

TÍTULO I	DISPOSICIONES GENERALES.....	1
CAPÍTULO 1	OBJETIVOS Y VIGENCIA DEL PLAN	1
	Artículo 1. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial.....	1
	Artículo 2. Vigencia del Plan General.....	1
	Artículo 3. Régimen de Innovación del Plan	1
	Artículo 4. Revisión del Plan	2
	Artículo 5. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística	2
	Artículo 6. Contenido documental del Plan.....	3
	Artículo 7. Interpretación del Plan General	3
CAPÍTULO 2	PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL	5
	Artículo 8. Publicidad del Plan General	5
CAPÍTULO 3	ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NUCLEOS URBANOS.....	6
	Artículo 9. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.....	6
	Artículo 10. Identificación de la ordenación estructural	6
TÍTULO II	REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.....	7
CAPÍTULO 1	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO.	7
	Artículo 11. La clasificación y las categorías del suelo (OE).....	7
	Artículo 12. La calificación del suelo. División por usos e intensidades	7
CAPÍTULO 2	DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	8
	Artículo 13. Derechos y deberes básicos de los propietarios	8
	Artículo 14. Gestión del Plan: áreas de reparto	8
	Artículo 15. Expedientes de Alineaciones.....	8
	Artículo 16. Régimen de fuera de ordenación.....	8
	Artículo 17. Régimen de asimilado a fuera de ordenación.....	10
CAPÍTULO 3	RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS.....	11
	Artículo 18. Sistemas generales y sistemas locales.....	11
	Artículo 19. Obtención del suelo para sistemas generales.....	11
	Artículo 20. Obtención del suelo para sistemas locales.....	12
	Artículo 21. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales	12
CAPÍTULO 4	DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS	13
	Artículo 22. Sistema de comunicaciones e infraestructuras.....	13
	Artículo 23. Sistema de espacios libres	13
	Artículo 24. Sistema de equipamientos	13
TÍTULO III	DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL	15
CAPÍTULO 1	INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	15
	Artículo 25. Disposiciones generales. Orden de prioridades	15
	Artículo 26. Instrumentos de ordenación.....	15
	Artículo 27. Sistemas de actuación.....	15
CAPÍTULO 2	INSTRUMENTOS DE EJECUCION.....	17
	Artículo 28. Proyectos Técnicos.....	17
	Artículo 29. Proyectos de urbanización.....	17
	Artículo 30. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.....	18
	Artículo 31. Proyectos de edificación o demolición	18
	Artículo 32. Proyectos de instalaciones y actividades	18

TÍTULO IV	INTERVENCION MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION	21
CAPÍTULO 1	LICENCIAS	21
	Artículo 33. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia	21
	Artículo 34. Plazos de las licencias	21
	Artículo 35. Tipos de licencias	22
	Artículo 36. Licencias de segregación y agregación	22
	Artículo 37. Licencia de demolición	22
	Artículo 38. Licencia de movimiento de tierras	23
	Artículo 39. Licencia de obras de nueva planta, ampliación, modificación o reforma	23
	Artículo 40. Licencia de obras menores	23
	Artículo 41. Licencia de actividad	24
	Artículo 42. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada	25
	Artículo 43. Licencia de actividad en actuaciones con ejecución de obras	25
	Artículo 44. Licencia de ocupación y primera utilización	26
CAPÍTULO 2	DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES	27
	Artículo 45. Deber de conservación	27
	Artículo 46. Situación legal de ruina urbanística	27
CAPÍTULO 3	PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA	27
	Artículo 47. Protección de la legalidad urbanística	27
	Artículo 48. Infracciones urbanísticas	27
TÍTULO V	CONDICIONES DE USO	29
CAPÍTULO 1	CONDICIONES GENERALES	29
	Artículo 49. Ámbito de aplicación	29
	Artículo 50. Relación de usos	29
	Artículo 51. Clases de usos pormenorizados	30
	Artículo 52. Uso global residencial	30
	Artículo 53. Uso global industrial	31
	Artículo 54. Uso global terciario	32
	Artículo 55. Uso dotacional	34
CAPÍTULO 2	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL	36
	Artículo 56. Definiciones	36
	Artículo 57. Condiciones particulares	36
CAPÍTULO 3.	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO	38
	Artículo 58. Reserva de plazas de garaje	38
	Artículo 59. Excepciones a la reserva de plazas de garaje	38
	Artículo 60. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento	39
TÍTULO VI	CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y URBANIZACION	40
CAPÍTULO 1	CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION	40
	Artículo 61. Definiciones	40
	Artículo 62. Ocupación de parcela	41
	Artículo 63. Profundidad máxima edificable	41
	Artículo 64. Superficie de techo edificable	41
	Artículo 65. Edificabilidad	42
	Artículo 66. Densidad de viviendas	42
	Artículo 67. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora	42
	Artículo 68. Criterios de medición de la altura	42
	Artículo 69. Construcciones por encima de la última planta permitida	43
	Artículo 70. Planta baja	43
	Artículo 71. Planta sótano	44
	Artículo 72. Plantas altas	44
	Artículo 73. Patios	44
	Artículo 74. Salientes no ocupables	45
	Artículo 75. Salientes ocupables	45

Artículo 76.	Armonización de las edificaciones	45
Artículo 77.	Vallas y medianerías	45
Artículo 78.	Cerramientos provisionales	46
CAPÍTULO 2.	CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN	46
Artículo 79.	Condiciones generales	46
Artículo 80.	Red de abastecimiento de agua	46
Artículo 81.	Red de saneamiento.....	47
Artículo 82.	Red de suministro de energía eléctrica	47
Artículo 83.	Red de alumbrado público.....	47
Artículo 84.	Red viaria	47
Artículo 85.	Áreas libres.....	48
TÍTULO VII	NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	49
CAPÍTULO 1.	CONDICIONES GENERALES.....	49
Artículo 86.	Zonas del suelo urbano consolidado	49
Artículo 87.	Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado.....	49
Artículo 88.	Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano.	49
CAPÍTULO 2.	NORMAS PARTICULARES DE ELEMENTOS CATALOGADOS	50
Artículo 89.	Aplicación	50
Artículo 90.	Niveles de intervención sobre los edificios catalogados	50
Artículo 91.	Grados de protección en edificaciones catalogadas.....	51
Artículo 92.	Niveles de intervención en espacios catalogados.....	51
Artículo 93.	Documentación técnica de los proyectos de obras sobre edificaciones protegidas.	52
Artículo 94.	Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas.....	52
CAPÍTULO 3.	NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 1 – RECINTO HISTÓRICO	53
Artículo 95.	Definición y delimitación.....	53
Artículo 96.	Uso, densidad y edificabilidad global (OE)	53
Artículo 97.	Parcela mínima edificable.....	53
Artículo 98.	Condiciones de implantación. Alineación de la edificación	54
Artículo 99.	Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela	54
Artículo 100.	Altura máxima edificable	54
Artículo 101.	Patios.....	55
Artículo 102.	Condiciones de imagen urbana	55
Artículo 103.	Regulación de usos pormenorizados.....	57
CAPÍTULO 4.	NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 2 – RESTO DEL CASCO ANTIGUO	59
Artículo 104.	Definición y delimitación	59
Artículo 105.	Uso, densidad y edificabilidad global (OE)	59
Artículo 106.	Parcela mínima edificable.....	59
Artículo 107.	Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.....	60
Artículo 108.	Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela	60
Artículo 109.	Altura máxima edificable	60
Artículo 110.	Patios.....	61
Artículo 111.	Condiciones de imagen urbana	61
Artículo 112.	Regulación de usos pormenorizados	62
CAPÍTULO 5.	NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 3 – EXTENSIÓN DEL CASCO ANTIGUO	65
Artículo 113.	Definición y delimitación	65
Artículo 114.	Uso, densidad y edificabilidad global (OE)	65
Artículo 115.	Parcela mínima edificable.....	65
Artículo 116.	Condiciones de implantación. Alineación de la edificación	65
Artículo 117.	Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela	66
Artículo 118.	Altura máxima edificable	66
Artículo 119.	Condiciones de imagen urbana	66
Artículo 120.	Regulación de usos pormenorizados.....	67
CAPÍTULO 6.	NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 4 – INDUSTRIAL.....	69
Artículo 121.	Definición y delimitación	69
Artículo 122.	Uso y edificabilidad global (OE)	69
Artículo 123.	Parcela mínima edificable.....	69

Artículo 124.	Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.....	69
Artículo 125.	Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela	70
Artículo 126.	Altura máxima edificable	70
Artículo 127.	Condiciones de imagen urbana	70
Artículo 128.	Regulación de usos pormenorizados.....	71
TÍTULO VIII	NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	72
CAPÍTULO 1.	CONDICIONES GENERALES.....	72
Artículo 129.	Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.	72
Artículo 130.	Unidades de ejecución y sistemas de actuación.	72
Artículo 131.	Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.....	73
CAPÍTULO 2.	AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	74
Artículo 132.	Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio.....	74
TÍTULO IX	NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE	77
CAPÍTULO 1.	CONDICIONES GENERALES.....	77
Artículo 133.	Ámbito	77
Artículo 134.	Definición y delimitación (OE).....	77
Artículo 135.	Desarrollo del suelo urbanizable	77
Artículo 136.	Determinaciones del Plan en suelo urbanizable.....	78
CAPÍTULO 2.	AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE	79
Artículo 137.	Áreas de reparto y aprovechamientos medios. (OE)	79
TÍTULO X	NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE	80
CAPÍTULO 1.	CONDICIONES GENERALES.....	80
Artículo 138.	Ámbito	80
Artículo 139.	Categorías (OE).....	80
Artículo 140.	Normativa complementaria y normativas concurrentes.....	81
Artículo 141.	Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable.	81
Artículo 142.	Régimen urbanístico.....	82
Artículo 143.	Garantía y prestación compensatoria.....	83
Artículo 144.	Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones.....	83
Artículo 145.	Formación de nuevos asentamientos. (OE)	83
Artículo 146.	Usos y tipos de edificaciones e instalaciones.....	84
Artículo 147.	Condiciones generales de implantación.....	85
Artículo 148.	Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación	85
Artículo 149.	Cierres de finca	86
Artículo 150.	Vertidos.....	87
Artículo 151.	Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones existentes.....	87
Artículo 152.	Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable.....	87
CAPÍTULO 2	NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES.....	89
Artículo 153.	Edificación Agrícola	89
Artículo 154.	Edificación vinculada a grandes infraestructuras.	90
Artículo 155.	Edificación agropecuaria	91
Artículo 156.	Vertedero	92
Artículo 157.	Instalación extractiva	93
Artículo 158.	Instalaciones naturalísticas o recreativas	94
Artículo 159.	Establecimientos turísticos	96
Artículo 160.	Edificación pública	98
Artículo 161.	Industria.....	99
Artículo 162.	Instalaciones de energías renovables	100
Artículo 163.	Vivienda vinculada a fines agrarios	102
Artículo 164.	Infraestructuras territoriales	103
CAPÍTULO 3	CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA	105

Artículo 165.	Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras territoriales (OE)....	105
Artículo 166.	Suelo no urbanizable de especial protección de Cauces, riberas y márgenes (OE)	105
Artículo 167.	Suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias (OE)	106
Artículo 168.	Suelo no urbanizable de especial protección Arqueológica (OE).	109

CAPÍTULO 4 NORMAS PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE CARÁCTER NATURAL O RURAL. 111

Artículo 169.	Suelo no urbanizable de carácter rural: Campiña	111
----------------------	---	-----

CAPÍTULO 5 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES 112

Artículo 170.	Sistemas generales territoriales (OE)	112
----------------------	---	-----

CAPÍTULO 6 ZONA DE CAUTELA..... 113

Artículo 171.	Zona de cautela de la carretera A-306.....	113
Artículo 172.	Zona de cautela futura conexión viaria entre las carreteras A-306 y la A-309.....	113

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 Bujalance, 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, cuya Revisión, con Protección del Conjunto Histórico y Catálogo, fue aprobada definitivamente el 21.12.2004.
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.

^(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

Artículo 4. Revisión del Plan

1. El Ayuntamiento podrá verificar la oportunidad de proceder a la Revisión del presente Plan a los doce (12) años de su aprobación; no obstante, ésta se podrá producir en cualquier momento si concurriera alguna de las siguientes circunstancias:
 - a. La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario ^(4.1), sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.
 - b. Cuando circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico incidan sustancialmente sobre la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.
 - c. Por el agotamiento de las propuestas del Plan, cuando el suelo urbanizable residencial o industrial se haya desarrollado mayoritariamente.
 - d. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la ordenación estructural del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.
2. La revisión puede ser parcial cuando, justificadamente, se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el Plan, bien de sus determinaciones, siempre que formen parte de un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez ^(4.2).

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).

^(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

- 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 pie de página, por cambios en la legislación de aplicación.
3. Las modificaciones de determinaciones del Plan se ajustarán a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y se tramitarán conforme se prevé en ésta ^(5.5).
 4. Cuando una innovación del Plan General afecte al aprovechamiento medio de una o varias áreas de reparto, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento medio y, por tanto, la necesidad o no de su alteración, así como el cumplimiento del equilibrio en la diferencia de aprovechamiento medio entre áreas de reparto previsto en la legislación urbanística ^(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 (I1) y de los dos núcleos urbanos (I2).
- c. Planos de ordenación estructural: del término municipal (O1) y de sus dos núcleos de población (O2), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística ^(6.1).
- d. Planos de ordenación completa: del término municipal (O3) y de los dos núcleos urbanos (O4), 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. Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos.
- g. Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 7. Interpretación del Plan General

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad

^(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

y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.

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

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

CAPÍTULO 2 PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL

Artículo 8. Publicidad del Plan General

1. Cualquier persona tiene derecho al acceso y consulta del contenido del Plan, garantizándose dicha publicidad en los términos previstos en la legislación 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 de cada uno de los núcleos de población que lo constituyen, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

Artículo 10. Identificación de la ordenación estructural

1. Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican, en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales, en los planos de ordenación estructural y en los planos de ordenación completa y, 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 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1 CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO.

Artículo 11. La clasificación y las categorías del suelo (OE)

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

a. Suelo Urbano:

Integrado por el suelo urbano consolidado y el no consolidado, delimitados conforme a los requisitos señalados por la legislación vigente. ^(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, así como el de hábitat rural diseminado, delimitados de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación vigente. ^(11.2)

c. Suelo Urbanizable:

Integrado en este Plan por el suelo ordenado y el 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

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 característicos.

b. En el suelo urbanizable:

El Plan General delimita en esta clase de suelo, siete áreas de reparto, cada una de las cuales comprende sectores completos de usos globales iguales. 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

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

a. Las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades que cuenten con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de dicha licencia, que, al tiempo de aprobación de este Plan, resulten disconformes con el mismo ^(16.1).

b. Las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades que cuenten con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de dicha licencia, que resulten disconformes con una norma jurídica sobrevenida que tenga efectos urbanísticos o que disponga esta situación urbanística.

c. Las edificaciones sin licencia terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuando no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, siempre que

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

^(16.1) LOUA, Disposición Adicional Primera. Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 3.1 y 3.2.

sigan manteniendo en la actualidad el uso y características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, aunque no se haya declarado formalmente ésta ^(16.2). La situación de estas construcciones habrá de acreditarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento.

2. Se distinguen dos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación ^(16.3) :

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 (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones). También se encuentran en esta situación los cuerpos edificados de parcelas incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos cuyas características resulte incompatibles con el régimen de protección establecido en éste.

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

En suelo no urbanizable, las edificaciones, construcciones o instalaciones ubicadas en suelos de especial protección por legislación específica, o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia. ^(16.4)

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

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

3. El régimen urbanístico establecido por el Plan para cada una de estas situaciones es el siguiente ^(16.5):

a. En situaciones de incompatibilidad total con la nueva ordenación:

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

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

Se consideran obras de mejora y reforma aquellas actuaciones cuyo alcance se determina en el artículo 90 de estas normas urbanísticas.

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

Podrán autorizarse, además de las relacionadas en el apartado anterior, obras de mejora y reforma, siempre que no impliquen la superación de la altura, ocupación y edificabilidad máximas asignadas por Plan a la parcela. En el supuesto de que dichas obras impliquen ampliación de la edificación, construcción o instalación no podrá producirse un

^(16.2) Decreto 2/201 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, arts. 3.3 y 7.2.

^(16.3) LOUA, art. 34.b) y Disposición Adicional Primera, y Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 7.3.

^(16.4) Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 7.3.

^(16.5) LOUA, Disposición Adicional Primera.

agravamiento de la disconformidad existente con las determinaciones del Plan, concretamente para suelo no urbanizable, las de distancia a linderos y altura.

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

Se consideran obras de mejora y reforma aquellas actuaciones cuyo alcance se determina en el artículo 90 de estas normas urbanísticas.

4. Las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación podrán ser objeto de concesión de licencia de ocupación o utilización siempre que cumplan los requisitos normativamente establecidos ^(16.6).

Artículo 17. Régimen de asimilado a fuera de ordenación.

1. Quedarán en situación legal de asimilado al régimen de fuera de ordenación los usos del suelo, obras, instalaciones, construcciones y edificaciones^(17.1) incluidos en alguno de los siguientes supuestos, siempre que obtengan la oportuna resolución administrativa de reconocimiento por concurrir los presupuestos legales:
 - a. Los realizados con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.
 - b. Los que contravengan la legalidad urbanística, en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.
2. La situación de asimilado a fuera de ordenación deberá ser objeto de reconocimiento particularizado, previa tramitación del oportuno procedimiento administrativo de conformidad con lo previsto en la normativa aplicable^(17.2). La resolución que reconozca dicha situación deberá identificar suficientemente la instalación, construcción o edificación, habrá de acreditar la fecha de terminación de ésta o la causa concreta de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada y habrá de determinar su aptitud para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso. La resolución denegatoria indicará las causas que la motivan con advertencia expresa de que la instalación, construcción o edificación no podrá ser utilizada.
3. Una vez otorgado el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación, sólo podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble^(17.3). Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.
4. Para las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, no procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en la legislación vigente^(17.4).

^(16.6) LOUA, art. 169,1,e) y Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 7.4.

^(17.1) Decreto 60/2010, art. 53.1 y 2

^(17.2) Decreto 60/2010, art. 53.4. Decreto 2/2012, art. 9.1

^(17.3) Decreto 60/2010, art. 53.4. Decreto 2/2012, art. 8.3

^(17.4) LOUA, art. 175.3. Decreto 2/2012, art. 8.6

CAPÍTULO 3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS

Artículo 18. Sistemas generales y sistemas locales

1. Sistemas generales (OE):

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

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

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

2. Sistemas locales:

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

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

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

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

3. Titularidad del suelo:

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

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

Artículo 19. Obtención del suelo para sistemas generales

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

a. En Suelo Urbano:

Mediante expropiación u ocupación directa ^(19.1).

^(19.1) 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^(19.2)

Artículo 20. Obtención del suelo para sistemas locales^(20.1)**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 21. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales^(21.1)

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.

^(19.2) LOUA, art. 160

^(20.1) LOUA, art. 139,140 y 141

^(21.1) LOUA, art. 143.1

CAPÍTULO 4 DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS

Artículo 22. Sistema de comunicaciones e infraestructuras

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

Artículo 23. 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 24. 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. En el ámbito del Conjunto Histórico, estos proyectos tendrán que contar con la autorización expresa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico según lo prescrito en el artículo 33 de la LPHA.
3. Si las características necesarias para la edificación dotacional impidieran ajustar la edificación a la ordenanza de la zona en que se ubica, podrá excepcionarse justificadamente su cumplimiento, mediante la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle, siempre que su volumen no afecte a las condiciones de habitabilidad de los predios colindantes y a las condiciones del entorno urbano en el que se implanta.

TÍTULO III DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 25. Disposiciones generales. Orden de prioridades^(25.1)

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 26. Instrumentos de ordenación

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

a. Planes Parciales de Ordenación:

Para sectores completos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística^(26.1).

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^(26.2).

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, de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística^(26.3).

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^(26.4).

Artículo 27. 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.

^(25.1) LOUA, art. 18.2

^(26.1) LOUA, art. 13

^(26.2) LOUA, art. 14

^(26.3) LOUA, art. 15

^(26.4) LOUA, arts. 23 a 25

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^(27.1).
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^(27.2).

^(27.1) LOUA, arts. 86.a

^(27.2) LOUA, art. 107.2

CAPÍTULO 2 INSTRUMENTOS DE EJECUCION

Artículo 28. 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 29. 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 ^(29.1).
3. Los proyectos de urbanización se tramitarán conforme al siguiente procedimiento:
 - a. Aprobación inicial.
 - b. Audiencia a los interesados por un plazo de 15 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias, con notificación individual a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la actuación.
 - c. Resolución de las reclamaciones y sugerencias presentadas en plazo y aprobación definitiva.
 - d. Publicación del acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia.
4. La ejecución de los proyectos de urbanización se ajustará a lo previsto en la legislación urbanística de aplicación ^(29.2), 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 30. 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 ^(30.1).
2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido para las obras municipales ordinarias.

Artículo 31. 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 ^(31.1), 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 32. Proyectos de instalaciones y actividades

^(29.1) LOUA, art 98

^(29.2) LOUA, arts. 153 y 154

^(30.1) LOUA, art. 143.1

^(31.1) Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.4 y Anejo 1

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

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

CAPÍTULO 1 LICENCIAS.

Artículo 33. 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 ^(33.1), 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 ^(33.2).
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 ^(33.3).
4. El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística ^(33.4) y en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable ^(33.5), sin perjuicio de las especificaciones contenidas en estas Normas. En el ámbito del Conjunto Histórico, así como para todos los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Artístico, las actuaciones sobre inmuebles protegidos además estarán sometidas a lo prescrito en la legislación de Patrimonio ^(33.6).

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

Artículo 34. Plazos de las licencias

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

La caducidad de las licencias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable^(34.1).

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.

^(33.1) LOUA, art. 169

^(33.2) LOUA, art. 170

^(33.3) Ley 7/1985, LRBRL, art. 21.1.q)

^(33.4) LOUA, art. 172

^(33.5) Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 9

^(33.6) LPHA, art. 33

^(34.1) LOUA, art. 173

- Instalar y mantener en buen estado de conservación el vallado de obra y las medidas de seguridad de la vía pública durante el tiempo de duración de las obras.

Artículo 35. Tipos de licencias

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

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

Artículo 36. Licencias de segregación y agregación

1. Están sujetos a esta licencia los actos de alteración del parcelario en suelo urbano y urbanizable, ya sea por subdivisión o por agregación.
2. El documento que se acompañe a la solicitud de licencia de agregación o segregación tendrá el contenido mínimo siguiente:
 - a. Memoria descriptiva de las características de las fincas originarias y resultantes con expresión de superficie y localización, así como de su adecuación al Plan, por resultar adecuadas para el uso que éste les asigna y ser aptas para la edificación.
 - b. Plano de situación (escala mínima 1:1.000)
 - c. Planos topográficos de parcelación originaria y resultante (escala mínima 1:500), recogiendo el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
 - d. Escritura pública o certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañándole título o títulos que acrediten el dominio.

Artículo 37. Licencia de demolición

1. Están sujetas a esta licencia las demoliciones de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente, y siempre que no haya sido dictada resolución de rehabilitación o reconstrucción del inmueble, conforme a la legislación urbanística.
2. Los edificios o construcciones declarados Bien de Interés Cultural o incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, los incluidos en el Catálogo de este PGOU y, en general, las que se encuentren en el Conjunto Histórico, se someterán a lo dispuesto en el [Artículo 46](#) de estas NN UU.
3. 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.
4. Si la demolición es de pequeña entidad, podrá estar incluida en el proyecto de obra nueva

Artículo 38. Licencia de movimiento de tierras

1. Están sujetas a esta licencia las actuaciones de movimiento de tierras, como desbroces, desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que estén incluidas como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado.
2. Estas licencias se solicitarán acompañando:
 - a. Memoria técnica que indicará la finalidad perseguida, las características de las actuaciones, el plan de etapas de su realización y las medidas de seguridad previstas durante la ejecución.
 - b. Plano de emplazamiento a escala 1:2000.
 - 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 39. Licencia de obras de nueva planta, ampliación, modificación o reforma

1. Están sujetas a esta licencia las obras de construcción de edificaciones de nueva planta, de ampliación, modificación o reforma de inmuebles que afecten a la estructura, de modificación del aspecto exterior de las edificaciones y de intervención total en la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
2. A la solicitud de licencia se acompañará:
 - a. Dos ejemplares del proyecto básico visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable ^(39.1), con justificación gráfica y escrita acreditativa del cumplimiento de la normativa urbanística, de las condiciones de protección contra incendios y de accesibilidad.
 - b. Estudio de Seguridad y Salud, o estudio básico, cuando proceda.
 - c. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnicos competentes, visada por los colegios oficiales correspondientes.
 - d. Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación, cuando resulte exigible.
3. La documentación técnica exigida se ajustará a lo dispuesto en el artículo 30.3 de estas Normas.

Artículo 40. 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.

^(39.1) Código Técnico de la Edificación, Parte I, Art. 6.4 y Anejo I

- 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

Las obras correspondientes a los epígrafes b y k que se desarrollen en el Conjunto Histórico estarán sujetas a tramitación de documento técnico.

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 41. 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^(41.1), 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 ^(41.2).

Artículo 42. 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 43. 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 ^(43.1) 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 licencia de actividad, si fuera procedente.

^(41.1) Reglamento de Calificación Ambiental, art 9.1

^(41.2) Reglamento de Calificación Ambiental, art. 19

^(43.1) Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 22.3

Artículo 44. Licencia de ocupación y primera utilización

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

CAPÍTULO 2 DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 45. Deber de conservación

1. De conformidad con la legislación urbanística ^(45.1), 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 46. 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 ^(46.1).
2. En los edificios o construcciones declarados Bien de Interés Cultural o incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, los incluidos en el Catálogo de este PGOU y, en general, las que se encuentren en el Conjunto Histórico se procederá según lo dispuesto en la legislación del patrimonio ^(46.2).

CAPÍTULO 3 PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA.

Artículo 47. 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 ^(47.1).
 - c. La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos dispuestos en la legislación urbanística aplicable ^(47.2).
 - d. La sanción de las infracciones urbanísticas.

Artículo 48. Infracciones urbanísticas

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la legislación urbanística ^(48.1).
2. La competencia y tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística ^(48.2).

^(45.1) TRLS, art. 9.1, y LOUA, art. 155

^(46.1) LOUA, arts. 157 y 159 y RD 2187/1978 Reglamento de Disciplina Urbanística (en adelante RDU), arts. 17 y ss.

^(46.2) LPHA, arts. 37 y 38

^(47.1) LOUA, arts. 179 (modif. Ley 13/2005, art. 28 tres) y 180

^(47.2) LOUA, arts. 181 a 190 (modif. Ley 13/2005, art. 28)

^(48.1) LOUA, arts. 207 a 226

^(48.2) LOUA, arts. 195 a 206

TÍTULO V CONDICIONES DE USO**CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES****Artículo 49. Ámbito de aplicación**

1. Las normas contenidas en el presente Título son de aplicación al suelo urbano y al urbanizable. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título X, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.
2. El Plan asigna usos globales a las distintas zonas del suelo urbano y a los sectores del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, formando parte de su ordenación estructural (OE) ^(49.1), así como a las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado, dentro de su ordenación pormenorizada ^(49.2).
3. El Plan asigna usos pormenorizados a las zonas y parcelas del suelo urbano consolidado ^(49.3), determinación integrada en su ordenación pormenorizada. En el resto de suelos sujetos a ordenación detallada, es el planeamiento que establece ésta el que asigna los usos pormenorizados de sus zonas y parcelas ^(49.4).

Artículo 50. Relación de usos

1. El Plan distingue los siguientes usos y categorías de uso, regulados en los artículos 51 a 55:

uso global	uso pormenorizado	categorías
RESIDENCIAL	vivienda unifamiliar	1ª (libre) 2ª (protección pública)
	vivienda plurifamiliar	1ª (libre) 2ª (protección pública)
INDUSTRIAL	talleres compatibles industrias de producción y almacenaje estaciones de servicio	
TERCIARIO	hotelero	
	comercial	1ª (local comercial) 2ª (centro comercial) 3ª (mercado)
	relación y espectáculos	1ª (sin actividad musical) 2ª (con actividad musical) 3ª (aire libre)
	oficinas	1ª (despachos anexos) 2ª (local) 3ª (edificios exclusivos)
	garaje	1ª (uso complementario) 2ª (uso compatible) 3ª (uso exclusivo)
DOTACIONAL	docente	1ª (local) 2ª (edificios exclusivos)
	deportivo	1ª (local)

^(49.1) LOUA, art. 10.1.A.d^(49.2) LOUA, art. 10.2.A.b^(49.3) LOUA, art. 10.2.A.a^(49.4) LOUA, arts. 13.3.b

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

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

Artículo 51. Clases de usos pormenorizados

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

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

Artículo 52. Uso global residencial

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a viviendas o residencia familiar.
2. Este uso comprende los siguientes usos pormenorizados:

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

Comprende las siguientes tipologías:

- Tipo 1 – Casa entre medianeras: Vivienda unifamiliar adosada a otras edificaciones o parcelas en una o varias de las lindes medianeras del solar, constituyendo conjuntos urbanos de manzanas cerradas. Se distinguen dos subtipos:

Subtipo 1 – Casa jardín: Casa entre medianeras, con fachada (s) no ajustada (s) a la alineación oficial y con jardín delantero que sirve de acceso.

Subtipo 2 – Casa patio (tipo histórico): Casa entre medianeras, con fachada (s) ajustada (s) a la alineación oficial con patio principal estructurante que arranca desde la planta baja.

Subtipo 3 – Por ampliación del núcleo familiar o razones de parentesco se incluyen en este grupo las viviendas bifamiliares con las mismas características tipológicas que el subtipo 2.

- Tipo 2 – Vivienda unifamiliar aislada: Casa que no se adosa a ninguna de las lindes de su parcela, incluidas las alineaciones oficiales de fachada.
 - b. **Vivienda plurifamiliar:** es la situada en edificio constituido por dos o más viviendas con accesos (incluidas escaleras) y elementos comunes.
Comprende las siguientes tipologías:
 - Tipo 1 - Edificio entre medianeras o extremo de manzana, con fachadas ajustadas a la alineación oficial y patios interiores.
 - Tipo 2 - Edificio entre medianeras o extremo de manzana, con fachadas ajustadas a la alineación oficial y patios interiores principales estructurantes.
 - Tipo 3 – Edificio aislado.
3. Se establecen las siguientes categorías en el uso residencial:
- a. **Categoría 1ª.**- Vivienda libre: es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.
 - b. **Categoría 2ª.**- Vivienda de protección pública: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica ^(52.1).
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 53. Uso global industrial

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas, o sectores destinados principalmente a la elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.
2. Este uso comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. **Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas:**
Corresponde a las instalaciones que pueden ubicarse en entornos residenciales por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas.
 - b. **Industria de producción y almacenamiento:**
Corresponde a las instalaciones que no son compatibles con las viviendas por sus posibles riesgos o incidencia negativa en el entorno residencial.
 - c. **Estaciones de servicio:**
Corresponde a las instalaciones de suministro de combustible y las instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.
3. Condiciones generales de ordenación y edificación:
 - a. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso industrial cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.
 - b. Se exceptúan de la condición anterior las parcelas y edificaciones destinadas al uso pormenorizado de "Estación de Servicio" cuyas condiciones de ordenación y edificación quedarán reguladas por su normativa específica y las que establezca el planeamiento de desarrollo.
 - c. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.
 - d. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 3 de este mismo Título.

^(52.1) Ley 13/2005 de Vivienda y Suelo

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

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

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

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

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

6. Condiciones particulares del uso de estación de servicio:

- a. En suelo urbano sólo 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 54. Uso global terciario

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

2. Este uso comprende los siguientes usos pormenorizados y categorías:

a. Hotelero:

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

b. Comercial:

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

Se distinguen dos categorías:

- **1ª categoría:** Local Comercial situado en planta baja de un edificio, o en planta baja y primera.
- **2ª categoría:** Centro Comercial que integra varios establecimientos de uso predominantemente comercial dentro de un edificio exclusivo, con posibilidad de otros usos terciarios y accesos e instalaciones comunes.
- **3ª categoría:** Mercados, que integran varios establecimientos comerciales menores de 30 metros cuadrados. Los establecimientos estarán dedicados a la alimentación en al menos un 90% del total

c. Relación y espectáculos:

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

Se distinguen tres categorías:

- **1ª categoría:** Instalaciones sin actividad musical, como bares, cafeterías, tabernas, restaurantes o similares.
- **2ª categoría:** Instalaciones con actividad musical, como pubs, discotecas, salas de juegos, locales de espectáculos y análogos.

- **3ª categoría:** Instalaciones de concurrencia pública al aire libre.

d. Oficinas:

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

Se distinguen tres categorías:

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

e. Garaje:

Incluye la actividad de estacionamiento y guarda de vehículos.

Se distinguen dos categorías:

- **1ª categoría:** Se desarrolla en cada parcela como uso complementario del uso característico de ésta.
- **2ª categoría:** Se ubica en planta baja, semisótanos o sótanos como uso compatible con el uso característico de la parcela.
- **3ª categoría:** Se ubica en edificios o parcelas exclusivos para este uso.

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

- a. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso terciario cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.
- b. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.
- c. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 3 de este mismo Título. Se exceptúan por su propio carácter las de uso garaje.

4. Condiciones particulares del uso hotelero:

Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación ^(54.1) y, complementariamente, la establecida en estas Normas para el uso residencial.

5. Condiciones particulares del uso comercial:

- a. Los establecimientos destinados a este uso cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación ^(54.2).
- b. El uso de 1ª Categoría tendrá que tener acceso propio e independiente. Además, cuando se ubique en planta baja y primera tendrán que comunicarse entre sí y nunca con otros espacios del edificio de diferente uso y en concreto con el uso residencial.
- c. La zona del local destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m², teniendo comunicación directa con el acceso desde el exterior.
- d. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: desde 100m² hasta 200m², un retrete y un lavabo; por cada 200m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

6. Condiciones particulares del uso de relación y espectáculos:

^(54.1) Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros y Decreto 20/2002 de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

^(54.2) Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía.

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

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

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

7. Condiciones particulares del uso de oficinas:

- a. El uso de oficinas de 1ª y 2ª Categoría podrá ubicarse en cualquiera de las plantas de la edificación residencial, cumpliendo las condiciones de uso residencial que le sean de aplicación.
- b. Las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

8. Condiciones particulares del uso garaje:

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

Artículo 55. Uso dotacional

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

a. Docente:

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

b. Deportivo:

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

c. Social:

Incluye los servicios de interés público relacionados con actividades sanitarias (asistencia médica con y sin hospitalización), asistenciales (prestación de servicios sociales), culturales (salas de exposiciones, bibliotecas y similares), religiosas, administrativas públicas y de

servicios públicos (protección civil, mercado de abastos, cementerios y tanatorios, instalaciones de limpieza y análogos).

d. Espacios libres:

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

e. Servicios técnicos de infraestructuras:

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

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

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

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

4. Condiciones generales de ordenación y edificación:

- a. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso dotacional cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen, salvo aquellos que el Plan califique como equipamiento, que se ajustarán a las condiciones específicas del Título II.
- b. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.
- c. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 3 de este mismo Título.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO 2 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 56. 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 57. 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 ^(57.1).

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 7 m.

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

5. Condiciones de distribución y programa funcional:

- El programa mínimo 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.

^(57.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3

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 ^(57.2).
- Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la normativa de edificación ^(57.3).
- Deberá disponerse ascensor en las edificaciones plurifamiliares de tres plantas de altura (PB+2).

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.

^(57.2) Decreto 293/2009 que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía

^(57.3) Código Técnico de la Edificación, Documentos Básicos SU y SI

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO

Artículo 58. Reserva de plazas de garaje

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

Artículo 59. 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 ó superficie inferior a 300 m².
- 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 60. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento**1. Dimensiones:**

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

2. Accesos:

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

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

3. Rampas:

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

Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de edificación aplicable ^(60.1).

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

4. Altura libre mínima:

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

5. Cumplimiento de normativa 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.

^(60.1) 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 61. 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 ^(61.1).

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 ^(61.2).

2. Solar:

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable ^(61.3) y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

3. Linderos:

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

4. Alineación del vial:

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

5. Alineación de la edificación:

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

6. Retranqueo de la edificación:

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

- a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b. Retranqueo sólo en las plantas bajas de la edificación, conformando soportales.

7. Medianería:

Es el tramo de lindero que separa cada parcela de las colindantes.

8. Separación mínima a linderos:

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

Su valor queda determinado en las ordenanzas de zona.

^(61.1) TRLS, art. 17.1.b

^(61.2) LOUA, art. 67

^(61.3) LOUA, art. 148.4

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 el 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 constituidas 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 dos transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

Artículo 62. 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 63. 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 64. 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 65. 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 66. 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 67. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora

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

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

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

Artículo 68. Criterios de medición de la altura

1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial:

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

- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea menor o igual a 1,50 m, la altura máxima de la edificación se medirá desde el punto de la línea de fachada coincidente con la rasante del vial de cota media entre las extremas.
- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea mayor de 1,50 m, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para cumplir la regla general anterior, considerando éstos como tramos o fachadas independientes.
- En el caso de que la altura reguladora máxima de dos parcelas consecutivas fuese distinta, los paramentos resultantes de la diferencia de altura se tratarán como fachadas en su composición y materiales de acabado.

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

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

c. Edificios en solares con frente a dos vías opuestas, paralelas u oblicuas, que no formen esquina.

- La altura máxima permitida será la correspondiente a cada frente de fachada, hasta una profundidad coincidente con la mediatriz de la manzana (no rebasando la edificación de mayor altura la línea intermedia entre las alineaciones opuestas). Los paramentos resultantes de la diferencia de altura se tratarán como fachadas en su composición y materiales de acabado.

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

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

Artículo 69. Construcciones por encima de la última planta permitida

Por encima de la última planta permitida sólo se permiten:

- a. Los antepechos de fachadas y de patios interiores, con una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes, medida respecto a la cara superior del último forjado. Los antepechos medianeros serán opacos y de una altura comprendida entre 1,80 y 2,00 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 estará comprendida entre el 45 y el 70%. La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 3,00m. sobre la altura máxima permitida de la edificación.
- c. En cubiertas planas sólo se permitirán construcciones accesorias, como castilletes de escalera, cuarto de sala de máquinas y trasteros, con una superficie máxima ocupada por estas construcciones del 15% de la superficie total de cubierta.

Estas construcciones quedarán retranqueadas un mínimo de 3,00m de la línea de fachada y no superarán en más de 3 m la altura reguladora máxima. En el caso de parcelas con poco fondo en las que la escalera deba situarse en fachada, ésta se diseñará de forma que el castillete quede situado bajo el plano de cubierta inclinada.

- d. Los elementos técnicos de las instalaciones generales de la edificación, que habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con el edificio.
- e. Los elementos de remate exclusivamente decorativos.

Artículo 70. Planta baja

1. En edificaciones con alineación obligatoria a vial, se define como planta baja aquella cuya cota de piso o forjado se sitúe como máximo entre 1,00m. 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 4,00 m en uso terciario o dotacional, y de 2,80 m (3,00 m en la Zona 1 del R H) para el uso de vivienda. Por razones formales o constructivas estas medidas podrán rebajarse hasta 3,00 m y 2,60 m respectivamente. No podrá ser mayor de 4,50 m

Artículo 71. Planta sótano

1. Es aquella enterrada o semienterrada cuyo techo está a menos de 1,00 m de la cota de la rasante del vial en el caso de edificaciones alineadas, o de 1,50 m de la cota del nivel definitivo del suelo exterior en el caso de edificaciones exentas.
2. La planta sótano no computará a efectos de superficie de techo máximo edificable siempre que su uso sea de garaje, trastero o almacén vinculado al uso predominante. En tales casos, la altura libre de planta sótano no será inferior a 2,25m.

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

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

Artículo 72. Plantas altas

1. Se define como planta alta cualquier planta situada sobre la planta baja.
2. Las plantas altas tendrán una altura mínima libre de 2,60 m (2,80 m en la Zona 1 del R H) (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 2,50 m en las restantes piezas.

Artículo 73. Patios

1. Son los espacios libres no edificados situados en el interior de la parcela y destinados a dar luz y ventilación a la edificación.
2. Se distinguen tres tipos de patios:
 - a. Patio principal – es el que estructura la ocupación de la parcela y constituye la base tipológica fundamental del tejido residencial histórico.
 - b. Patio de luces – al que pueden iluminar y ventilar dependencias de viviendas que tienen como mínimo dos que lo hacen al espacio público exterior o a patio de manzana.
3. Las ordenanzas de zona definen las condiciones del patio principal.
4. 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	16,00 m ²	4,00 metros

5. Se prohíben los patios abiertos a vial en toda su altura.
6. Los patios no se podrán cubrir con monteras o lucernarios.

Artículo 74. Salientes no ocupables

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

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

2. En planta baja (zócalos, recercados y similares), podrán sobresalir la alineación de la edificación un máximo de 10 cm.
3. En plantas altas (aleros, marquesinas, gárgolas y elementos similares), se regirán por las limitaciones de vuelos de cada ordenanza de zona.

Artículo 75. 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 60 cm.

Artículo 76. Armonización de las edificaciones

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

Artículo 77. Vallas y medianerías

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

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

2. La altura máxima de las vallas medianeras opacas será de 2,10m, salvo especificación contraria de la ordenanza de zona.
3. Cuando por aplicación de las ordenanzas de edificación se generen medianerías vistas, deberán tratarse con materiales y acabados de fachada.

Artículo 78. Cerramientos provisionales

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos provisionales situados en la alineación oficial, con una altura comprendida entre 2,00 y 3,00 m., debiéndose garantizar su estabilidad, estética y conservación.
2. Los locales comerciales no ocupados se dotarán de cerramiento en planta baja, con la debida resistencia e imagen urbana (terminación en pintura).

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN**Artículo 79. Condiciones generales**

1. Las determinaciones de los proyectos de urbanización que ejecuten las previsiones 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. Excepcionalmente, en suelo urbano no consolidado, podrá eximirse justificadamente cuando no exista posibilidad de conexión a red separativa existente o evacuación a cauce público.
2. La sección mínima de la red será de 300 mm de diámetro. La velocidad en la conducción estará comprendida entre 0,6 m/seg y 3,0 m/seg. La pendiente se determinará para garantizar esta velocidad mínima.
3. Se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50 m, así como en cambios de alineaciones, de sección o de rasante. Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 m, con una superficie de recogida no superior a 600 m².
4. Cuando discurran por calzada o aparcamiento, las conducciones mantendrán una diferencia de cota superior a un metro desde su clave hasta la superficie de calzada, y se protegerán convenientemente.
5. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano y urbanizable.

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

Artículo 84. Red viaria

1. Atendiendo a la función que desempeñen en el sistema de 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 2,50 m, con una velocidad de proyecto de 30 Km/h, radios de curvatura de 15 m y radios de entronque de 5 m.
5. Para garantizar las adecuadas condiciones de accesibilidad peatonal y permitir la implantación de infraestructuras, se establece una anchura mínima de acerado de 2 m, salvo en aquellos casos en los que se dispongan alcorques, en los que esta anchura no será inferior a 2,75 m.
6. El ancho mínimo de aparcamientos será de 2,20 m, salvo en zonas industriales, en las que será de 2,50 m. La longitud mínima de aparcamientos será de 4,50 m, salvo en estas zonas, que será de 5,00 m.

Artículo 85. Áreas libres

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

TÍTULO VII NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 86. Zonas del suelo urbano consolidado

1. El Plan distingue las siguientes zonas en suelo urbano consolidado, en función de sus características específicas de uso, tipología e intensidad edificatoria:
 - a. Zona 1: Recinto Histórico.
 - b. Zona 2: Resto del Casco Antiguo.
 - c. Zona 3: Extensión del Casco Antiguo.
 - d. Zonas con planeamiento aprobado en las que rige la normativa específica del planeamiento de desarrollo que las ordena: PA[ED-2]; PA[ED-11]; PA[PP-1I(UE1)]; PA[PP-2I(UE2)]; PA[PP-5I]; PA[modUE1-R]; PA[modED-3]; PA[UE9-R]; PA[PP-1aR]; PA[PP-1bR] y PA[ED15-I].
2. La delimitación de estas zonas se recoge en el plano de ordenación completa O.4

Artículo 87. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se realizará:

- a. Directamente, mediante la ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan, a través de la concesión de licencia urbanística con las condiciones exigidas por la legislación.
- 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 ^(87.1) 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 88. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano.

En suelo urbano consolidado, el plazo para la conversión de las parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación será de ocho años a partir de la aprobación definitiva del Plan, salvo que estén incluidas en alguna ficha de planeamiento en cuyo caso prevalecerán los plazos en ella establecidos.

^(87.1) LOUA, art. 139.1.b

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo 89. Aplicación

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

Artículo 90. Niveles de intervención sobre los edificios catalogados

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

1.- Las obras de posible realización en el ámbito de la zona del recinto histórico se diferencian en las siguientes clases: Mejora, Reforma y Obra nueva. En cada una de ellas se contemplan distintos grados de intervención, según el menor o mayor alcance de la obra prevista.

2.- Clases de Obras:

- a) *Mejora*: Obras que no modifican ninguno de los elementos físicos definidores de la arquitectura original del edificio. Dentro de ellas se incluyen las que tiendan a recuperar aquellos valores patrimoniales primitivos de las edificaciones que haya sido desvirtuados o suprimidos por actuaciones posteriores.
- b) *Reforma*: Obras que, manteniendo básicamente la edificación existente, modifican alguno de los elementos definidores de la arquitectura del edificio o determinados aspectos de su organización funcional.
- c) *Obra nueva*: Obras que tienen por objeto la construcción de nueva planta de la totalidad o parte de la parcela.

3.- Grados de intervención:

a) En las mejoras:

Grado 1: Mantenimiento y Conservación: Conjunto de obras de carácter no estructural cuya finalidad es la de preservar los valores de época y estilo de los edificios de los deterioros propios al transcurso del tiempo y a su uso.

Grado 2: Consolidación y Restauración: Conjunto de obras cuya finalidad es la de reparar o recuperar un edificio o una parte del mismo para asegurar las necesarias condiciones de estabilidad e integridad física; restituyendo, en su caso, sus características originarias cuando éstas hubieran sido desvirtuadas.

Grado 3: Adaptación o Rehabilitación: Conjunto de obras cuya finalidad es la adecuación de la organización funcional de un edificio a las necesidades del uso a que se destine, manteniendo su estructura arquitectónica y no aumentando su superficie construida ni su volumen.

b) En las reformas:

Grado 4: Redistribución: Conjunto de obras que, modificando la organización general del edificio en cuanto al número y disposición de sus piezas habitables, e, incluso, su esquema de circulaciones interiores, salvo la escalera principal, mantienen la estructura básica y la superficie construida y volumetría de dicho edificio.

Grado 5: Renovación en reforma: Además de las obras contempladas en los grados anteriores este grado permite la renovación de elementos estructurales interiores, siempre que se repongan en la misma situación anterior.

c) En obra nueva:

Grado 6: Ampliación: Conjunto de obras de nueva planta de las que resulta un aumento de la superficie construida o volumen de la edificación preexistente.

La ampliación puede plantearse: como aumento de la ocupación de la parcela, teniendo como límite la máxima permitida en la zona; o como remonte (adición de una nueva planta sobre edificaciones de sólo una). En ningún caso se permitirán ampliaciones mediante entreplantas intermedias entre las existentes.

Grado 7: Sustitución parcial: Conjunto de obras que tienen por objeto una edificación básicamente de nueva planta en la que se mantiene al menos el 50% de la superficie construida del edificio originario.

Grado 8: Reedificación o Reconstrucción: Obras de nueva factura, referidas a la totalidad o a parte de una edificación, que tienen por objeto la fiel repetición de elementos arquitectónicos preexistentes cuya desaparición se deba a demoliciones no autorizadas o a la falta de los deberes de uso, conservación y rehabilitación señalados en el [artículo 45](#) de estas NN.UU.

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

Artículo 91. Grados de protección en edificaciones catalogadas

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos establece para cada zona de la edificación un grado de protección definido en función de los niveles de intervención asignados a sus distintos cuerpos edificados y espacios libres. Las categorías contempladas integral y estructural presuponen siempre la conservación de lo edificado, y no su renovación, previo el paso de demolición.

- *Protección integral:* Elementos sometidos mayoritariamente a obras de mejora con niveles de intervención 1 (mantenimiento y conservación), 2 (consolidación y restauración) y excepcionalmente 9 (reedificación o reconstrucción) (OE).
- *Protección estructural:* Elementos sometidos mayoritariamente a obras de mejora y reforma con niveles de intervención 1 (mantenimiento y conservación), 2 (consolidación y restauración), 3 (adaptación o rehabilitación), 4 (redistribución) y 5 (renovación en reforma).
- *Nueva implantación:* Elementos sometidos mayoritariamente a nivel de intervención 5 (sustitución), siendo menores los elementos y cuerpos sujetos a niveles más conservadores (1 a 4).
- *Espacio libre:* Son espacios abiertos a respetar en su tamaño y disposición inicial. Se comprenden en esta conservación las especies vegetales existentes siempre que no sean causa de ruina. También aquellos elementos de utilidad como pozos, fuentes, poyos etc. Las áreas no protegidas específicamente en los edificios catalogados, marcadas en blanco, pueden ser reedificadas siguiendo los criterios de las ordenanzas para la zona del Recinto Histórico Ambiental y con especial sensibilidad a lo protegido del resto de la parcela y entorno.

Artículo 92. Niveles de intervención en espacios catalogados

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

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

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

- **Conservación de la implantación (nivel 2):** Nivel de intervención que se aplica a los elementos y zonas del espacio urbano sobre los que se autorizan actuaciones parciales de adaptación de su ordenación, tratamiento, jardinería, mobiliario o infraestructura, manteniendo las restantes características morfológicas del espacio urbano protegido.

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

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

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

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

- a. Memoria: Descripción pormenorizada de la actuación en base a la información del Catálogo:
 - Características tipológicas, constructivas y estilísticas de los distintos cuerpos de la edificación existente, indicando su edad y estado de conservación.
 - Objeto y alcance de la intervención en relación con lo establecido en las presentes Normas y en la ficha 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 94. 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.

3. Las construcciones incluidas en los entornos legales de los BIC declarados 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.

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 1 – RECINTO HISTÓRICO**Artículo 95. Definición y delimitación.**

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O.4, caracterizada por sus valores histórico-artístico-ambientales. Es el área del casco consolidado originario del núcleo urbano en la que se encuentran los edificios más representativos y de mayor interés, por su antigüedad y arquitectura, así como los espacios urbanos con mayores valores ambientales. Comprende el Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural.

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

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

- Uso global: Residencial
- Densidad global: 100 viv/Ha
- Edificabilidad global: 1,00 m²t/m²s

La densidad y edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona, conforme se recoge en el plano de ordenación estructural O2.

Artículo 97. Parcela mínima edificable

1. Parcela mínima edificable:

Parcela histórica existente: cualquier dimensión.

Parcela nueva resultante de una actuación parcelaria: superficie ≥ 120 m²; longitud fachada ≥ 7 m.

2. Condiciones de agregación de parcelas:

No se permite, salvo en los siguientes casos:

Agregación de un máximo de dos parcelas cuando una, o las dos, no alcancen alguno o ambos de los parámetros fijados para parcela mínima.

Recuperación de unidades parcelarias históricas que hubiesen sido fragmentadas, siempre que se demuestre dicha circunstancia.

Para facilitar la rehabilitación y puesta en uso de edificios catalogados o pertenecientes a los equipamientos públicos o privados, limitando a dos las parcelas que se agregan.

3. Condiciones de segregación de parcelas:

No son autorizables operaciones de segregación de parcelas, salvo en los casos excepcionales siguientes:

- a. Para segregar el suelo edificable incluido en el ámbito de operaciones de reforma definidas en el presente Plan.
- b. Para segregar una parcela catastral en un máximo de dos, destinadas a vivienda unifamiliar. La licencia correspondiente quedará condicionada a que las parcelas segregadas se destinen a este uso.

En ambos casos la segregación estará sometida a la correspondiente licencia municipal y las parcelas resultantes deben superar las condiciones de parcela mínima establecidas y tener fachada a vía pública.

En ningún caso se podrán efectuar segregaciones de parcelas edificadas existentes de forma que se desvirtúen los esquemas tipológicos o estructurales de la edificación (fragmentación de portadas o ampliación de las existentes, división interior de patios, etc.).

Se prohíben expresamente las segregaciones que afecten a edificios catalogados.

Artículo 98. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

Salvo en los casos en que se prevea una modificación de alineación, según el plano de OC, las alineaciones de fachadas coincidirán con las históricas. En ambos casos serán marcadas oficialmente por el Ayuntamiento.

Artículo 99. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

1. Condiciones de ocupación:

Ocupación máxima $\leq 75\%$ de la parcela.

Excepciones:

Parcelas de superficie $\leq 100 \text{ m}^2$ y/o con fondos medios $\leq 7 \text{ m}$, en las que se pueda resolver la iluminación y ventilación a través de huecos abiertos en fachada al espacio público – 100% de la parcela.

Edificaciones existentes – la ocupación consolidada, aunque sea mayor al 75%, siempre que se mantengan las estructuras arquitectónicas y elementos definidores básicos y que la mayor ocupación no sea consecuencia de elementos añadidos extemporáneos o ajenos a la configuración original de las edificaciones.

2. Condiciones de edificabilidad:

La resultante de la aplicación de las condiciones de ordenación y edificación establecidas en este PGOU.

Excepciones:

Edificaciones existentes – la edificabilidad consolidada, aunque sea mayor a la resultante de las condiciones establecidas, siempre que se mantengan las estructuras arquitectónicas y elementos definidores básicos y que la mayor edificabilidad no sea consecuencia de elementos añadidos extemporáneos o ajenos a la configuración original de las edificaciones.

Artículo 100. Altura máxima edificable

1. Número máximo de plantas:

Dos plantas

Excepciones:

Las edificaciones señaladas en el plano de OC – tres plantas

Los equipamientos existentes – el número de plantas que tengan siempre que se mantengan su carácter y uso.

2. Altura máxima edificable:

8 m, distancia medida desde la rasante hasta la cara superior del forjado de cubierta o hasta el plano horizontal que pase por la intersección del plano de fachada y el inferior de la cubierta, si el forjado fuese inclinado.

Excepciones:

Se podrán adoptar dimensiones superiores o inferiores a los límites establecidos en éste y en los artículos 68 y 70 con el fin de establecer concordancia con las de las edificaciones colindantes preexistentes, debiéndose justificar suficientemente mediante alzado o montaje fotográfico conjunto (dos edificios colindantes por cada lado) y reportaje fotográfico del tramo de calle en el que se inserta.

Artículo 101. Patios

En esta zona se considera el patio pieza estructurante de las edificaciones residenciales por lo que las de nueva planta deberán disponer de un patio principal que cumpla las siguientes condiciones:

- a. El nivel del patio será el de la planta baja con una tolerancia de ± 50 cm.
- b. Tendrá una superficie no inferior al 15% de la superficie del solar y a 25 m², salvo imposibilidad material.
- c. Se localizará preferentemente en la tercera crujía.
- d. Su proporción en planta, excluyendo pequeñas irregularidades o quiebros, será tal que la mayor distancia entre paramentos no supere el doble de la menor distancia entre ellos.
- e. La conexión y continuidad espacial quedarán garantizadas entre zaguán, galería (si la hubiera), escalera y azotea, en caso de existir.

Artículo 102. Condiciones de imagen urbana

1. Elementos salientes:

En general, los paramentos de fachada se ajustarán a las alineaciones oficiales que correspondan, sin retranqueos superficiales totales o parciales, por lo que los salientes se limitarán a elementos constructivos, compositivos o decorativos concretos, claramente delimitados: zócalos, rejas, recercado de huecos, apilastrados, guardapolvos, cornisas, aleros, marquesinas, vuelos u otros de similares características.

Salientes no ocupables:

Los zócalos, admitidos en todas las situaciones, así como las jambas o recercados de portadas y huecos de planta baja, podrán sobresalir un máximo de 7 cm. de la alineación oficial de fachada.

Las rejas, molduras, impostas y otros elementos decorativos tendrán su saliente limitado en la planta baja a 10 cm. En las plantas altas, por encima de la altura de 3 metros sobre la rasante, los elementos anteriores podrán volar hasta un máximo de 35 cm.

Cornisas y aleros de cubiertas (a más de 3 m sobre la rasante oficial) – 50 cm.

Salientes ocupables:

Sólo se permitirán en calles de anchura igual o superior a 2.50 metros, con un límite para el vuelo del 10% del ancho de la calle y un tope máximo de 50 cm.

Deberán separarse de las líneas medianeras colindantes un mínimo de 60 cm., a efectos de limitar las vistas de costado sobre propiedades vecinas.

El plano inferior de la estructura base de los vuelos en los cuerpos salientes no podrá estar a una altura inferior a 3 metros sobre el nivel de la acera o rasante oficial que corresponda.

En el interior de los patios de cualquier tipo no se permitirán cuerpos salientes que invadan al círculo teórico inscrito fijado como mínimo en cada caso.

Abiertos:

Son los que poseen los paramentos del perímetro volado totalmente abiertos, a excepción de barandillas o antepechos de protección, como balcones, terrazas, etc.

Se ajustarán en lo posible a soluciones constructivas tradicionales: apoyo inferior de menor espesor al canto del forjado, no superior a 15 cm.; protección preferentemente de cerrajería; ajuste y relación con los huecos de fachada; ausencia de balcones corridos, etc.

Cerrados:

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

2. Condiciones de composición y materiales de fachada:

La disposición y tamaño de los huecos, así como las proporciones hueco-macizo y alto-ancho de los propios huecos deberán ajustarse a las invariantes tradicionales existentes. En general, la proporción hueco-macizo en la totalidad del frente de fachada no superará el valor de 1/3; con huecos donde predomine su altura respecto a su anchura, admitiéndose la proporción cuadrada en locales comerciales de planta baja y castilletes u otras construcciones aceptadas a elevarse por encima de la altura máxima permitida.

Fachadas revestidas o pintadas en blanco. Zócalos, cornisas, recercados, impostas y demás elementos decorativos con materiales tradicionales: piedra natural, preferentemente, en los colores característicos del patrimonio histórico consolidado. En dichos elementos decorativos se prohíbe expresamente el uso de azulejos o plaquetas cerámicas, baldosas de barro o ladrillo a cara vista, terrazos, chapas metálicas o plásticas, y, en general, materiales o acabados no utilizados en los edificios originales del casco histórico.

Cubiertas exclusivamente inclinadas, con faldones completos sobre la primera crujía, con pendientes comprendidas entre los 25° y 35° y cumbres que no superen la altura de 3 metros sobre la altura reguladora máxima, con acabado de teja curva cerámica en los colores tradicionales. Pueden compatibilizarse con azoteas siempre que éstas no superen el 30% del total de la superficie de cubierta y se dispongan a partir de la segunda crujía o a una distancia de, al menos, 8 m de profundidad respecto a la alineación oficial de la fachada.

El arranque de la cubierta desde los planos de fachada exterior y de patio principal debe ser horizontal, salvo en edificios en esquina, en los que esta condición puede quedar liberada en uno de los viales. El arranque se producirá en el plano superior del último forjado.

Los castilletes de acceso a las azoteas tendrán la superficie estrictamente necesaria para cumplir esa función, no superando en más de 3 m la altura reguladora máxima permitida, debiendo quedar integrados en la composición general de las cubiertas y siempre bajo un plano virtual de 35° de inclinación que pase por la línea de arranque de la cubierta en la fachada.

Para la recogida de las aguas pluviales de las cubiertas inclinadas se utilizarán canalones, preferentemente con formas y materiales tradicionales, que desaguarán mediante bajantes que quedarán empotrados en el cerramiento.

Los elementos técnicos de las instalaciones: antenas, depósitos, aparatos de climatización, chimeneas de ventilación, etc. deberán quedar previstos en el proyecto de edificación e integrados en el diseño general y quedando por debajo de un plano virtual de 35° de inclinación que pase por la línea de arranque de la cubierta en la fachada.

La instalación de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura establecida como exigencia básica 4 en el Documento Básico de Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación – Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria – (DB HE 4) no será obligatoria cuando suponga una contaminación visual del conjunto, y, en el caso de ser instalados, deberán colocarse sobre cuerpos interiores de menos de 2 plantas y garantizando que no sean visibles en el paisaje urbano. Igualmente, las placas solares deberán integrarse en la edificación, por lo que, en caso de colocarse sobre la cubierta inclinada, éstas deben adaptarse a la pendiente del faldón donde se sitúe.

Las carpinterías exteriores serán de acero para pintar, madera o aluminio revestido en madera, prohibiéndose las metálicas en su color, metalizadas o lacadas en colores no tradicionales en las carpinterías preexistentes.

En el caso de que el uso en planta baja no sea el residencial, el proyecto de obra nueva como de reforma deberá determinar las características formales y de tratamiento de la fachada en esta planta, que deberán adaptarse a la composición del conjunto, sin huecos de gran tamaño y/o proporciones apaisadas. La proporción hueco-macizo en planta baja será $\leq 1/2$. En las plantas superiores se mantendrá la relación establecida anteriormente.

En esta zona, y para limitar la aparición de nuevos huecos en las fachadas para locales comerciales, se podrá admitir el acceso a los mismos a través de los elementos comunes de los edificios, siempre que la normativa sectorial lo permita.

En las fachadas de los locales se prohíben las marquesinas y toldos; limitándose el uso de rótulos y anuncios comerciales o publicitarios a los huecos exteriores o puertas de los propios locales, cuidando el que su tamaño, color, tipo de letra, etc. no desentonen en la imagen del entorno urbano.

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

También quedará prohibida la colocación en fachadas de banderolas, antenas, aparatos de aire acondicionado o extractores, etc. Las salidas de los sistemas de climatización de locales en planta baja no podrán tener la expulsión de aire a menos de 2,50 m de altura y ésta siempre se dirigirá en ángulo hacia arriba.

Artículo 103. Regulación de usos pormenorizados

1. Uso característico

Residencial:

Vivienda unifamiliar – tipo 1.2 y 1.3.

Vivienda plurifamiliar – tipo 1 y 2.

2. Uso complementario

Garaje:

1ª categoría.

3. Usos compatibles

Industrial:

Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas.

Terciario:

Hotelero.

Comercial – 1ª y 3ª categorías.

Relación y espectáculos – en todas sus categorías.

Oficinas – 1ª y 2ª categorías.

Garaje – 2ª categoría.

4. Usos alternativos

Dotacional:

Todos los usos pormenorizados en sus distintas categorías.

5. Usos prohibidos:

Residencial:

Vivienda unifamiliar – tipo 1.1 y tipo 2.

Vivienda plurifamiliar – tipo 3.

Industrial:

Industria de producción y almacenamiento.

Estaciones de servicio.

CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 2 – RESTO DEL CASCO ANTIGUO

Artículo 104. Definición y delimitación

Corresponde esta zona con las áreas representadas en el plano de ordenación completa O4, que, en el núcleo principal, está comprendida entre la línea que delimita la Zona 1 y las rondas exteriores al casco consolidado, y, en Morente, incluye la totalidad del perímetro urbano. En esta zona se mantienen las características del suelo urbano históricamente generado y consolidado con tipologías de viviendas adosadas, con fachadas ajustadas a las alineaciones de las calles y conformando manzanas cerradas.

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: Residencial
- Densidad global: 85 viv/Ha
- Edificabilidad global: 1 m²t/m²s

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

Artículo 106. Parcela mínima edificable**1. Parcela mínima edificable:**

Parcela histórica existente: cualquier dimensión.

Parcela nueva resultante de una actuación parcelaria: superficie ≥ 90 m²; longitud fachada ≥ 6 m.

2. Condiciones de regularización de parcelas:

Se permite modificar los linderos entre dos parcelas en horizontal, para mejorar su configuración a efectos edificatorios, siempre que la superficie afectada no supere el 30% de la menor de las parcelas. También se permiten las modificaciones en horizontal para la eliminación de vuelos de una propiedad sobre otra en cuyo caso no habrá limitaciones. Se tramitará con el correspondiente proyecto de regularización.

3. Condiciones de agregación de parcelas:

No se permite, salvo en los siguientes casos:

Agregación de parcelas entre las que una o varias no alcancen alguno o ambos de los parámetros fijados para parcela mínima para obtener una parcela resultante que sí los alcance.

Eliminación de servidumbres físicas aparentes existentes entre predios colindantes.

Recuperación de unidades parcelarias históricas que hubiesen sido fragmentadas, siempre que se demuestre dicha circunstancia.

Para facilitar la rehabilitación y puesta en uso de edificios catalogados o pertenecientes a los equipamientos públicos o privados.

4. Condiciones de segregación de parcelas:

Todas las parcelas resultantes deben superar las condiciones de parcela mínima establecidas y tener fachada a vía pública.

Artículo 107. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

Salvo en los casos en que se prevea una modificación de alineación o una alineación nueva, según el plano de OC, las alineaciones de fachadas coincidirán con las históricas. En ambos casos serán marcadas oficialmente por el Ayuntamiento.

Artículo 108. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

1. Condiciones de ocupación:

Ocupación máxima $\leq 75\%$ de la parcela.

Excepciones:

Ocupación del 100% - en las plantas bajas de edificios (exclusivamente) cuando se destinen a los siguientes usos:

- Comercial, categoría 1ª
- Oficinas, categorías 1ª y 2ª.

Ocupación del 100% - en parcelas en las que, por sus condiciones de forma, fondo, superficie, etc., se pueda resolver la iluminación y ventilación a través de huecos abiertos en fachada al espacio público.

Ocupación del 100% - en parcelas de superficie $\leq 100 \text{ m}^2$ y/o con fondos medios $\leq 7 \text{ m}$, cuando se trate de viviendas unifamiliares para alcanzar 90 m^2 de superficie útil en la vivienda e incluir un garaje en 1ª categoría.

Edificaciones existentes - la ocupación consolidada, aunque sea mayor al 75%, siempre que se mantengan las estructuras arquitectónicas y elementos definidores básicos y que la mayor ocupación no sea consecuencia de elementos añadidos extemporáneos o ajenos a la configuración original de las edificaciones.

2. Condiciones de edificabilidad:

La resultante de la aplicación de las condiciones de ordenación y edificación establecidas en este PGOU.

Excepciones:

Edificaciones existentes - la edificabilidad consolidada, aunque sea mayor a la resultante de las condiciones establecidas, siempre que se mantengan las estructuras arquitectónicas y elementos definidores básicos y que la mayor edificabilidad no sea consecuencia de elementos añadidos extemporáneos o ajenos a la configuración original de las edificaciones.

Artículo 109. Altura máxima edificable

1. Número máximo de plantas:

Dos plantas

Excepciones:

Las edificaciones señaladas en el plano de OC - tres plantas

Los equipamientos existentes - el número de plantas que tengan siempre que se mantengan su carácter y uso.

2. Altura máxima edificable:

8 m, distancia medida desde la rasante hasta la cara superior del forjado de cubierta o hasta el plano horizontal que pase por la intersección del plano de fachada y el inferior de la cubierta, si el forjado fuese inclinado.

Excepciones:

Se podrán adoptar dimensiones superiores o inferiores a los límites establecidos en éste y en los artículos 69 y 71 con el fin de establecer concordancia con las de las edificaciones colindantes preexistentes, debiéndose justificar suficientemente mediante alzado o montaje fotográfico conjunto (dos edificios colindantes por cada lado) y reportaje fotográfico del tramo de calle en el que se inserta.

Artículo 110. Patios

1. En esta zona se considera el patio pieza estructurante de las edificaciones residenciales por lo que las de nueva planta deberán disponer de un patio principal que cumpla las siguientes condiciones:
 - a. El nivel del patio será el de la planta baja con una tolerancia de ± 50 cm.
 - b. Tendrá una superficie no inferior al 15% de la superficie del solar y a los mínimos establecidos en el artículo 73, salvo imposibilidad material.
 - c. Su proporción en planta, excluyendo pequeñas irregularidades o quiebros, será tal que la mayor distancia entre paramentos no supere el doble de la menor distancia entre ellos.
2. Cuando la planta baja se destine principalmente al uso comercial, se excepcionará la exigencia de que el patio arranque desde el suelo de la baja, pero se mantendrán las demás condiciones. Si el uso comercial se limita a la crujía exterior (casa-tienda) se cumplirán las condiciones anteriormente establecidas.

Artículo 111. Condiciones de imagen urbana

1. Salientes no ocupables:

En planta baja – 10 cm.

En plantas altas (por encima de 3 m sobre la rasante) – 30 cm.

Cornisas y aleros de cubiertas (por encima de 3 m sobre la rasante) – 50 cm.

2. Salientes ocupables:

Sólo se permitirán en calles de ancho $\geq 2,50$ m con un vuelo máximo, desde el plano de fachada, del 10% del ancho de la calle con el tope máximo de 50 cm.

3. Condiciones de composición y materiales de fachada:

La disposición y tamaño de los huecos exteriores, así como las proporciones hueco-macizo y alto-ancho de los propios huecos deberán ajustarse a las invariantes tradicionales existentes: proporción hueco-macizo $\leq 1/3$ en la totalidad del frente de fachada; proporción alto-ancho del hueco $\geq 1,20$, salvo en locales y construcciones permitidas sobre la altura máxima que podrá ser = 1.

Fachadas revestidas o pintadas en blanco.

Cubiertas inclinadas, acabadas con tejas curvas cerámicas en los colores tradicionales, que pueden compatibilizarse con azoteas siempre que éstas se dispongan a partir de la segunda crujía o a una distancia de al menos 8 m de profundidad respecto a la alineación oficial de la fachada. O cubiertas planas, tipo azotea, como solución única o mayoritaria, en cuyo caso los antepechos a fachadas deberán diseñarse en el conjunto de las mismas sin cambios mayoritarios de materiales, colores o texturas, o, en otro caso, con barandillas de cerrajería acordes con las utilizadas en rejas y/o balcones.

Los castilletes de acceso a las azoteas tendrán la superficie estrictamente necesaria para cumplir esa función, no superando en más de 3 m la altura reguladora máxima permitida, debiendo quedar integrados en la composición general de las cubiertas y siempre bajo un plano virtual de 35° de inclinación que pase por la línea de arranque de la cubierta en la fachada.

Los elementos técnicos de las instalaciones: antenas, depósitos, aparatos de climatización, chimeneas de ventilación, etc. deberán quedar previstos en el proyecto de edificación e integrados en el diseño general y quedando por debajo de un plano virtual de 35° de inclinación que pase por la línea de arranque de la cubierta en la fachada.

Las carpinterías exteriores serán de acero para pintar, madera o aluminio revestido en madera, prohibiéndose las metálicas en su color, metalizadas o lacadas en colores no tradicionales en las carpinterías preexistentes.

En el caso de que el uso en planta baja no sea el residencial, el proyecto de obra nueva como de reforma deberá determinar las características formales y de tratamiento de la fachada en esta planta, que deberán adaptarse a la composición del conjunto.

Los rótulos, muestras y anuncios comerciales se adecuarán a la composición de la fachada y su tamaño, color, tipo de letra, iluminación, etc., no perjudicará la imagen del entorno urbano. Sólo se podrán utilizar soportes expresamente dispuestos para este fin, quedando prohibido pegar publicidad en fachadas, vallas o medianeras.

Artículo 112. Regulación de usos pormenorizados

1. Uso característico

Residencial:

Vivienda unifamiliar – tipo 1.2

Vivienda plurifamiliar – tipo 1 y 2

2. Uso complementario

Garaje:

1ª categoría.

3. Usos compatibles

Industrial:

Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas.

Terciario:

Hotelero.

Comercial – 1ª y 3ª categorías.

Relación y espectáculos – en todas sus categorías.

Oficinas – 1ª y 2ª categorías.

Garaje – 3ª categoría.

4. Usos alternativos

Dotacional:

Todos los usos pormenorizados en sus distintas categorías.

5. Usos prohibidos:

Residencial:

Vivienda unifamiliar – tipo 1.1 y tipo 2

Vivienda plurifamiliar – tipo 3

Industrial:

Industria de producción y almacenamiento

Estaciones de servicio

CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 3 – EXTENSIÓN DEL CASCO ANTIGUO

Artículo 113. Definición y delimitación

Corresponde esta zona con las áreas representadas en el plano de ordenación completa O4, consolidadas por la edificación o cuyo desarrollo para el uso residencial está contemplado en este PG situadas a partir de las márgenes más alejadas del centro urbano de las rondas exteriores existentes.

Artículo 114. 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 viv/Ha
- Edificabilidad global: 1 m²t/m²s

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

Artículo 115. Parcela mínima edificable

1. Parcela mínima edificable:

Parcela histórica existente: cualquier dimensión.

Parcela nueva resultante de una actuación parcelaria: superficie ≥ 90 m²; longitud fachada ≥ 6 m.

2. Condiciones de regularización de parcelas:

Se permite siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima.

3. Condiciones de agregación de parcelas:

Se permite siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima.

4. Condiciones de segregación de parcelas:

Se permite siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima.

Artículo 116. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

Salvo en los casos en que se prevea una modificación de alineación o una alineación nueva, según el plano de OC, las alineaciones de fachadas serán las consolidadas por las edificaciones existentes. En ambos casos serán marcadas oficialmente por el Ayuntamiento.

Artículo 117. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

1. Condiciones de ocupación:

Ocupación máxima \leq 75% de la parcela.

Excepciones:

Ocupación del 100% - en las plantas bajas de edificios (exclusivamente) cuando se destinen a usos compatibles distintos al residencial.

Ocupación del 100% - en parcelas en las que, por sus condiciones de forma, fondo, superficie, etc., se pueda resolver la iluminación y ventilación a través de huecos abiertos en fachada al espacio público.

2. Condiciones de edificabilidad:

La resultante de la aplicación de las condiciones de ordenación y edificación establecidas en este PGOU.

Artículo 118. Altura máxima edificable

1. Número máximo de plantas:

Dos plantas

Excepciones:

Los equipamientos existentes – el número de plantas que tengan siempre que se mantengan su carácter y uso.

2. Altura máxima edificable:

8 m, distancia medida desde la rasante hasta la cara superior del forjado de cubierta o hasta el plano horizontal que pase por la intersección del plano de fachada y el inferior de la cubierta, si el forjado fuese inclinado.

Artículo 119. Condiciones de imagen urbana

1. Salientes no ocupables:

En planta baja – 10 cm.

En plantas altas (por encima de 3 m sobre la rasante) – 30 cm.

Cornisas y aleros de cubiertas (por encima de 3 m sobre la rasante) – 50 cm.

2. Salientes ocupables:

Vuelo máximo \leq 1m desde el plano de fachada.

3. Condiciones de composición y materiales de fachada:

Los edificios, en sus volúmenes, fachadas y materiales, se adaptarán a las condiciones estéticas y de composición del medio urbano en el que se ubiquen; evitando el uso de materiales y acabados disonantes no tradicionales, colores oscuros o fuertes, elementos metálicos brillantes, etc.

Artículo 120. Regulación de usos pormenorizados

1. Uso característico

Residencial:

Vivienda unifamiliar – tipo 1.2; tipo 1.2 y tipo 2, siempre que se establezcan en manzanas completas.

Vivienda plurifamiliar – tipo 1, 2 y 3

2. Uso complementario

Garaje:

1ª categoría.

3. Usos compatibles

Industrial:

Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas.

Terciario:

Hotelero.

Comercial – 1ª, 2ª y 3ª categorías.

Relación y espectáculos – en todas sus categorías.

Oficinas – en todas sus categorías.

Garaje – 2ª y 3ª categoría.

4. Usos alternativos

Dotacional:

Todos los usos pormenorizados en sus distintas categorías.

5. Usos prohibidos:

Industrial:

Industria de producción y almacenamiento.

Estaciones de servicio.

CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 4 – INDUSTRIAL

Artículo 121. Definición y delimitación

Corresponde esta zona con las áreas representadas en el plano de ordenación completa O4, que se caracterizan por su uso industrial y que comprende:

Subzona 1 - Áreas de suelo urbano consolidado de uso característico industrial.

Subzona 2 - Áreas de suelo urbano no consolidado de uso característico industrial.

Áreas ya urbanizadas en ejecución de Planes Parciales de desarrollo en las que serán de aplicación las ordenanzas recogidas en sus respectivos Planes Parciales.

Artículo 122. Uso 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: 0,68 m²t/m²s

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

Artículo 123. Parcela mínima edificable

1. Parcela mínima edificable:

Superficie \geq 250 m²; longitud fachada \geq 10 m.

2. Condiciones de regularización de parcelas:

Se permite siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima.

3. Condiciones de agregación de parcelas:

Se permite siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima.

4. Condiciones de segregación de parcelas:

Se permite siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima.

Artículo 124. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

Alineación en el caso de lindero público:

Subzona 1 – La edificación generalmente se ajustará a la alineación consolidada por las edificaciones existentes. Se admiten retranqueos parciales, incluso, totales si así lo requiere la industria o establecimiento que se implante. En estos casos se establece un retranqueo fijo de 4 m.

Subzona 2 – La alineación de fachada se retranqueará obligatoriamente una distancia fija de 4 m. de la que aparece en la ordenación pormenorizada que se establece en este PG y que se recoge en el plano de OC o del Estudio de Detalle que la precise.

En todos los casos cada parcela deberá disponer de, al menos, un acceso que permita la continuidad de la circulación rodada entre la calzada de la calle y el recinto interior de la misma. La organización de los espacios libres o cerrados interiores de las parcelas deberá

garantizar la suficiente capacidad de los mismos para que las operaciones de carga y descarga que fueran necesarias se efectúen sin ocupación de los espacios públicos limítrofes.

Alineación en caso de lindero privado:

En ambas subzonas la edificación se ajustará, en general, a los linderos privados aceptándose medianerías comunes. La edificación podrá separarse de todos o algunos de estos linderos cuando las necesidades de la actividad así lo requieran, en cuyo caso la separación mínima será de 3 metros.

Patios:

Se permitirán patios interiores o adosados a linderos privados con una superficie mínima de 9 m² en los que pueda circunscribirse una circunferencia de diámetro mínimo 3 m.

Artículo 125. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

1. Condiciones de ocupación:

Ocupación máxima $\leq 80\%$ de la parcela. Contabiliza la edificación principal y las construcciones accesorias como depósitos, instalaciones de carga, descarga o almacenaje, etc.

2. Condiciones de edificabilidad:

Edificabilidad máxima $\leq 1 \text{ m}^2\text{techo}/\text{m}^2\text{suelo}$.

Artículo 126. Altura máxima edificable

1. Número máximo de plantas:

Una planta, con posibilidad de una segunda para diferenciar otros usos compatibles relacionados con la actividad industrial principal.

2. Altura máxima edificable:

10 m, distancia medida desde la rasante oficial, en el centro del frente de fachada de la parcela, hasta la intersección del plano horizontal teórico trazado por el punto más bajo de la cubierta con el cerramiento exterior de la edificación.

Por encima de esta altura sólo se permitirán elementos técnicos de instalaciones (chimeneas, torres de refrigeración, mástiles, antenas, etc.), los volúmenes de las propias cubiertas y petos perimetrales de 1,5 m de altura máxima.

Excepcionalmente podrá admitirse, y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate, una altura máxima de 15 m.

Artículo 127. Condiciones de imagen urbana

1. Salientes no ocupables:

En planta baja – 10 cm desde el lindero público.

En plantas altas (por encima de 3 m sobre la rasante) – 30 cm desde el plano del lindero público.

2. Salientes ocupables:

Vuelo máximo $\leq 1\text{m}$ desde el plano de lindero público.

3. Condiciones de composición y materiales de fachada:

Las edificaciones se adaptarán al entorno donde se encuentren y a las construcciones tradicionales de su uso en el municipio, tanto en lo referente a su configuración espacial como en la utilización de sistemas constructivos y materiales de acabado.

Quedan expresamente prohibidos, como materiales de acabado: los elementos metálicos brillantes; los ladrillos, tejas o pinturas con colores oscuros y, en general, aquellos que desentonen con el entorno o con el paisaje próximo o lejano.

Todos los paramentos de las edificaciones, así como las paredes medianeras, deberán dotarse de revestimientos y acabados de pintura, salvo cuando se utilicen materiales concebidos para quedar vistos (ladrillos, bloques específicos de hormigón aligerado, etc.)

Artículo 128. Regulación de usos pormenorizados

1. Uso característico

Industrial:

Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas.

Industria de producción y almacenamiento.

Estaciones de servicio.

2. Uso complementario

Garaje:

1ª categoría.

3. Usos compatibles

Terciario:

Comercial – en todas sus categorías.

Relación y espectáculos – en todas sus categorías.

Oficinas – en todas sus categorías.

Garaje – 2ª y 3ª categoría.

4. Usos alternativos

Dotacional:

Todos los usos pormenorizados en sus distintas categorías salvo el docente.

5. Usos prohibidos:

Residencial en sus distintas categorías.

Industrias que por sus características específicas de peligrosidad o molestias no deban localizarse en el suelo urbano.

Terciario hotelero.

Dotacional docente.

TÍTULO VIII NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 129. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.

1. El suelo urbano no consolidado se desarrolla en los ámbitos de ordenación que se identifican y delimitan en el plano de ordenación completa O.4, con los objetivos, criterios de ordenación y determinaciones de gestión que se recogen en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas.
2. El desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado se realizará:
 - 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. Podrán precisarse alineaciones y rasantes mediante Estudio de Detalle.
 - b. **En las áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que no se establece la ordenación detallada:**

Previa aprobación del planeamiento de desarrollo que corresponda, en función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.
 - c. **Áreas transitorias:**

En función de la ordenación y régimen urbanístico aprobados, cuyas características se recogen en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

Artículo 130. 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 ^(130.1).

^(130.1) LOUA, art. 110

Artículo 131. 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 sujetas a planeamiento de desarrollo, el plazo para el desarrollo de la ordenación detallada será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

CAPÍTULO 2. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 132. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio

1. El Plan delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado áreas de reparto de cargas y beneficios, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en m² de techo del uso y tipología característico por m² de suelo, así como los factores de ponderación del resto de usos y tipologías en relación con aquél.
2. En las áreas de reforma interior 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/01/01	Al sur del Resto del Casco Antiguo	Manzana cerrada	1
SUNC/ARI/02/02	Extremo sur del Casco Antiguo, margen norte Ronda Consolación	Manzana cerrada	1
SUNC/ARI/03/03	Extremo sur del Casco Antiguo, margen norte Ronda Consolación	Manzana cerrada	1
SUNC/ARI/04/04	Margen este Ronda de Jesús, lindando con El Barrero	Manzana cerrada	1
SUNC/ARI/05/05	Este del Casco Antiguo, frente a los Jardines de Jesús	Manzana cerrada	1
SUNC/ARI/06/06	Nordeste del Casco Antiguo, margen sur Ronda de Jesús	Manzana cerrada	1
SUNC/ARI/07/07	Norte del Casco Antiguo, colindante con SUNCO/ARI/04/04	Manzana cerrada	1
SUNC/ARI/08/08	Cerro de Santiago	Vivienda plurifamiliar de protección pública	0,65

En estas áreas, se asigna como coeficiente de ponderación de usos y tipologías la unidad (1,00), incluso para las viviendas de protección oficial que también será la unidad (1,00) ^(132.1). 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.

^(132.1) LOUA, art. 61.4

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
SUNCO/ARI/01/01	UE1-R (ED)	Manzana cerrada	0,68
SUNCO/ARI/02/02	PA (ED-3)	Manzana cerrada	0,50
SUNCO/ARI/03/03	UE3-R (ED)	Manzana cerrada	0,94
SUNCO/ARI/04/04	UE4-R (ED)	Manzana cerrada	0,58
SUNCO/ARI/05/05	UE5-R (ED)	Manzana cerrada	0,98
SUNCO/ARI/06/06	UE9-R (ED)	Manzana cerrada	0,90
SUNCO/ARI/07/07	UE10-R (ED)	Manzana cerrada	0,94
SUNCO/ARI/08/08	UE12-R (ED)	Manzana cerrada	0,79
SUNCO/ARI/09/09	UE2-R (PU)	Manzana cerrada	0,60
SUNCO/ARI/10/10	UE16-R (PU)	Manzana cerrada	0,94
SUNCO/ARI/11/11	UE14-I (ED)	Industrial	0,80
SUNCO/ARI/12/12	UE15-I (ED)	Industrial	0,70
SUNCO/ARI/13/13		Manzana cerrada	0,88

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 133. Ámbito

El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como urbanizable, delimitado en los planos de ordenación estructural O1 y ordenación completa O3, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente ^(133.1).

Artículo 134. Definición y delimitación (OE)

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

Uso global	Identificación sector	Denominación sector	Superficie sector
Residencial	PA[PP-1bR]	SUO/SR/01/01	58.049 m ²
Industrial	PA[PP-1I(UE2)]	SUO/SI/02/02	30.438 m ²
Industrial	PA[PP-2I(UE1)]	SUO/SI/03/03	15.161 m ²
Industrial	Camino viejo de Cañete	SUS/SI/01/01	35.235 m ²
Industrial	Cerro de la Virgen - Poniente	SUS/SI/02/02	103.494 m ²
Industrial	Cerro de la Virgen - Centro	SUS/SI/03/03	80.994 m ²
Industrial	Cerro de la Virgen - Levante	SUS/SI/04/04	98.004 m ²

2. El Plan clasifica también el siguiente sistema general no adscrito a área de reparto por encontrarse obtenido el suelo (propiedad municipal):

Sistema General	Identificación	Denominación	Superficie
Sistema General de Espacio Libres	Recinto Ferial	SGEL F	6.526 m ²

La ejecución de este sistema general se hará por iniciativa pública.

Artículo 135. Desarrollo del suelo urbanizable

El desarrollo y ejecución del suelo urbanizable se realizará:

1. En el suelo urbanizable ordenado directamente por el Plan, en función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas, conforme a las unidades de ejecución delimitadas, a través de los oportunos instrumentos de gestión.

En el suelo urbanizable ordenado por sus correspondientes Planes Parciales aprobados con anterioridad a este Plan, en función de la ordenación y régimen urbanístico definidos por aquéllos, cuyas características se recogen en sus correspondientes fichas de planeamiento. En esta situación están los suelos residenciales del Barrero Sur PA[PP1b-R] y los industriales PA[PP-1I(UE2)] y PA[PP-2I(UE1)].

^(133.1) TRLS, arts. 12 y 13, y LOUA, art. 46.1

2. El suelo urbanizable sectorizado se desarrollará mediante los correspondientes Planes Parciales.
3. Conforme a las determinaciones del Plan, el sistema general de espacios libres no incluido en área de reparto, se transformará del siguiente modo: su urbanización se llevará a cabo directamente mediante obra pública ordinaria, y su edificación, en su caso y en el porcentaje permitido, de acuerdo con la legislación aplicable, por razón de la administración actuante.
4. Conforme a las determinaciones del Plan, el sistema general de espacios libres incluido en área de reparto se obtendrá mediante el desarrollo urbanístico del sector al que está adscrito y el aprovechamiento que corresponda a los propietarios del suelo afectado como sistema general se materializará en ese mismo sector. La urbanización se llevará a cabo mediante obra pública ordinaria, y su edificación, en su caso y en el porcentaje permitido, de acuerdo con la legislación aplicable, por razón de la administración actuante.

Artículo 136. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable

1. Las determinaciones de carácter estructural de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de ordenación estructural son las siguientes (OE):
 - a. La asignación del índice de edificabilidad bruta para el sector.
 - b. La asignación de usos globales.
 - c. En su caso, la densidad máxima admisible de viviendas para el sector.
 - d. Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública ^(136.1).
 - e. Delimitación de áreas de reparto y definición del aprovechamiento medio correspondiente.
2. Las determinaciones de carácter pormenorizado de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de ordenación completa son las siguientes:
 - a. Objetivos, criterios y directrices de ordenación interior para el sector con relación al sistema viario, sistema de espacios libres y a la zonificación residencial:
 - El carácter vinculante u orientativo del trazado viario, con sus continuidades con las vías existentes en suelo urbano: se mantendrá obligatoriamente, pudiendo ajustarse por razones justificadas derivadas de la topografía del terreno u otros parámetros.
 - 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 con las condiciones generales de edificación y uso contenidas en los Títulos V y VI de estas Normas.
 - b. Las previsiones de programación y gestión para ordenación pormenorizada de cada sector, indicando con carácter vinculante:
 - Los plazos para la ejecución de la ordenación pormenorizada, que presupone la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.
 - La iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que sólo podrán ser realizada por los agentes públicos o privados legitimados para ello por la legislación urbanística.
 - El sistema de actuación establecido para la unidad de ejecución.

^(136.1) LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno)

CAPÍTULO 2. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 137. Áreas de reparto y aprovechamientos medios. (OE)

1. El Plan delimita siete áreas de reparto en suelo urbanizable. Cada área de reparto contiene un solo sector, el uso es industrial (salvo la SUO 1, que es residencial y ya está ordenada) y no hay ningún Sistema General adscrito a ninguna de ellas, por lo que sería 1 el valor de los coeficientes de ponderación.
2. La relación de áreas de reparto y los sectores incluidos en ellas es la siguiente:

Área de reparto	Identificación sector	Denominación sector
SUO 1	PA[PP-1bR]	SUO/SR/01/01
SUO 2	PA[PP-1I(UE2)]	SUO/SI/02/02
SUO 3	PA[PP-2I(UE1)]	SUO/SI/03/03
SUS 1	Camino viejo de Cañete	SUS/SI/01/01
SUS 2	Cerro de la Virgen - Poniente	SUS/SI/02/02
SUS 3	Cerro de la Virgen - Centro	SUS/SI/03/03
SUS 4	Cerro de la Virgen - Levante	SUS/SI/04/04

3. Los aprovechamientos medios correspondientes en cada área de reparto, expresados en unidades del uso y tipología característicos, y calculados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística ^(137.1) son los siguientes:

Área de reparto	Uso global característico	Aprovechamiento medio (ua)
SUO 1	Residencial	0,65
SUO 2	Industrial	0,62
SUO 3	Industrial	0,63
SUS 1	Industrial	0,65
SUS 2	Industrial	0,65
SUS 3	Industrial	0,65
SUS 4	Industrial	0,65

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.
5. En estas áreas, se asigna como coeficiente de ponderación de usos y tipologías la unidad (1,00), incluso para las viviendas de protección oficial que también será la unidad (1,00) ^(137.2). 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.

^(137.1) LOUA, art. 60
^(137.2) LOUA, art. 61.4

TÍTULO X NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 138. Ámbito

El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, delimitado en los planos de ordenación estructural O1 y ordenación completa O3, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente ^(138.1).

Artículo 139. Categorías (OE)

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

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

- a. S.N.U.E.P. Infraestructuras Territoriales
- b. S.N.U.E.P. Cauces, riberas y márgenes
- c. S.N.U.E.P. Vías Pecuarias
- d. S.N.U.E.P. Arqueológica

2. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:

- a. S.N.U. de Carácter Rural. Campiña

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

a. Sistema General de Infraestructuras y Servicios (SG-IS):

- SG-IS Carreteras
- SG-IS Red Eléctrica de alta tensión
- SG-IS Infraestructuras Ferroviarias
- SG-IS Emisario de Saneamiento a E.D.A.R.

b. Sistema General de Equipamientos (SG-EQ)

- SG-EQ Cementerio y reserva de suelo para su ampliación
- SG-EQ Complejo deportivo de Bujalance
- SG-EQ Cementerio de Morente
- SG-EQ Pista deportiva en Morente

c. Sistema General de Espacios Libres (SG-EL):

- SG-EL Parque en Morente

^(138.1) TRLS, arts. 12 y 13, y LOUA, art. 46.1

Artículo 140. Normativa complementaria y normativas concurrentes.

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

El régimen de autorizaciones establecido en el presente Título se entiende sin perjuicio de los permisos, licencias, autorizaciones o concesiones que sean exigibles de acuerdo con las normas jurídicas que regulan las diversas materias o sectores de la actividad de la Administración en las que ésta ejerce sus competencias. Entre las normativas sectoriales de mayor afección sobre la ordenación urbanística del suelo no urbanizable cabe mencionar la forestal, aguas, vías pecuarias, espacios naturales protegidos, gestión integrada de la calidad ambiental, patrimonio histórico, minas, carreteras, ferrocarriles, etc., etc.).

No podrán otorgarse licencias urbanísticas para actuaciones que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos (140.1).

Artículo 141. 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 (141.1):
 - 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 (141.2). Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles (141.3), 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.
 - 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.

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

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

(141.2) LOUA, arts. 42.2 y 3

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

4. Se considerará que concurre el requisito de **necesidad o procedencia de implantación en suelo no urbanizable** en base a los siguientes criterios:
- a. Se estimará que **concorre la necesidad de implantación** en suelo no urbanizable en los siguientes casos:
- Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, clubes deportivos de actividades al aire libre, etc.)
 - Ausencia de suelo urbano clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del suelo urbanizable destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.
 - Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano.
 - Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no edificada (zonas de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, secado al aire libre, etc.).
- b. Se estimará que **no procede** la implantación de un uso en una determinada ubicación del suelo no urbanizable en los casos siguientes u otros de naturaleza análoga:
- La actuación resulte disconforme con las determinaciones de un Plan de Ordenación del Territorio Subregional.
 - 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 142 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 ^(141.4).

Artículo 142. 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 ^(142.1).

^(141.4) TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 57

^(142.1) TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 52.1

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

Sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el presente Plan General o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido ^(142.2).

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 ^(142.3).

Artículo 143. 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 ^(143.1).
2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación ^(143.2), 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 144. 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 ^(144.1).
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 ^(144.2).

Artículo 145. Formación de nuevos asentamientos. (OE)

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística ^(145.1), 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. Cuando se incumplan las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este Título.

^(142.2) TRLS, art 13.4 y LOUA, art. 50 B.c.

^(142.3) TRLS, art LOUA, art. 52.3

^(143.1) LOUA, art. 52.4

^(143.2) LOUA, art. 52.4

^(144.1) TRLS, art 13.2 y LOUA, art. 66 (modif. Ley 13/2005, art.25) y art. 68

^(144.2) TRLS, art. 17.2 y LOUA, art.67

^(145.1) LOUA, art. 52.6.a)

- b. En todo caso, cuando las edificaciones o instalaciones pretendan ubicarse a menos de 250 metros de núcleo urbano.
- c. Cuando la dotación de servicios urbanísticos (abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico) se resuelva mediante la conexión con las infraestructuras del núcleo urbano.

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

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

Artículo 146. 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) ^(146.1).
 - 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
 - Instalación agropecuaria
 - Vertedero
 - Instalación extractiva
 - Instalaciones naturalísticas o recreativas
 - Establecimientos turísticos
 - Edificación pública
 - Industria
 - Instalaciones de energías renovables
 - Vivienda vinculada a fines agrarios

^(146.1) LOUA, art. 42

– 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.

Artículo 147. 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, separación a linderos y ocupación, siempre que quede asegurado el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos, así como afecciones graves sobre el medio ambiente o la salud de las personas.
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 148. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación

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

- a. Ser adecuadas y proporcionadas al uso que se vinculen.
- b. Tener el carácter de aisladas.
 - Deberán retranquearse la distancia mínima a linderos establecidas en las condiciones particulares asignadas al uso correspondiente en el capítulo 2 de este Título, y en su defecto, un mínimo de 10 m. a linderos privados y de 15 m. a linderos públicos.
- c. No tener más de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes Normas.
- d. Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, aplicando las condiciones siguientes:
 - Se ajustarán a los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona.

- Todos sus paramentos exteriores y cubiertas deberán quedar totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan en mayor medida la integración en el paisaje.
 - No utilizar tipologías o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- e. Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos o inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos, aplicando las siguientes medidas:
- No ubicarse en lugares sensibles por limitar el campo visual en miradores naturales, malogradas perspectivas o panorámicas de calidad, en especial, las referentes a las inmediaciones de los núcleos urbanos, elementos singulares o zonas de calidad paisajística. En caso de que la ubicación prevista fuera susceptible de producir alguno de los efectos anteriormente mencionados, el Proyecto de Actuación o Plan Especial deberá contener un análisis de la incidencia paisajística de la actuación, así como las medidas para evitar la afección y lograr la mayor integración posible. En caso de que no fuera posible aminorar el impacto visual de una actuación en un lugar de gran fragilidad paisajística, el Ayuntamiento podrá desestimar la solicitud de autorización de uso.
 - No generar contrastes de forma, color, textura, escala o dominancia espacial o rupturas de línea visual fuertes, que supongan una alteración grave del paisaje.
- f. Evitar la realización de movimientos de tierras importantes o la eliminación de vegetación natural, adaptándose a las condiciones topográficas y ambientales, mediante la aplicación de las siguientes medidas:
- No afectar a masas arbóreas o de matorrales.
 - Se plantarán árboles, preferentemente de especies autóctonas, que protejan las propiedades colindantes y preserven el carácter natural del entorno.
 - Minimizar la generación de taludes, resolviendo éstos con proporciones inferiores a 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m., realizados con técnicas que aseguren su integración en el paisaje (mampostería, piedra, etc.)
 - Garantizar la estabilidad de los taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.
 - Evitar la ubicación de edificaciones o construcciones en vaguadas, proximidades de ríos, arroyos o barrancos, zonas sensibles a riesgos naturales, etc., así como en lugares en los que puedan inducir o acrecentar cualquier tipo de riesgo natural (inundaciones, riesgos geotécnicos, incendios forestales, etc.)
 - En pendientes superiores al 15% o que afecten a una superficie de más de 2500 m² o a un volumen superior a 5000 m³, se deberán aportar los estudios necesarios que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.

Artículo 149. Cierres de finca

1. Los cierres de finca en el suelo no urbanizable estarán sujetos a licencia municipal previa, autorizándose sólo aquellos y con las condiciones que sean necesarias para la normal implantación de los usos del suelo que así lo requieran.
2. 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. Se permitirán, asimismo, cerramientos opacos macizos, con fábricas de ladrillo, bloques, etc. hasta una altura máxima de 80 cm,

medida desde el exterior, salvo casos especiales que justifiquen la necesidad de mayores alturas.

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

Artículo 150. Vertidos

1. Se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial, siendo competencia de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir su autorización, excepto en los casos de vertidos indirectos a las redes de saneamiento.
2. Salvo casos debidamente justificados, se exigirá la depuración de las aguas residuales que genere cualquier actividad en suelo no urbanizable. En casos excepcionales en los que el Ayuntamiento exima de la obligación de contar con algún sistema depurador, se deberá disponer de un depósito estanco y de un contrato con empresa gestora de residuos para la retirada total de su contenido. Se prohíben expresamente los pozos negros o zanjas filtrantes.
3. En el caso de disposición de fosas sépticas, éstas deberán estar sometidas a la autorización del órgano competente.
4. Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante incontrolado a cauces.

Artículo 151. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones existentes.

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

- a. La parcela mínima será la parcela catastral existente al momento de la aprobación definitiva del planeamiento general vigente.
- b. La edificación existente deberá ser conforme con la ordenación urbanística vigente. En caso de edificaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación no le será de aplicación este artículo sino el régimen establecido en el artículo 16.
- c. Se mantendrá la tipología y composición, los materiales y características constructivas, alturas y volúmenes de la edificación, y las características de las cubiertas, con las necesarias adecuaciones o adaptaciones a las necesidades del nuevo uso.
- d. La ampliación de la superficie construida sólo será posible hasta ocupar el máximo del porcentaje establecido para cada uso o tipo de edificación contemplado en estas Normas sobre la parcela catastral.

Artículo 152. Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable.

1. Al igual que en el resto de clases de suelo, 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 natural:** se recogen los elementos bióticos, abióticos o paisajísticos que revisten un valor especial o singularidad.
 - c) **Patrimonio arqueológico:** yacimientos arqueológicos emergentes de interés histórico acreditado investigados científicamente.
 - d) **Patrimonio etnológico:** parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de Andalucía.
 - e) **Patrimonio industrial:** bienes vinculados a la actividad productiva, tecnológica, fabril y de ingeniería, en cuanto son exponentes de la historia social, técnica y económica de Andalucía.
2. De igual manera, el Plan identifica y protege mediante su inclusión en categoría de suelo de especial protección los yacimientos arqueológicos no emergentes que son acreedores de protección por aplicación directa de la legislación sectorial. Estos elementos quedan identificados y localizados en el plano de ordenación completa O3.
 3. El régimen de protección e intervención en estos elementos es el establecido en la correspondiente ficha del Catálogo o, en su caso, en la normativa urbanística de aplicación a la categoría de suelo de especial protección en la que se incluyen.

CAPÍTULO 2 NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

Artículo 153. 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 e instalaciones para el manejo de ganado.
- c. Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores

3. Implantación

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

- Parcela mínima: se establece como superficie mínima de parcela 3 Hectáreas

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

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

Se entenderá por "parcela histórica" aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva (21.12.2004) de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se adaptan.

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: una o dos plantas
- b. SEPARACION A LINDEROS: 10 metros
- 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 de teja. En edificaciones agrícolas destinadas a los usos definidos en el apartado 2.a del presente artículo, en las que por sus dimensiones se propongan otros materiales diferentes para las cubiertas, la utilización de éstos se someterá a la obtención de la licencia municipal. En ningún caso, se utilizarán materiales reflectantes.
- Se autorizarán las torres cubiertas o solanas, siempre que no sean habitables y estén abiertas como mínimo en el 50% de su perímetro.
- Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto.

5. Tramitación

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 154. 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 refinerías de petróleo.
- 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.

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.

- b. 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 148.

5. Tramitación

- La implantación de usos directamente vinculados y/o al servicio de infraestructuras para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística así como aquéllas 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^(154.1).
- 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.
- 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 y su ejecución, realización o desarrollo requerirá el otorgamiento de las preceptivas licencias urbanísticas, salvo en los supuestos expresamente exceptuados por la Ley ^(154.2).

Artículo 155. Edificación agropecuaria

1. Definición

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

2. Usos

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 e 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: 10.000 m².

^(154.1) 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

^(154.2) LOUA art. 169.4, 170.2.b y 170.3

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. OCUPACION. las edificaciones no ocuparán en planta más del 25% como máximo de la superficie de la parcela.
- c. SEPARACION A LINDEROS: mínimo 10 metros.

5. Tramitación

Las instalaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público ^(155.1).

Artículo 156. Vertedero

1. Definición

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

2. Usos

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

3. Implantación

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

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

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

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

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

^(155.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

4. Condiciones particulares de la instalación

En caso de que la instalación cuente con una edificación oficina, etc., 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: 25 m.
- c. CERRAMIENTO DE PARCELA: la parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne, estudiándose las especies más idóneas.
- d. CONDICIONES ESTETICAS Y 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 148.
- 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 150.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público ^(156.1).

Artículo 157. 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. 158).

^(156.1) 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 148.
- 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 ^(157.1).

Artículo 158. Instalaciones naturalísticas o recreativas

1. Definición

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

2. Usos

- a. **Adecuaciones naturalísticas.** Se refiere a obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.
- b. **Adecuaciones recreativas:** Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, aseos, pequeños quioscos, etc.
- c. **Parque rural:** conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo, conocimiento del medio y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Puede contemplar la construcción de instalaciones permanentes complementarias, incluyendo equipamientos deportivos y servicios de restauración o alojamiento.

^(157.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

d. **Instalación de ocio:** instalaciones para actividades recreativas o deportivas al aire libre, que suelen requerir pequeñas superficies de terreno (< 2 ha) y que llevan aparejadas menos de tres edificaciones de servicio o restauración de escasa envergadura. No incluye servicio de alojamiento.

Integran este tipo de usos: acuaparks, campos de tiro, clubes hípicos, circuitos de carreras de vehículos, pistas de Karts, salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre, etc.

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

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

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

3. Implantación

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

- a. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en el mismo complejo: 200 m.
- b. Parcela mínima:
 - Adecuaciones naturalísticas: 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 naturalísticas: 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 dispuesto en el artículo 148.
- c. SEPARACION A LINDEROS: las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.
- d. OCUPACION: las edificaciones ocuparán en planta, como máximo, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:
 - Adecuaciones naturalísticas: 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 ^(158.1), a excepción de las adecuaciones naturalísticas que sólo requerirán, en su caso, licencia municipal, salvo que se trate de una obra promovida por el Ayuntamiento.

Artículo 159. Establecimientos turísticos

1. Definición

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

2. Usos

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

- 1ª categoría: Campamentos de turismo o campings.
- 2ª categoría: Establecimientos hoteleros 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 integrado por un conjunto de inmuebles independientes, sin superar las 20 plazas cada unidad de alojamiento, y en conjunto, ostente un mínimo de 21 y un máximo de 250 plazas.

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

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

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

3. Implantación

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

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

^(158.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

- 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:
- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, a excepción de los incluidos en la cuarta categoría del apartado 2.1.d y de los apartamentos turísticos rurales en la modalidad de "complejos": 3 hectáreas.
 - Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural (cuarta categoría del apartado 2.1.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 2.1.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 (3; 3,5 o 10 ha) 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 perímetros, 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 regadío: 30.000 m²: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.
 - En zonas de cultivo de secano: 35.000 m²: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.
 - En zonas de uso forestal o dehesa: 100.000 m²: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.
- d. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 148. 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 adehesados, 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 ^(159.1).

No obstante, los usos comprendidos en la cuarta categoría deberán cumplir los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

- a. No son autorizables los usos turísticos residenciales, por lo que el alojamiento deberá tener carácter rotatorio. Esta condición deberá quedar expresamente recogida en el correspondiente proyecto de actuación o plan especial.
- b. El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial. 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.

Artículo 160. Edificación pública

1. Definición

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

2. Usos

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

3. Implantación

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

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

^(159.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

- 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 o 7 metros. 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 148.
- 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 ^(160.1), 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 161. 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

^(160.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

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: 500 m.
- c. Parcela mínima: 10.000 m², salvo para la gran industria y la industria energética, que será de 30.000m².

4. Condiciones particulares de la edificación

- a. ALTURA: Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.
- b. SEPARACION A LINDEROS: la edificación se situará a más de 2 veces la altura de la edificación de los linderos de la parcela, con un mínimo de 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 148.
- 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 ^(161.1).

Artículo 162. 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

^(161.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

incidencia en la ordenación urbanística inherente a las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable ^(159.1). 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.

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%

^(159.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

- 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 145.
- 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 ^(162.1), modificado por la legislación sectorial específica ^(162.2).

Artículo 163. Vivienda vinculada a fines agrarios

1. Definición

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

2. Usos

Vivienda agraria. Alojamientos para trabajadores temporeros.

3. Implantación

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

- a. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m. No obstante, podrá situarse a menos de 200 m. de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de ambas a otras edificaciones 300 m.
- c. Parcela mínima: 3,5 Hectáreas
- d. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

4. Condiciones particulares de la edificación

- a. **ALTURA:** una o dos plantas (7,00 m.)
- b. **OCUPACION:** la superficie máxima edificada de la vivienda será del 0,5% de la superficie de la parcela.
- c. **SEPARACION A LINDEROS:** 10 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 de blanco.
- f. **CUBIERTAS:** las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.

^(162.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

^(162.2) 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.

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 ^(163.1).

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

Artículo 164. Infraestructuras territoriales

1. Definición

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

2. Usos

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

a. De superficie:

- caminos
- canales

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.

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

4. Condiciones particulares de las infraestructuras

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

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

^(163.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

5. Tramitación

- La implantación de infraestructuras y servicios para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística, así como aquellas declaradas de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán consideración de Actuaciones de Interés Público y su ejecución, realización o desarrollo no estará sometido a licencia urbanística ^(164.1).
- La ejecución de infraestructuras o servicios públicos incluidos en documentos de planificación sectorial, territorial o urbanísticos vigentes, o con autorización sectorial que comporte efectos y facultades públicas de expropiación de terrenos para su ejecución conforme al trazado incluido en proyecto autorizado, o, como consecuencia del mantenimiento o mejora de las infraestructuras existentes que den servicio a edificaciones y usos conformes con el planeamiento y la legislación urbanística vigente, estarán sometidos a licencia municipal, salvo en los casos dispensados de ello, por la legislación urbanística. Las actuaciones de mantenimiento o mejora de instalaciones existentes, no podrán habilitar el servicio a nuevos usuarios.
- 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. 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.
- Las 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.

^(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

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

Artículo 165. 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.

Artículo 166. 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 ^(166.1), 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 Guadalquivir (medidos a partir del límite del dominio público hidráulico), y de 25 m de anchura en el resto de cauces.
3. El régimen de usos establecido es el siguiente:
 - a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES
 - Edificación agrícola
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras: exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico.
 - Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de "adecuaciones naturalísticas", "adecuaciones recreativas" y "parque rural", siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno. Las edificaciones de servicio de restauración o alojamiento asociadas al parque rural habrán de situarse, en su caso, fuera de la zona de protección definida en el apartado 1 de este artículo.
 - Infraestructuras territoriales. En el caso de las infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce de cauces, no trazados paralelos a los mismos.

^(166.1) 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.

b. PROHIBIDOS

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

Artículo 167. 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 ^(168.1).
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 ^(168.2).
4. La escala de los planos de ordenación del PGOU (1:20.000) no permite la adecuada representación del dominio público pecuario. Además, la red de Vías Pecuarias del término municipal no se encuentra totalmente deslindada, por lo que el plano de ordenación completa O3 representa su trazado orientativo. Las vías pecuarias y elementos asociados existentes en el término municipal, su anchura legal y situación administrativa son las siguientes:

DENOMINACIÓN	ANCHURA LEGAL (m)/ SUPERFICIE (has)	SITUACIÓN ADMINISTRATIVA
I. Cordel de Alcolea	37,61 m	Clasificada. Orden Ministerial de 17 de enero de 1953, publicada en BOE de 8 de abril de 1953
II. Descansadero de San Juan de Dios	2 has	Clasificada. Orden Ministerial de 17 de enero de 1953, publicada en BOE de 8 de abril de 1953
III. Cordel de Porcuna	37,61 m	Clasificada. Orden Ministerial de 17 de enero de 1953, publicada en BOE de 8 de abril de 1953
IV. Cordel de Castro	37,61 m	Clasificada. Orden Ministerial de 17 de enero de 1953, publicada en BOE de 8 de abril de 1953

^(168.1) Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 39.1

^(168.2) Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía

V. Vereda del Pozo de las Yeguas	20,89 m	Clasificada. Orden Ministerial de 17 de enero de 1953, publicada en BOE de 8 de abril de 1953
VI. Vereda de Lopera	20,89 m	Clasificada. Orden Ministerial de 17 de enero de 1953, publicada en BOE de 8 de abril de 1953
VII. Vereda de Montilla	20,89 m	Deslindada. Resolución de 14 de septiembre de 2007, publicado en BOJA nº 204 de 17 de octubre de 2007
VIII. Vereda de Bujalance a Córdoba	20,89 m	Clasificada. Orden Ministerial de 17 de enero de 1953, publicada en BOE de 8 de abril de 1953
IX. Vereda de Córdoba a Cañete de las Torres	20,89 m	Parcialmente deslindada (dos tramos). Resolución de 26 de marzo de 2003, publicada en BOJA nº 72 de 15 de abril de 2003. Resolución de 4 de septiembre de 2007, publicada en BOJA nº 199 de 9 de octubre de 2007
X. Vereda de Bujalance a Pedro Abad	20,89 m	Clasificada. Orden Ministerial de 17 de enero de 1953, publicada en BOE de 8 de abril de 1953
XI. Vereda de Morente a El Carpio	20,89 m	Parcialmente deslindada. Resolución de 22 de febrero de 2007, publicada en BOJA nº 63 de 29 de marzo de 2007.
XII. Vereda de Fuente Agria	20,89 m	Clasificada. Orden Ministerial de 17 de enero de 1953, publicada en BOE de 8 de abril de 1953
XIII. Colada de Bujalance a El Carpio	12,5 m	Clasificada. Orden Ministerial de 17 de enero de 1953, publicada en BOE de 8 de abril de 1953
XIV. Colada de Montoro a Cañete de las Torres	12,5 m	Deslindada. Resolución de 20 de febrero de 2008, publicada en BOJA nº 53 de 17 de marzo de 2008
XV. Descansadero-abrevadero de las Yeguas	0.5 has	Clasificada. Orden Ministerial de 17 de enero de 1953, publicada en BOE de 8 de abril de 1953
XVI. Abrevadero del Pilar	0.1 has	Clasificada. Orden Ministerial de 17 de enero de 1953, publicada en BOE de 8 de abril de 1953
XVII. Descansadero-abrevadero de Pozo Nuevo	0.5 has	Clasificada. Orden Ministerial de 17 de enero de 1953, publicada en BOE de 8 de abril de 1953
XVIII. Abrevadero del Pozo del Prado	0.1 has	Clasificada. Orden Ministerial de 17 de enero de 1953, publicada en BOE de 8 de abril de 1953

XIX. Descansadero de la Cansina	1 has	Clasificada. Orden Ministerial de 17 de enero de 1953, publicada en BOE de 8 de abril de 1953
XX. Abrevadero del Coro	0.1 has	Clasificada. Orden Ministerial de 17 de enero de 1953, publicada en BOE de 8 de abril de 1953
XXI. Descansadero del Calvario	1 has	Clasificada. Orden Ministerial de 17 de enero de 1953, publicada en BOE de 8 de abril de 1953
XXII. Pozo-abrevadero de Palo Muerto	0.1 has	Clasificada. Orden Ministerial de 17 de enero de 1953, publicada en BOE de 8 de abril de 1953
XXIII. Pozo de los Chavales		Clasificada. Orden Ministerial de 17 de enero de 1953, publicada en BOE de 8 de abril de 1953
XXIV. Pozo-abrevadero del Pujar		Clasificada. Orden Ministerial de 17 de enero de 1953, publicada en BOE de 8 de abril de 1953
XXV. Abrevadero del Pozo Tarifa		Clasificada. Orden Ministerial de 17 de enero de 1953, publicada en BOE de 8 de abril de 1953
XXVI. Pozo-abrevadero de la Cañada de Andrés		Clasificada. Orden Ministerial de 17 de enero de 1953, publicada en BOE de 8 de abril de 1953
XXVII. Pozo-abrevadero de Fuente-Agria		Clasificada. Orden Ministerial de 17 de enero de 1953, publicada en BOE de 8 de abril de 1953
XXVIII. Abrevadero de Matarredonda		Clasificada. Orden Ministerial de 17 de enero de 1953, publicada en BOE de 8 de abril de 1953

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

a. PERMITIDOS

- Ninguno, salvo los contemplados en el punto 2 del artículo precedente.

b. AUTORIZABLES

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

c. PROHIBIDOS

- Edificación agrícola
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Instalación agropecuaria
- Vertedero
- Instalación extractiva

- Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto
- Establecimientos turísticos
- Edificación pública
- Industria
- Instalaciones de energías renovables
- Vivienda vinculada a fines agrarios

Artículo 168. Suelo no urbanizable de especial protección Arqueológica (OE).

1. Integra aquellos bienes muebles o inmuebles de interés histórico incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (inscripción publicada en BOJA nº 8, de 14 de enero de 2004), catalogados como yacimientos arqueológicos, localizados en el suelo no urbanizable de Bujalance. Se trata de una serie de áreas situadas de un modo singularizado y repartidas por todo el término municipal.
2. Los elementos incluidos en esta categoría de suelo aparecen grafiados en los planos de ordenación O1 y O3 y se detallan en la memoria:
 - I. Arroyo de Fernán García
 - II. Camino Alto
 - III. Villa romana Camino de Montoro
 - IV. Los Cañeteros
 - V. Villa romana San José de la Zarzuela
 - VI. Cerro Calvario
 - VII. Villa romana Cabanillas
 - VIII. Casería de Belmonte Bajo
 - IX. Yacimiento del Cortijo de Belmonte
 - X. Yacimiento del Cortijo de Lorilla
 - XI. Dehesa de Los Potros
 - XII. Fernán García
 - XIII. Fuenblanquilla
 - XIV. Villa romana La Fuente Agria
 - XV. Fuente del Chorro
 - XVI. Fuente de La Higuera
 - XVII. Los Leones
 - XVIII. María Aparicio

- XIX.** Matadero municipal
- XX.** Monte Real
- XXI.** Las Palominas
- XXII.** Pozo de Mena
- XXIII.** Pozo Nuevo
- XXIV.** La Solana
- XXV.** El Tesorillo
- XXVI.** Casa de Uribe

3. La definición georreferenciada de esos yacimientos puede obtenerse en la Resolución de 11 de diciembre de 2003 de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se resuelve inscribir colectivamente, con carácter genérico, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, 138 yacimientos arqueológicos de los términos municipales de Nueva Carteya, Cañete de las Torres, Bujalance, Torrecampo, Conquista y Pedroche (Córdoba), publicada en el BOJA anteriormente citado.
4. El régimen de usos será el del tipo de suelo no urbanizable en el que se delimitan los yacimientos arqueológicos enumerados en el punto 2 del presente artículo.
5. Los usos autorizables deberán contar con la preceptiva comunicación de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.
6. En el ámbito del yacimiento, los hallazgos y actuaciones serán regulados por la respectiva normativa sectorial ^(169.1).

^(169.1) Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

CAPÍTULO 4 NORMAS PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

Artículo 169. Suelo no urbanizable de carácter rural: Campiña

1. Incluye terrenos típicos de Campiña Baja del término, caracterizados por una buena capacidad productiva, con pendientes que oscilan del 3% al 15% y con riesgo de erosión de moderado a elevado, consecuencia no ya de su topografía, sino de factores climáticos, geológicos y derivados de la utilización del suelo. Son suelos clasificados como Olivar en el Mapa de Usos del Suelo de Andalucía.

El ámbito queda delimitado en el plano de ordenación completa O3.

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

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES

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

b. PROHIBIDOS:

- Ninguno

CAPÍTULO 5 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES

Artículo 170. 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.
Salvo las carreteras, el resto de los sistemas quedan identificados en el plano de ordenación estructural O1 y en el de ordenación completa O3.
2. Se identifican tres tipos de Sistemas Generales:
 - a. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (SG-IS)
 - SG-IS Carreteras
 - SG-IS Red Eléctrica de alta tensión
 - SG-IS Infraestructuras Ferroviarias
 - SG-IS Emisario de Saneamiento a E.D.A.R.
 - b. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (SG-EQ)
 - SG-EQ Cementerio y reserva de suelo para su ampliación
 - SG-EQ Cementerio de Morente
 - c. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SG-EL)
3. Para el sistema general de comunicaciones e infraestructuras, se estará a lo dispuesto en su propia normativa sectorial, en particular en cuanto a zonas de servidumbre y afección, así como en cuanto a su régimen.
4. Queda prohibida cualquier edificación o instalación dentro de estos suelos hasta la aprobación del trazado de las infraestructuras, del proyecto de equipamiento o, en su caso, del correspondiente Plan Especial.

CAPÍTULO 6 ZONA DE CAUTELA

Artículo 171. Zona de cautela de la carretera A-306

La planificación de carreteras de la Junta de Andalucía prevé la duplicación de calzada de la carretera A-306 El Carpio-Torredonjimeno, estando aprobado el Estudio Informativo y redactado el correspondiente Anteproyecto, aún no aprobado. El presente Plan General establece una Zona de Cautela que incluye el ámbito que se prevé expropiar para la ejecución de esta infraestructura, el cual aparece grafiado en los planos de ordenación completa del SNU O3.1 y O3.2, así como en los Planos de Ordenación Estructural del SNU O1.1 y O1.2.

No se podrá autorizar ninguna edificación construcción o instalación dentro de estos suelos sin haber recabado con carácter previo informe del órgano competente en materia de carreteras.

Esta zona de cautela quedará sin efecto una vez se ejecute el proyecto de esta infraestructura, cuyo trazado deberá ser incorporado al instrumento de planeamiento como sistema general con ocasión de la modificación o revisión del mismo.

Artículo 172. Zona de cautela futura conexión viaria entre las carreteras A-306 y la A-309.

La planificación de carreteras de la Junta de Andalucía prevé una conexión entre las carreteras A-309 y A-306 por el sur del núcleo urbano de Bujalance, si bien en el momento actual no se ha aprobado el Estudio Informativo donde se recoge esta infraestructura de conexión. El presente Plan General establece una Zona de Cautela que incluye el ámbito que se prevé expropiar para la ejecución de esta infraestructura, el cual aparece grafiado en los planos de ordenación completa del SNU O3.1 y O3.2.

En aras del principio de colaboración entre administraciones públicas, del interés público y de la utilidad social de la conexión prevista entre las carreteras A-306 y la A-309 por el Sur del núcleo urbano, se establece una zona de cautela en la que únicamente se establece un condicionante: que previamente a la autorización de cualquier uso o actividad, éste se comunique al órgano competente en materia de carreteras de la Junta de Andalucía por si este tuviera aprobado ya en ese momento algún instrumento de carreteras que le faculte a ejercer la tutela administrativa sobre los suelos afectados.

En caso de que se aprobara el Estudio Informativo, el régimen cautelar pasaría a ser el mismo que se establece en el artículo precedente para la zona de cautela de la A-306.