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

(**) R = Área de ordenanza residencial

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPEJO (CÓRDOBA)

NORMATIVA URBANÍSTICA

Fichas de Planeamiento y Gestión

FICHA 11

SUNC od - ARI 11. Área al Norte de la zona Industrial en la N-432

Definición del ámbito

Tipo:	Area de Reforma Interior
Superficie:	2783 m ²

Régimen del suelo (*)

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No consolidado ordenado

Plazos de ejecución

De la urbanización	4 años
De la edificación	8 años

Previsiones de gestión

Tipo de iniciativa preferente	Privada. Compensación
-------------------------------	-----------------------

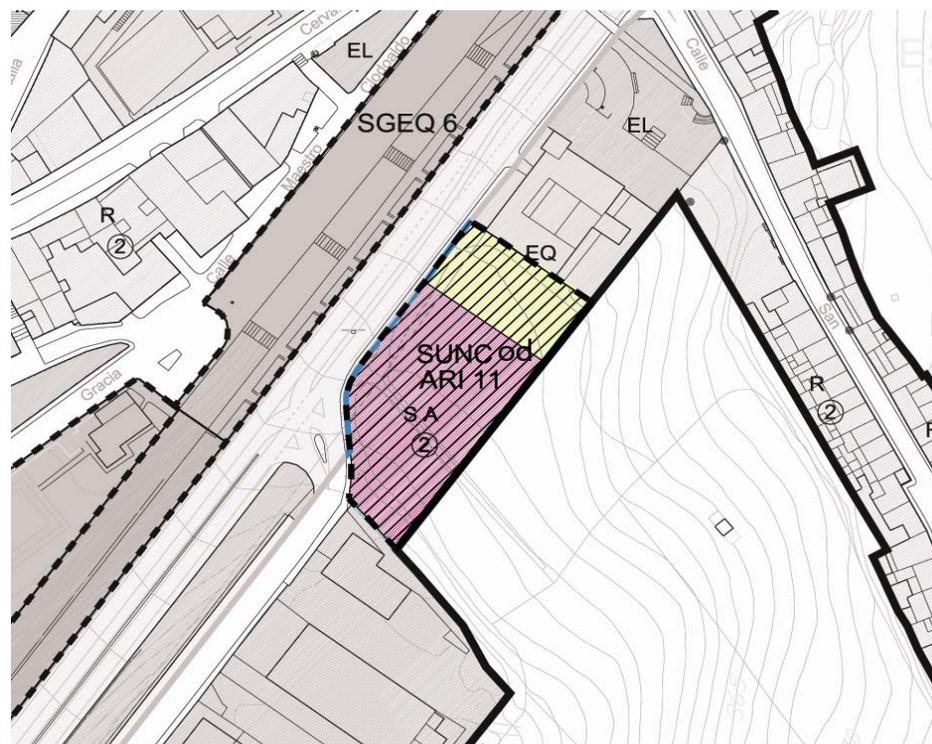
Uso e Intensidad Global

Uso:	Terciario
Edificabilidad:	0,1452 m ² /m ² s
Edificabilidad máx:	404 m ² t

Aprovechamiento

Área de reparto:	SUNC od-ARI 11	
A. medio:	0,1307	UA/m ² s
A. Objetivo sector:	364	UA
Coefficiente ponderación:	0,9	SA
A. Homogeneizado:	364	UA
A. Subjetivo del sector:	327	UA
Exceso de A. Subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal:	36	UA

Situación y ordenación



Usos pormenorizados

Servicios Aislados	404	m ² t
--------------------	-----	------------------

Reserva para dotaciones locales

Espacios libres	-	m ² s
Equipamientos	763	m ² s
Aparcamientos públicos	-	plazas

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos:
Consolidar el margen derecho de la N-432.

Determinaciones:
Según la propuesta recogida en plano. El suelo destinado a equipamiento se situará colindante al Cuartel de la Guardia Civil.

Ordenanzas: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.
La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas.

Alineaciones y rasantes: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa.

Altura y número de plantas: dos (2) plantas, siete (7) metros.

El área en cuestión podrá ser motivo de un Estudio de Detalle que ordene volúmenes y reajuste alineaciones y rasantes.

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

(**) SA = Área de ordenanza Servicios Aislados

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPEJO (CÓRDOBA)

NORMATIVA URBANÍSTICA

Fichas de Planeamiento y Gestión

FICHA 12

SUNC - ARI 12 Alcacer situado en calle Postigo de San Sebastian.

Definición del ámbito (*)

Tipo: Área de reforma interior
Superficie: 4463 m²

Régimen del suelo (*)

Clasificación: Urbano
Categoría: No consolidado

Uso Global (*)

Residencial: Alcácer

Aprovechamiento (*)

Área de reparto: SUNC-ARI 12
A. medio: - UA/m²s

Instrumento de planeamiento de Desarrollo

Plan Especial

Programación y sistema de actuación

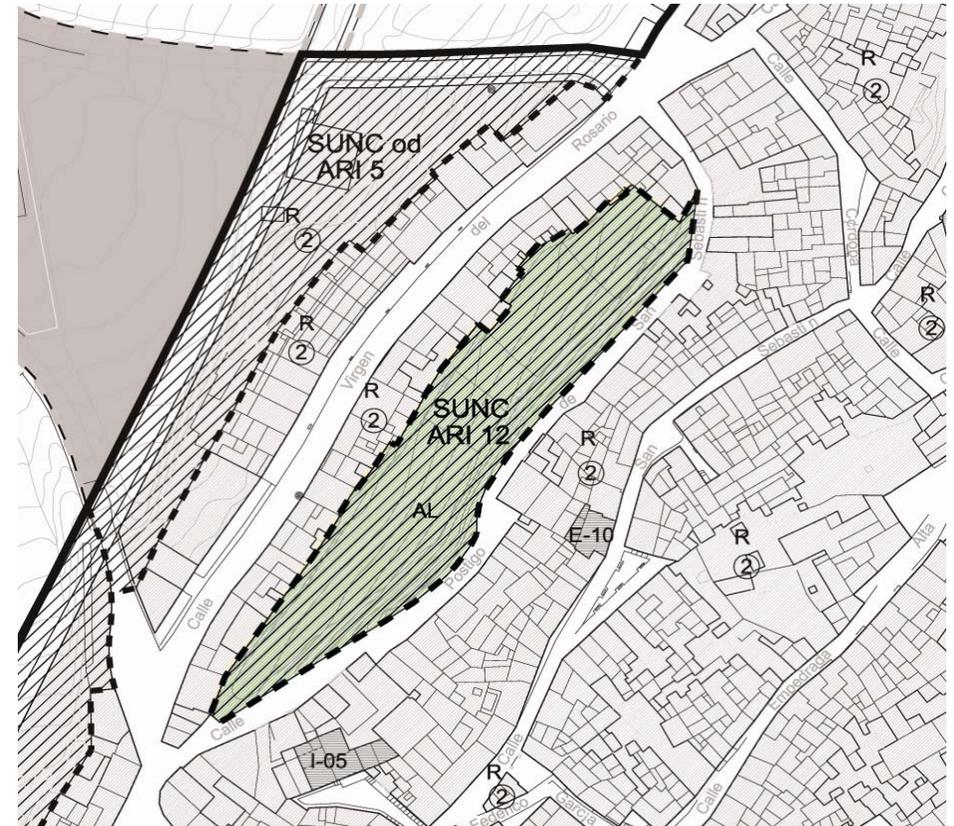
Plazo máximo de aprobación: 8 años
Iniciativa: Pública

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

Objetivos y criterios de ordenación

- Tratamiento general como espacio libre arbolado, potenciando la imagen de una ladera de naturaleza virgen insertada en el perímetro urbano.
- Creación o consolidación de sendas peatonales que posibiliten recorridos alternativos.
- Creación o consolidación de vías traseras, de carácter peatonal, que permitan mantener y resolver adecuadamente las traseras de las edificaciones.
- Consolidación del terreno frente a deslizamientos.
- Potenciación y tratamiento como miradores de aquellas zonas o recorridos que gozen de vistas privilegiadas.
- Eliminación de las edificaciones fuera de ordenación o inadecuadas al carácter del sector.

Situación y ordenación



AREA DE REFORMA INTERIOR SUNC USO GLOBAL: RESIDENCIAL (ALCACER)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPEJO (CÓRDOBA)

NORMATIVA URBANÍSTICA

Fichas de Planeamiento y Gestión

FICHA 13

SUNC - ARI 13 Alcacer situado entre la calle Virgen de Gracia y calle Cava.

Definición del ámbito (*)

Tipo: Área de reforma interior
Superficie: 4302 m²

Régimen del suelo (*)

Clasificación: Urbano
Categoría: No consolidado

Uso Global (*)

Residencial: Alcácer

Aprovechamiento (*)

Área de reparto: SUNC-ARI 13
A. medio: - UA/m²s

Instrumento de planeamiento de Desarrollo

Plan Especial

Programación y sistema de actuación

Plazo máximo de aprobación: 8 años
Iniciativa: Pública

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

Objetivos y criterios de ordenación

- Tratamiento general como espacio libre arbolado, potenciando la imagen de una ladera de naturaleza virgen insertada en el perímetro urbano.
- Creación o consolidación de sendas peatonales que posibiliten recorridos alternativos.
- Creación o consolidación de vías traseras, de carácter peatonal, que permitan mantener y resolver adecuadamente las traseras de las edificaciones.
- Consolidación del terreno frente a deslizamientos.
- Potenciación y tratamiento como miradores de aquellas zonas o recorridos que gozen de vistas privilegiadas.
- Eliminación de las edificaciones fuera de ordenación o inadecuadas al carácter del sector.

Situación y ordenación



ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNC USO GLOBAL: RESIDENCIAL (ALCACER)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPEJO (CÓRDOBA)

NORMATIVA URBANÍSTICA

Fichas de Planeamiento y Gestión

FICHA 14

SUNC - ARI 14 Alcacer situado entre la calle Carril de las Cruces y calle Virgen de Gracia

Definición del ámbito (*) Tipo: Área de reforma interior Superficie: 3198 m ²	Régimen del suelo (*) Clasificación: Urbano Categoría: No consolidado
Uso Global (*) Residencial: Alcácer	Aprovechamiento (*) Área de reparto: SUNC-ARI 14 A. medio: - UA/m ² s
Instrumento de planeamiento de Desarrollo Plan Especial	Programación y sistema de actuación Plazo máximo de aprobación: 8 años Iniciativa: Pública

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

Objetivos y criterios de ordenación

- Tratamiento general como espacio libre arbolado, potenciando la imagen de una ladera de naturaleza virgen insertada en el perímetro urbano.
- Creación o consolidación de sendas peatonales que posibiliten recorridos alternativos.
- Creación o consolidación de vías traseras, de carácter peatonal, que permitan mantener y resolver adecuadamente las traseras de las edificaciones.
- Consolidación del terreno frente a deslizamientos.
- Potenciación y tratamiento como miradores de aquellas zonas o recorridos que gocen de vistas privilegiadas.
- Eliminación de las edificaciones fuera de ordenación o inadecuadas al carácter del sector.

Situación y ordenación



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPEJO (CÓRDOBA)

NORMATIVA URBANÍSTICA

Fichas de Planeamiento y Gestión

FICHA 15

SUNC - ARI 15 Alcácer situado entre las calles San Bartolomé y Trinidad Comas.

Definición del ámbito (*)

Tipo: Área de reforma interior
Superficie: 1211 m²

Régimen del suelo (*)

Clasificación: Urbano
Categoría: No consolidado

Uso Global (*)

Residencial: Alcácer

Aprovechamiento (*)

Área de reparto: SUNC-ARI 15
A. medio: - UA/m²s

Instrumento de planeamiento de Desarrollo

Plan Especial

Programación y sistema de actuación

Plazo máximo de aprobación: 8 años
Iniciativa: Pública

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

Objetivos y criterios de ordenación

- Tratamiento general como espacio libre arbolado, potenciando la imagen de una ladera de naturaleza virgen insertada en el perímetro urbano.
- Creación o consolidación de sendas peatonales que posibiliten recorridos alternativos.
- Creación o consolidación de vías traseras, de carácter peatonal, que permitan mantener y resolver adecuadamente las traseras de las edificaciones.
- Consolidación del terreno frente a deslizamientos.
- Potenciación y tratamiento como miradores de aquellas zonas o recorridos que gocen de vistas privilegiadas.
- Eliminación de las edificaciones fuera de ordenación o inadecuadas al carácter del sector.

Situación y ordenación



ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNC USO GLOBAL DOTACIONAL: RESIDENCIAL ALCACER

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPEJO (CÓRDOBA)

NORMATIVA URBANÍSTICA

Fichas de Planeamiento y Gestión

FICHA 17

SUNC - ARI 17 Alcacer situado al Sur de la calle Moral.

Definición del ámbito (*)

Tipo: Área de reforma interior
Superficie: 7534 m²

Régimen del suelo (*)

Clasificación: Urbano
Categoría: No consolidado

Uso Global (*)

Residencial: Alcácer

Aprovechamiento (*)

Área de reparto: SUNC-ARI 17
A. medio: - UA/m²s

Instrumento de planeamiento de Desarrollo

Plan Especial

Programación y sistema de actuación

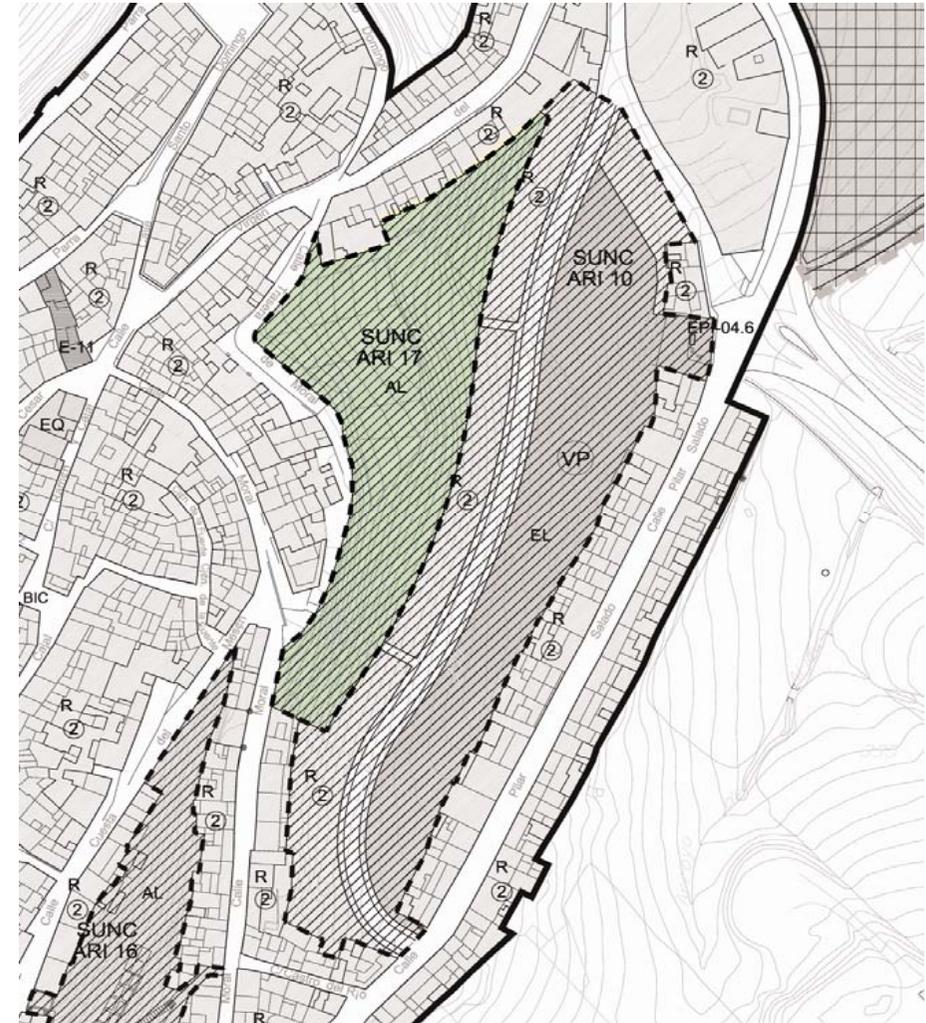
Plazo máximo de aprobación: 8 años
Iniciativa: Pública

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

Objetivos y criterios de ordenación

- Tratamiento general como espacio libre arbolado, potenciando la imagen de una ladera de naturaleza virgen insertada en el perímetro urbano.
- Creación o consolidación de sendas peatonales que posibiliten recorridos alternativos.
- Creación o consolidación de vías traseras, de carácter peatonal, que permitan mantener y resolver adecuadamente las traseras de las edificaciones.
- Consolidación del terreno frente a deslizamientos.
- Potenciación y tratamiento como miradores de aquellas zonas o recorridos que gocen de vistas privilegiadas.
- Eliminación de las edificaciones fuera de ordenación o inadecuadas al carácter del sector.

Situación y ordenación



ÁREA DE REFORMA INTERIOR SUNC USO GLOBAL: RESIDENCIAL (ALCACER)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPEJO (CÓRDOBA)

NORMATIVA URBANÍSTICA

Fichas de Planeamiento y Gestión

FICHA 19

SUC - PE 2 Travesía Urbana N-432 Córdoba/Granada

Definición del ámbito (*)	Régimen del suelo (*)
Tipo: Sistema General (SGCI 4)	Clasificación: Urbano
Superficie: 36545 m ²	Categoría: Consolidado
Uso Global (*)	Aprovechamiento (*)
Dotacional	Área de reparto: -
	A. medio: UA/m ² s
Instrumento de planeamiento de Desarrollo	Programación y sistema de actuación
Plan Especial	Plazo máximo de aprobación: 4 años
	Iniciativa: Pública

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

Objetivos y criterios de ordenación

- Mejora del tratamiento como vía urbana de la actual travesía.
- Mejora de las conexiones transversales, tanto peatonales como de tráfico rodado, a ambos lados de la actual N-432.
- Realineación de la fachada de la zona industrial en su tramo Sur.
- Posibilitar la continuidad histórica entre las calles Lavadero y Batalla de Munda con los caminos a Montemayor y Nueva Carteya respectivamente.
- Arbolado general de las medianas e isletas resultantes de la reordenación.

Situación y ordenación



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPEJO (CÓRDOBA)

NORMATIVA URBANÍSTICA

Fichas de Planeamiento y Gestión

FICHA 21

SUS 1 Sector situado al Noroeste de la C/ Prolongación de Pilar Salado, desde la Fuente Pilar Salado hasta el Colegio Público Cervantes.

Definición del ámbito		
Tipo:	Sector	
Superficie:	40166	m ²

Régimen del suelo (*)		
Clasificación:	Urbanizable	
Categoría:	Sectorizado	

Instrumento de planeamiento de desarrollo	
Plan Parcial de Ordenación	

Programación y sistema de actuación	
Plazo máximo de aprobación:	8 años
Tipo de iniciativa preferente:	Privada

Uso e Intensidad Global		
Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,2156	m ² /m ² s
Edificabilidad máx:	8660	m ² t
Densidad	13	Viv/ha
Nº máximo viviendas	52	Ud

Aprovechamiento		
Área de reparto:	SUS-1	
A. medio:	0,2458	UA/m ² s
A. Objetivo sector:	9872	UA
Coeficiente ponderación:	1	UAD (VP)(**)
	1,2	UA (VL)(**)
A. Homogeneizado:	9872	UA
A. Subjetivo del sector:	8885	UA
Exceso de A. Subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal:	987	UA

Situación y emplazamiento	
---------------------------	--



(1) Reserva de viviendas protegidas (*)		
Edificabilidad	30	%
Nº máximo viviendas	22	Ud

Usos pormenorizados		
Unifamiliar aislada	70	% m ² t
Unifamiliar adosada (VP)	30	% m ² t

Reserva para dotaciones locales		
Espacios libres	4016	m ² s
Equipamientos	3134	m ² s
Aparcamientos públicos	44	plazas

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos:

Adecuar un sector de suelo para el uso de vivienda unifamiliar aislada. Responder a la demanda de VP destinando un 30% de la edificabilidad máxima (art. 10 L.O.U.A.) al uso de vivienda unifamiliar adosada en régimen de protección pública.

Preceptivos y vinculantes:

El ámbito discontinuo Los Baños de la Reina (al Sur del Colegio Cervantes) será destinado a la concentración de dotaciones, prohibiendo la localización de uso residencial.

La red viaria contará con anchos de acerado de 2,5 metros y calzada de 6 metros.

La ordenación representada se considera orientativa, no siendo vinculante.

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

(**) UA (VL) = Área de ordenanza unifamiliar aislada

(**) UAD (VP) = Área de ordenanza unifamiliar adosada

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPEJO (CÓRDOBA)

NORMATIVA URBANÍSTICA	Fichas de Planeamiento y Gestión	FICHA 22
-----------------------	----------------------------------	----------

SUS 2 Sector situado en el margen derecho de la carretera Espejo/Montilla en el paraje denominado El Montecillo.

Definición del ámbito		
Tipo:	Sector	
Superficie:	160000	m ²

Régimen del suelo (*)		
Clasificación:	Urbanizable	
Categoría:	Sectorizado	

Instrumento de planeamiento de desarrollo
Plan Parcial de Ordenación

Programación y sistema de actuación	
Plazo máximo de aprobación:	4 años
Tipo de iniciativa preferente:	Pública

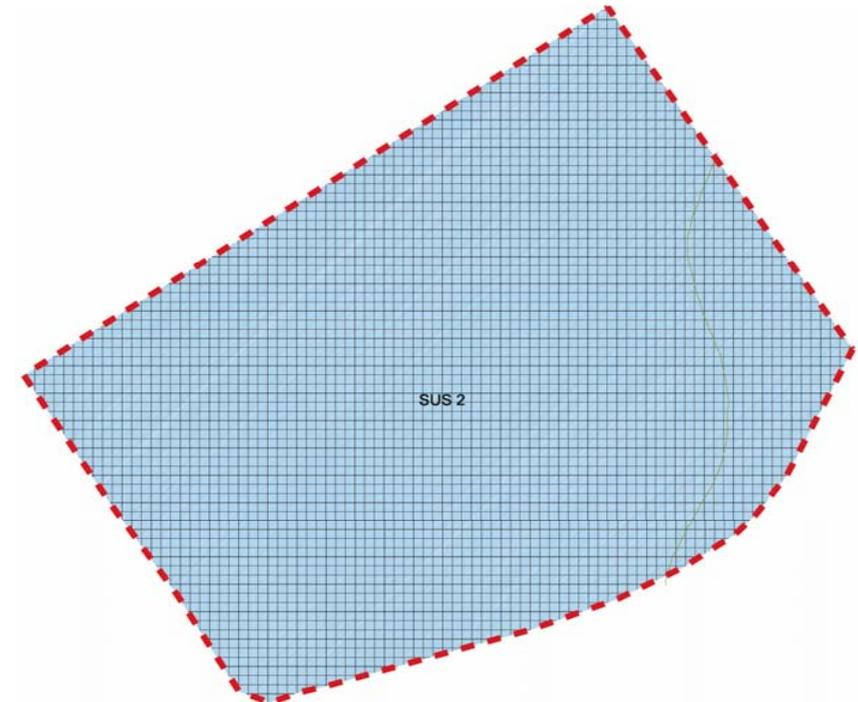
Uso e Intensidad Global		
Uso:	Industrial	
Edificabilidad:	0,6	m ² t/m ² s
Edificabilidad máx:	96000	m ² t

Aprovechamiento		
Área de reparto:	SUS-2	
A. medio:	0,3600	UA/m ² s
A. Objetivo sector:	57600	UA
Coeficiente ponderación:	0,6	IN1/IN2/IN3 (Publico)(**)
A. Homogeneizado:	57600	UA
A. Subjetivo del sector:	57600	UA
Exceso de A. Subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal:	0	UA

Situación y emplazamiento

Usos pormenorizados	
Industrial 1	
Industrial 2	
Industrial 3	

Reserva para dotaciones locales		
Espacios libres	≥10	%
Equipamientos	≥4	%
Aparcamientos públicos	0,5 a 1	plz/100m ² t



Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo
<p>Objetivos: Adecuar un sector de suelo para el uso industrial en el margen derecho de la carretera Espejo/Montilla; estando en una Situación estratégica que puede servir como soporte industrial tanto a Espejo como a Montilla.</p> <p>Preceptivos y vinculantes: El espacio libre se situará colindante a la carretera Espejo /Montilla, desde donde tendrá un único acceso.</p> <p>Se prohíbe el uso residencial en todas sus categorías excepto la vivienda como auxiliar de la instalación, debiendose justificar adecuadamente.</p> <p>La ordenación y tipologías serán determinadas por el Plan Parcial de ordenación. El Plan Parcial deberá desarrollar una zonificación y régimen de usos que sea coherente con el uso Industrial excluyendo categorías de usos pormenorizados que puedan ser incompatibles con la categoría de usos Industriales.</p>

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

(**) IN 1 = Área de ordenanza Industrial 1 (Público)

IN 2 = Área de ordenanza Industrial 2 (Público)

IN 3 = Área de ordenanza Industrial 3 (Público)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPEJO (CÓRDOBA)

NORMATIVA URBANÍSTICA

Fichas de Planeamiento y Gestión

FICHA 23

SNU - PE 1 Parque del Cementerio Viejo

Definición del ámbito (*)

Tipo: Sistema General
Superficie: 15653 m²

Régimen del suelo (*)

Clasificación: No urbanizable
Categoría: -

Uso Global (*)

S. G. de Espacios Libres

Aprovechamiento (*)

Área de reparto: -
A. medio: - UA/m²s

Instrumento de planeamiento de Desarrollo

Plan Especial

Programación y sistema de actuación

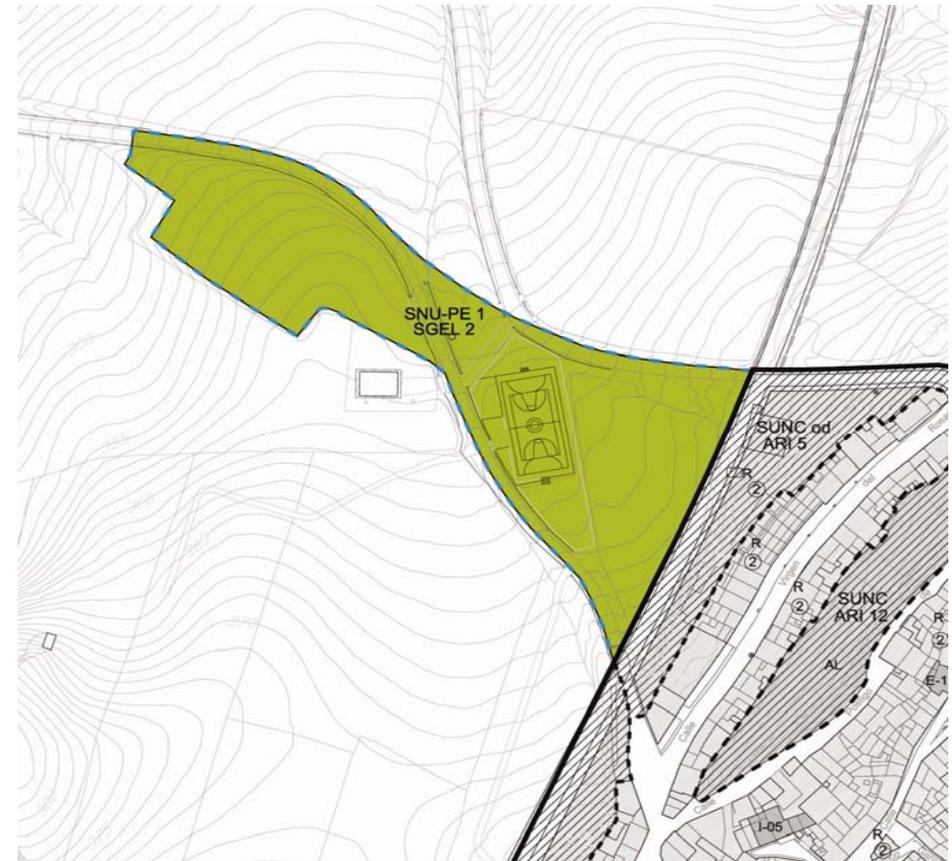
Plazo máximo de aprobación: 8 años
Iniciativa: Pública

(*)E

Objetivos y criterios de ordenación

- Consolidar el sector como zona de esparcimiento y deportiva. Posible enclave como recinto ferial. Mejora de la accesibilidad desde el núcleo urbano.
- Conectar los dos caminos de acceso desde el núcleo urbano.
- Adecuar al uso de espacio libre y equipamiento deportivo al aire libre, los suelos vacantes procurando la mejor adaptación a la topografía natural.
- Utilización de pavimentos flexibles, preferentemente terrizos, en los caminos de acceso. Arbolado de las márgenes.

Situación y ordenación



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPEJO (CÓRDOBA)

NORMATIVA URBANÍSTICA

Fichas de Planeamiento y Gestión

FICHA 24

SNU - PE 2 Ladera Cuesta de Santo Domingo, situada al Norte de las calles Trasera de la Parra y Trasera de Santo Domingo

Definición del ámbito (*)	Régimen del suelo (*)
Tipo: SNUEP Valor Paisajístico	Clasificación: No urbanizable
Superficie: 26991 m ²	Categoría: SNUEP Planificación Urban.
Uso Global (*)	Aprovechamiento (*)
-	Area de reparto: -
	A. medio: - UA/m ² s
Instrumento de planeamiento de Desarrollo	Programación y sistema de actuación
Plan Especial	Plazo máximo de aprobación: 8 años
	Iniciativa Pública

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

Objetivos y criterios de ordenación

- Mejora y potenciación de la silueta de la ciudad así como de la escena urbana.
- Tratamiento general, abancalado si fuese necesario, que posibilite el aprovechamiento agrícola, preferentemente arbolado.
- Creación o consolidación de sendas peatonales que posibiliten recorridos alternativos.
- Creación o consolidación de vías traseras, de carácter peatonal, que permitan mantener y resolver adecuadamente las traseras de las edificaciones.
- Consolidación del terreno frente a deslizamientos.
- Potenciación y tratamiento como miradores de aquellas zonas o recorridos que gozen de vistas privilegiadas.
- Arbolado del sector.
- Eliminación de las edificaciones fuera de ordenación o inadecuadas al carácter del sector.

Situación y ordenación



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPEJO (CÓRDOBA)

NORMATIVA URBANÍSTICA

Fichas de Planeamiento y Gestión

FICHA 25

SNU - PE 3 Ladera Oeste situada entre las calles Cava, Chorro, Cuesta de la Harina y la Senda del Ruedo.

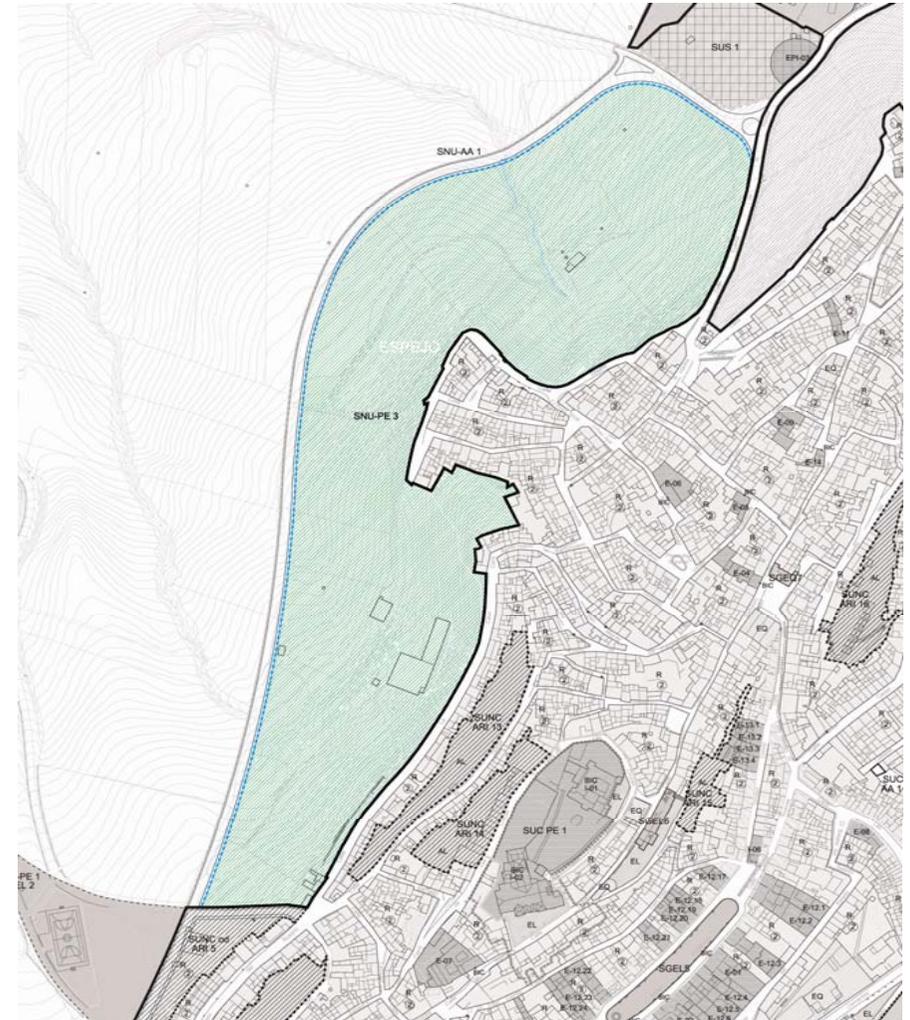
Definición del ámbito (*) Tipo: - Superficie: 93868 m ²	Régimen del suelo (*) Clasificación: No urbanizable Categoría: SNU Planificación T/U
Uso Global (*) -	Aprovechamiento (*) Área de reparto: - A. medio: - UA/m ² s
Instrumento de planeamiento de Desarrollo Plan Especial	Programación y sistema de actuación Plazo máximo de aprobación: 4 años Iniciativa: Pública

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

Objetivos y criterios de ordenación

- Mejora y potenciación de la silueta de la ciudad así como de la escena urbana.
- Tratamiento general, abanclado si fuese necesario, que posibilite el aprovechamiento agrícola, preferentemente arbolado.
- Creación o consolidación de sendas peatonales que posibiliten recorridos alternativos.
- Creación o consolidación de vías traseras, de carácter peatonal, que permitan mantener y resolver adecuadamente las traseras de las edificaciones.
- Consolidación del terreno frente a deslizamientos.
- Potenciación y tratamiento como miradores de aquellas zonas o recorridos que gozen de vistas privilegiadas.
- Arbolado del sector.
- Eliminación de las edificaciones fuera de ordenación o inadecuadas al carácter del sector.

Situación y ordenación



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPEJO (CÓRDOBA)

NORMATIVA URBANÍSTICA

Fichas de Planeamiento y Gestión

FICHA 26

SNU - AA 1_Prolongación Ronda Oeste

Definición del ámbito (*)

Tipo: Actuación Aislada
Superficie: 9828 m²

Régimen del suelo (*)

Clasificación: No urbanizable
Categoría:

Uso Global (*)

SGCI

Aprovechamiento (*)

Área de reparto: -
A. medio: - UA/m²s

Instrumento de ejecución

Proyecto de Urbanización

Programación y sistema de actuación

Plazo máximo de ejecución: 4 años
Iniciativa: Pública-Expropiación

(*)Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

Objetivos y criterios de ordenación

- Adecuación de la Senda del Ruedo a Ronda Oeste, desde la intersección del Camino de Montefrío en la Cuesta de la Harina hasta la calle de nueva apertura al Oeste de la C/ Virgen del Rosario.
- La sección viaria mínima será de 6 metros de calzada y acerados de 2 metros.
- Se deberán arbolar los márgenes del vial.
- Se adecuarán el trazado y las características de la obra a su condición de infraestructura insertada en el medio rural, considerando su situación colindante a la ladera Oeste, espacio clave para la definición de la imagen de la ciudad.

Situación y ordenación



ACTUACIÓN AISLADA

ADAPTACIÓN TOTAL DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA L.O.U.A.
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
ESPEJO (CÓRDOBA)

Excma. Diputación de Córdoba
Excmo. Ayuntamiento de Espejo