

**TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO 1 OBJETIVOS Y VIGENCIA DEL PLAN**

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

**CAPÍTULO 2 PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL**

- Artículo 8. Publicidad del Plan General

**CAPÍTULO 3 ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NUCLEOS URBANOS**

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

**TÍTULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

**CAPÍTULO 1 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.**

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

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

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

**CAPÍTULO 3 RÉGIMEN URBANISTICO DE LOS SISTEMAS**

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

**CAPÍTULO 4 DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS**

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

**TÍTULO III DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**

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

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

**CAPÍTULO 2 INSTRUMENTOS DE EJECUCION**

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

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

### **CAPÍTULO 1 LICENCIAS.**

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

### **CAPÍTULO 2. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.**

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

### **CAPÍTULO 3. PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA.**

- Artículo 50. Protección de la legalidad urbanística
- Artículo 51. Infracciones urbanísticas

### **CAPÍTULO 4. NORMAS GENERALES DE PROTECCION.**

- Artículo 52. Protección de la imagen urbana
- Artículo 53. Protección de servidumbres de infraestructuras
- Artículo 54. Protección del medio físico
- Artículo 55. Protección del suelo y el paisaje
- Artículo 56. Protección del patrimonio cultural y arqueológico
- Artículo 57. Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos

## **TÍTULO V CONDICIONES DE USO**

### **CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES**

- Artículo 58. Ámbito de aplicación
- Artículo 59. Relación de usos globales y pormenorizados
- Artículo 60. Clases de usos pormenorizados
- Artículo 61. Uso global residencial
- Artículo 62. Uso global industrial
- Artículo 63. Uso global terciario
- Artículo 64. Uso dotacional
- Artículo 65. Uso garaje y aparcamiento

### **CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL**

- Artículo 66. Definiciones
- Artículo 67. Condiciones particulares

### **CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO**

- Artículo 68. Reserva de plazas de garaje
- Artículo 69. Excepciones a la reserva de plazas de garaje
- Artículo 70. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento

## **TÍTULO VI CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y URBANIZACION**

### **CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION**

- Artículo 71. Definiciones
- Artículo 72. Ocupación de parcela
- Artículo 73. Profundidad máxima edificable
- Artículo 74. Superficie de techo edificable
- Artículo 75. Edificabilidad
- Artículo 76. Densidad de viviendas
- Artículo 77. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora
- Artículo 78. Criterios de medición de la altura
- Artículo 79. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima
- Artículo 80. Planta baja
- Artículo 81. Planta sótano
- Artículo 82. Plantas altas
- Artículo 83. Patios

- Artículo 84. Salientes no ocupables
- Artículo 85. Salientes ocupables
- Artículo 86. Condiciones estéticas y de composición
- Artículo 87. Vallas y medianerías
- Artículo 88. Cerramientos provisionales

## **CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION**

- Artículo 89. Condiciones generales
- Artículo 90. Red de abastecimiento de agua
- Artículo 91. Red de saneamiento
- Artículo 92. Red de suministro de energía eléctrica
- Artículo 93. Red de alumbrado público
- Artículo 94. Red viaria
- Artículo 95. Areas libres

## **TÍTULO VII NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**

### **CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES**

- Artículo 96. Zonas del suelo urbano consolidado
- Artículo 97. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado
- Artículo 98. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en Suelo Urbano.

### **CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE ELEMENTOS CATALOGADOS**

- Artículo 99. Aplicación
- Artículo 100. Clases de obra
- Artículo 101. Niveles de intervención sobre los edificios catalogados
- Artículo 102. Grados de protección en edificaciones catalogadas
- Artículo 103. Grados de protección en espacios catalogados
- Artículo 104. Documentación técnica de los proyectos de edificación con nivel de protección.
- Artículo 105. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas.

### **CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO HISTÓRICO**

- Artículo 106. Delimitación
- Artículo 107. Parcela mínima edificable
- Artículo 108. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
- Artículo 109. Condiciones de ocupación y edificabilidad
- Artículo 110. Altura máxima edificable
- Artículo 111. Condiciones de imagen urbana
- Artículo 112. Regulación de usos (OE)

### **CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE AMPLIACION DEL CASCO**

- Artículo 113. Delimitación
- Artículo 114. Parcela mínima edificable
- Artículo 115. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
- Artículo 116. Condiciones de ocupación y edificabilidad
- Artículo 117. Altura máxima edificable
- Artículo 118. Condiciones de imagen urbana
- Artículo 119. Regulación de usos (OE)

### **CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ENSANCHE DE LA BARRIADA DE LAS MORERAS**

- Artículo 120. Delimitación
- Artículo 121. Parcela mínima edificable
- Artículo 122. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
- Artículo 123. Condiciones de ocupación y edificabilidad
- Artículo 124. Altura máxima edificable
- Artículo 125. Condiciones de imagen urbana
- Artículo 126. Regulación de usos (OE)

### **CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA ENSANCHE DELIMITACIÓN SUELO 1982**

- Artículo 127. Delimitación
- Artículo 128. Parcela mínima edificable
- Artículo 129. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
- Artículo 130. Condiciones de ocupación y edificabilidad
- Artículo 131. Altura máxima edificable
- Artículo 132. Condiciones de imagen urbana
- Artículo 133. Regulación de usos (OE)

### **CAPÍTULO 7. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE UNIFAMILIAR AISLADA**

- Artículo 134. Delimitación
- Artículo 135. Definición de Sub zonas

- Artículo 136. Parcela mínima edificable
- Artículo 137. Separación mínima a linderos
- Artículo 138. Condiciones de ocupación y edificabilidad
- Artículo 139. Altura máxima edificable
- Artículo 140. Regulación de usos (OE)

#### **CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL**

- Artículo 141. Delimitación
- Artículo 142. Tipología de la edificación
- Artículo 143. Parcela mínima edificable
- Artículo 144. Separación mínima a linderos
- Artículo 145. Condiciones de ocupación y edificabilidad
- Artículo 146. Altura máxima edificable
- Artículo 147. Altura libre de plantas
- Artículo 148. Condiciones de imagen urbana
- Artículo 149. Regulación de usos (OE)
- Artículo 150. Normas particulares uso vivienda incluido en el polígono industrial
- Artículo 151. Normas particulares uso comercial incluido en el polígono industrial
- Artículo 152. Normas particulares uso deportivo incluido en el polígono industrial

#### **CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA "SILERAS"**

- Artículo 153. Delimitación
- Artículo 154. Parcela mínima edificable
- Artículo 155. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
- Artículo 156. Condiciones de ocupación y edificabilidad
- Artículo 157. Altura máxima edificable
- Artículo 158. Condiciones de imagen urbana
- Artículo 159. Regulación de usos (OE)

### **TÍTULO VIII NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

#### **CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES**

- Artículo 160. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.
- Artículo 161. Unidades de ejecución y sistemas de actuación.
- Artículo 162. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.

#### **CAPÍTULO 2. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

- Artículo 163. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio

### **TÍTULO IX NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE**

#### **CAPÍTULO 1. SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO**

- Artículo 164. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio

#### **CAPÍTULO 2. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO**

- Artículo 165. Áreas de reparto y Aprovechamiento medios(OE)

### **TÍTULO X NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE**

#### **CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES**

- Artículo 166. Ámbito.
- Artículo 167. Categorías.
- Artículo 168. Normativa complementaria.
- Artículo 169. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable.
- Artículo 170. Régimen urbanístico
- Artículo 171. Garantía y prestación compensatoria
- Artículo 172. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones. (OE)
- Artículo 173. Formación de nuevos asentamientos. (OE)
- Artículo 174. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones
- Artículo 175. Condiciones generales de implantación
- Artículo 176. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación
- Artículo 177. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales existentes.
- Artículo 178. Cierres de finca
- Artículo 179. Normas relativa a la infraestructura.

**CAPÍTULO 2 NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES**

- Artículo 180. Edificación Agrícola
- Artículo 181. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Artículo 182. Instalación agropecuaria
- Artículo 183. Vertedero
- Artículo 184. Instalaciones extractivas
- Artículo 185. Instalaciones naturalísticas o recreativas
- Artículo 186. Establecimientos turísticos
- Artículo 187. Edificación Pública
- Artículo 188. Industria
- Artículo 189. Vivienda vinculada a fines agrarios
- Artículo 190. Infraestructuras territoriales

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

- Artículo 191. Suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias (OE)
- Artículo 192. Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras territoriales (OE)
- Artículo 193. Suelo no urbanizable de especial protección hidrológica: cauces, riberas y márgenes (OE)
- Artículo 194. Suelo no urbanizable de especial protección Histórico Cultural

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

- Artículo 195. Suelo no urbanizable de especial protección ecológico-paisajística: La Sierra de Albayate y Salto del Caballo(OE)
- Artículo 196. Suelo no urbanizable de especial protección ecológico - paisajística: Cerros y Laderas Forestales (OE)
- Artículo 197. Suelo no urbanizable de especial protección paisajística. Barrancos del Río Caicena (OE)
- Artículo 198. Suelo no urbanizable de especial protección de recursos culturales (OE)

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

- Artículo 199. Suelo no urbanizable de carácter rural: Vega del Río
- Artículo 200. Suelo no urbanizable de carácter rural: Campiña de Olivar.

**CAPÍTULO 6 NORMAS PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO**

- Artículo 201. Suelo no urbanizable de Habitat Rural Diseminado

**CAPÍTULO 7 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES**

- Artículo 202. Sistemas generales territoriales (OE)

## **TÍTULO I      DISPOSICIONES GENERALES**

### **CAPÍTULO 1      OBJETIVOS Y VIGENCIA DEL PLAN**

---

#### **Artículo 1.      Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial**

1. El presente Plan tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Almedinilla, con el contenido y el alcance atribuidos a dichos instrumentos de planeamiento en la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
2. Las determinaciones de estas Normas Urbanísticas deben entenderse en relación con las disposiciones de la legislación vigente de aplicación, cuyo contenido no se reproduce en la Normativa, incorporándose las referencias legales actuales que corresponden en cada caso mediante llamadas <sup>(0,0)</sup> 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 <sup>(1,1)</sup>, configurando el modelo urbano del municipio mediante la definición de la ordenación estructural y pormenorizada prevista en esta legislación <sup>(1,2)</sup>.

#### **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 <sup>(2,1)</sup>.
4. La entrada en vigor del presente Plan General comporta los efectos previstos en la legislación urbanística <sup>(2,2)</sup>.

#### **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 <sup>(3,1)</sup>, sin perjuicio de la regulación específica establecida en este Plan.

#### **Artículo 4.      Revisión del Plan**

1. El Ayuntamiento podrá verificar la oportunidad de proceder a la Revisión del presente Plan a los doce (12) años de su aprobación; no obstante, ésta se podrá producir en cualquier momento si concurriera alguna de las siguientes circunstancias:
  - a. La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario <sup>(4,1)</sup>, sin perjuicio de la inmediata prevalencia de

---

<sup>(1,1)</sup> LOUA, art. 3

<sup>(1,2)</sup> LOUA, art. 9

<sup>(2,1)</sup> LOUA, art. 35.3

<sup>(2,2)</sup> LOUA, art. 34

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

- 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 <sup>(4.1)</sup>.

#### **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 <sup>(5.1)</sup>.
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 <sup>(5.2)</sup>.
  - 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 <sup>(5.3)</sup>.
  - e. La delimitación de reservas de suelo para su integración en el Patrimonio Municipal de Suelo, de áreas de tanteo y retracto y de áreas de gestión integrada no previstas expresamente en el Plan <sup>(5.4)</sup>.
  - 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.
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 <sup>(5.5)</sup>.

---

<sup>(4.1)</sup> LOT, art. 23

<sup>(4.1)</sup> LOUA, art. 37.2

<sup>(5.1)</sup> LOUA, art. 36.1

<sup>(5.2)</sup> LOUA, arts. 15 y 36.1

<sup>(5.3)</sup> LOUA, arts. 18.1, 88 y 106

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

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

4. Cuando la innovación del Plan General pueda afectar al aprovechamiento medio de una o varias áreas de reparto, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento medio y, por tanto, la necesidad o no de su alteración, así como el cumplimiento del equilibrio en la diferencia de aprovechamiento medio entre áreas de reparto previsto en la legislación urbanística <sup>(5,6)</sup>.

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

#### **Artículo 6. Contenido documental del Plan**

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

- a. Memoria General, que contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.
- b. Planos de información: del término municipal (I.1) y de cada uno de los núcleos urbanos (I.2).
- c. Planos de ordenación estructural: del término municipal (O.1) y de cada uno de sus núcleos de población (O.2), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística <sup>(6.1)</sup>.
- d. Planos de ordenación completa: del término municipal (O.3) y de cada uno de los núcleos urbanos (O.4), con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación urbanística <sup>(6.2)</sup>, conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural.
- e. Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye las Fichas de Planeamiento y Gestión.
- f. Catalogo de Espacios y Bienes Protegidos.
- g. Estudio de Impacto Ambiental.

#### **Artículo 7. Interpretación del Plan General**

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.
3. En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:
  - La memoria sobre la planimetría.
  - La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamientos del suelo.

---

<sup>(5,6)</sup> LOUA, art. 60.c)

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

<sup>(6.2)</sup> LOUA, art. 10.2.A y B



- 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 <sup>(8.1)</sup>.

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

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

2. **Consultas directas:**

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

3. **Consultas previas:**

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

4. **Informaciones urbanísticas:**

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

5. **Cédulas urbanísticas:**

Las informaciones urbanísticas podrán tener contenido de cédula urbanística conforme a lo previsto en la legislación urbanística <sup>(8.2)</sup>.

---

<sup>(8.1)</sup> LOUA, art. 40 y Decreto 2/2004

<sup>(8.2)</sup> 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 <sup>(9.1)</sup>, el Plan General determina en el plano de ordenación estructural del municipio, y de cada uno de los núcleos de población que lo constituyen, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

#### **Artículo 10. Identificación de la ordenación estructural**

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

---

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

## **TÍTULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

### **CAPÍTULO 1 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.**

---

#### **Artículo 11. La clasificación del Suelo (OE)**

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

**a. Suelo Urbano:**

Integrado por el suelo urbano consolidado y el no consolidado, delimitados conforme a los requisitos señalados por la legislación vigente <sup>(11.1)</sup>

**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, el de carácter natural o rural y el de Hábitat rural diseminado, delimitados de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación vigente <sup>(11.2)</sup>

**c. Suelo Urbanizable:**

Integrado en este Plan por el suelo urbanizable ordenado en régimen transitorio, con planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad al presente Plan, conforme a los requerimientos de la legislación urbanística <sup>(11.3)</sup>

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

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

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

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

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

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

**3. Suelo urbano no consolidado incluido en áreas de reforma interior o sectores:**

Se asigna mediante el uso global para cada ámbito, debiendo establecerse los usos pormenorizados por el planeamiento de desarrollo conforme a los criterios de ordenación señalados en las fichas de planeamiento y gestión.

**4. Suelo urbanizable:**

La calificación se asigna mediante el uso global para cada sector, así como los sistemas generales, existentes o propuestos por el Plan General. Los usos pormenorizados serán

---

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

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

<sup>(11.3)</sup> LOUA, Disposición Transitoria Tercera

dispuestos por el planeamiento de desarrollo correspondiente, atendiendo a los criterios de ordenación expresados en las fichas de planeamiento y gestión.

**5. Suelo no urbanizable:**

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

**Artículo 13. La ordenación del suelo**

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

**a. En suelo urbano:**

- El suelo urbano consolidado, que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.
- Unidades de Planeamiento Aprobado, identificado por áreas con planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad al presente Plan, que se encuentran en proceso de ejecución y que se regulan transitoriamente en este Plan General.
- El suelo urbano no consolidado ordenado incluido en áreas de reforma interior, donde se establecen la ordenación pormenorizada, los objetivos y la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área.

**b. En suelo urbanizable:**

- El suelo Urbanizable Ordenado Transitorio con planeamiento aprobado, identificado para un sector de suelo apto para urbanizar, con planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad al presente Plan, que se encuentran en proceso de ejecución del Proyecto de Urbanización y que se regula transitoriamente en este Plan General

**c. En suelo no urbanizable:**

- Es de aplicación directa la normativa para dicho suelo en función de su calificación, sin perjuicio de la necesidad de estar sujeto a determinadas figuras de planeamiento cuando así se requiera.

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

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

---

### **Artículo 14. Derechos y deberes básicos de los propietarios**

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

### **Artículo 15. La gestión. Áreas de reparto**

1. El Plan General delimita ámbitos de gestión en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable a fin de definir el contenido normal del derecho de propiedad y el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
  - a. **En el suelo urbano:**
    - Áreas de reparto sistemáticas. Para cada sector o área de reforma interior en suelo urbano no consolidado, el Plan delimita su propia área de reparto sistemática, definiendo su aprovechamiento medio que se expresa en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo, referido al uso y tipología característicos.
  - b. **En el suelo urbanizable:**
    - El Plan General delimita en esta clase de suelo, un área de reparto, que comprende un sector completo de uso Residencial. Se define el aprovechamiento medio calculado conforme a la legislación urbanística.
2. La delimitación gráfica de las áreas de reparto se establece en los planos de ordenación estructural O.2 de cada uno de los núcleos urbanos.

### **Artículo 16. Expedientes de Alineaciones**

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

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

1. Las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de este Plan que resulten disconformes con el mismo, quedarán en situación legal de fuera de ordenación.
2. Se distinguen dos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación <sup>(17.1)</sup> :
  - a. Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación:

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

Se incluyen también en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que presentan graves incumplimientos de las legislaciones de patrimonio histórico y ambiental, así como las que por su emplazamiento produzcan

---

<sup>(14.1)</sup> Ley 6/1998, LRSV, arts. 12 a 21 (modif. Ley 10/2003, art. 1 dos y tres) y LOUA, arts. 48 a 56

<sup>(17.1)</sup> LOUA, art. 34.b)

efectos ambientales perjudiciales para la población, o alteren negativamente paisajes sobresalientes o vistas de calidad sobre los núcleos de población.

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

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

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

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

Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

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

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

---

<sup>(17.2)</sup> LOUA, Disposición Adicional Primera.

### **CAPÍTULO 3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS**

---

#### **Artículo 18. Sistemas generales y sistemas locales**

1. (OE) **Sistemas generales:**

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

2. **Sistemas locales:**

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

#### **Artículo 19. Clases de sistemas**

1. (OE) Sistemas generales, integrados por:

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

2. Sistemas locales, integrados por:

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

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

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

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

a. **En Suelo Urbano:**

Mediante expropiación u ocupación directa <sup>(20.1)</sup>.

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 <sup>(20.2)</sup>.

c. **En Suelo No Urbanizable:**

Mediante expropiación conforme a la legislación urbanística vigente <sup>(20.2)</sup>.

---

<sup>(20.1)</sup> LOUA, arts. 139.1 y 160

<sup>(20.2)</sup> LOUA, art. 160



### **Artículo 21. Obtención del suelo para sistemas locales**

#### **1. En Suelo Urbano:**

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

#### **2. En Suelo Urbanizable:**

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

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

1. El desarrollo de las previsiones del Plan General sobre sistemas generales se efectuará mediante Planes Especiales, que podrán referirse a la totalidad o a alguno de sus elementos.
2. No obstante, estas previsiones podrán también desarrollarse en los Planes Parciales, siempre que la ordenación tenga carácter integrado en dicho ámbito y con el resto de la estructura urbana, y el aprovechamiento que corresponda a los propietarios del suelo afectado como sistema general se materialice en ese mismo sector.

### **Artículo 23. Titularidad del suelo**

1. Los suelos afectos a sistemas de uso y dominio público, y los de uso público o colectivo de titularidad privada, existentes en el momento de la aprobación inicial, continuaran afectados a idéntico uso salvo que el Plan General prevea expresamente su modificación.
2. Los terrenos que el Plan General afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, quedarán remitidos al ordenamiento jurídico vigente.

## **CAPÍTULO 4 DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS**

---

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

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

### **Artículo 25. Sistema de espacios libres**

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

### **Artículo 26. Sistema de equipamiento comunitario**

1. Comprende el sistema de equipamiento comunitario las reservas de terrenos y centros públicos destinados usos docentes, sanitarios, asistenciales, deportivos, comerciales, culturales y sociales, tanto existentes como previstos por el Plan General.
2. Los suelos calificados como sistemas locales o generales por el Plan son de titularidad pública, o lo serán en ejecución de sus determinaciones, conforme a las previsiones de la legislación urbanística.

Excepcionalmente, la titularidad de determinados elementos del sistema de equipamiento comunitario podrá ser privada, en ejecución de las previsiones de este plan, cuando expresamente así se determine.
3. Las edificaciones destinadas a equipamiento comunitario se adaptarán a las condiciones de edificación de la zona en que se ubiquen, pudiendo quedar excepcionados del cumplimiento de las limitaciones de edificabilidad máxima por razones de su programa funcional, de acuerdo con la legislación específica aplicable.
4. Si las características necesarias para la edificación dotacional impidieran ajustar la edificación a la ordenanza de la zona en que se ubica, podrá excepcionarse justificadamente su cumplimiento, mediante la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle, siempre que su volumen no afecte a las condiciones de habitabilidad de los predios colindantes y a las condiciones del entorno urbano en el que se implanta.

### **TÍTULO III DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**

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

---

##### **Artículo 27. Disposiciones generales. Orden de prioridades**

1. El Plan se desarrollará según las determinaciones de la legislación urbanística y las establecidas en estas Normas en cada una de las distintas clases de suelo.
2. Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse conforme determine el Plan, estarán sujetos al orden de prioridad y en su caso a los plazos de ejecución definidos en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas.
3. Sin perjuicio de lo anterior, dada la naturaleza y alcance del orden de prioridades, se podrá adelantar la formulación de determinados instrumentos de planeamiento, justificadamente y en base al interés urbanístico general.
4. En los casos en los que se determine el incumplimiento de las previsiones de los plazos de ejecución por causas no imputables a la Administración actuante, quedará ésta facultada para acordar las medidas previstas en la legislación urbanística, en función del interés urbanístico general.

##### **Artículo 28. Instrumentos de ordenación**

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

**a. Planes Parciales de Ordenación:**

Para suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística <sup>(28.1)</sup>.

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

**c. Estudios de Detalle:**

Para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o como instrumento de para la ordenación pormenorizada de aquellos ámbitos que determine el Plan, de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística <sup>(28.3)</sup>.

**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 <sup>(28.4)</sup>.

##### **Artículo 29. Sistemas de actuación**

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

---

<sup>(28.1)</sup> LOUA, art. 13

<sup>(28.2)</sup> LOUA, art. 14

<sup>(28.3)</sup> LOUA, art. 15

<sup>(28.4)</sup> 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 <sup>(29.1)</sup>.
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 <sup>(29.2)</sup>.

---

<sup>(29.1)</sup> LOUA, arts. 86.a  
<sup>(29.2)</sup> LOUA, art. 107.2

## **CAPÍTULO 2 INSTRUMENTOS DE EJECUCION**

---

### **Artículo 30. Proyectos Técnicos**

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
2. El Plan considera los siguientes tipos de proyectos técnicos:
  - a. De urbanización.
  - b. De obras ordinarias de urbanización.
  - c. De edificación.
  - d. De otras actuaciones urbanísticas.
  - e. De actividades e instalaciones.
3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deben venir redactados por técnicos competentes en relación con el objeto del proyecto, y visados por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación aplicable. El requerimiento de visado será sustituido, en los proyectos redactados por las Administraciones Públicas, por el de supervisión.
4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida, en su caso, la correspondiente licencia, quedará incorporado a 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 31. Proyectos de urbanización**

1. Tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de sectores o unidades de ejecución, en suelo urbano no consolidado o urbanizable, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados a continuación y, en todo caso, la apertura o reforma del viario:
  - Vialidad: explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; canalizaciones para servicios en el subsuelo.
  - Saneamiento: construcción de colectores, acometidas, sumideros y estaciones depuradoras.
  - Suministro de agua: construcción de captaciones, redes de distribución domiciliar 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 <sup>(31.1)</sup>.
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 <sup>(31.2)</sup>, y en particular a las siguientes determinaciones:
  - a. Antes de concluir las instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público, el promotor de la urbanización lo comunicará al Ayuntamiento para su inspección.
  - b. El Ayuntamiento solicitará, en su caso, informes de las compañías responsables del abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y alumbrado público, como requisito previo para la recepción de las obras.

#### **Artículo 32. Proyectos de obras ordinarias de urbanización**

1. Se incluyen en este tipo de proyectos aquellos que tienen por objeto aspectos específicos o áreas concretas de urbanización de alguno de los grupos señalados en el artículo anterior, sin contemplar la urbanización integral de su ámbito de actuación <sup>(32.1)</sup>.
2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido para las obras municipales ordinarias.

#### **Artículo 33. Proyectos de edificación o demolición**

1. Se incluyen en este tipo de proyectos las obras de edificación que tienen por objeto actuaciones de nueva planta, así como las de conservación y rehabilitación de las edificaciones existentes, tanto en los casos en que afecten a la totalidad del inmueble como en las intervenciones parciales.
2. Se incluyen, así mismo, los proyectos de demolición, que podrán ser totales o parciales, y que podrán tramitarse independientemente o conjuntamente con los proyectos de edificación.
3. La documentación de los proyectos de edificación o demolición se ajustará a la exigida en la normativa de aplicación <sup>(33.1)</sup>, con alcance de proyecto básico a los efectos de solicitud de licencia. En cualquier caso, será suficiente para la definición completa de las obras y su valoración a los efectos de abono de la tasa correspondiente.

#### **Artículo 34. Otras actuaciones urbanísticas**

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

---

<sup>(31.1)</sup> LOUA, art 98

<sup>(31.2)</sup> LOUA, arts. 153 y 154

<sup>(32.1)</sup> LOUA, art. 143.1

<sup>(33.1)</sup> Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.4 y Anejo 1

2. Estas actuaciones urbanísticas podrán ser obras civiles singulares (como pasarelas, puentes muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos), actuaciones estables (como talas de árboles, acondicionamiento de espacios libres de parcela, nuevos cerramientos exteriores de terrenos, tendidos de cables, etc.), actuaciones provisionales (como vallados, sondeos, casetas provisionales, etc...)
3. Los proyectos de estas actuaciones se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, por las especificadas en estas Normas y a las condiciones especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

**Artículo 35. Proyectos de instalaciones y actividades**

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

### CAPÍTULO 1 LICENCIAS.

---

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

1. Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en la normativa urbanística vigente <sup>(36.1)</sup>, 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 <sup>(36.2)</sup>.
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 <sup>(36.3)</sup>.
4. El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística <sup>(36.4)</sup> y en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable <sup>(36.5)</sup>, sin perjuicio de las especificaciones contenidas en estas Normas.

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

#### Artículo 37. Plazos de las licencias

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

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

2. Las licencias podrán incorporar condiciones particulares para garantizar el cumplimiento de las determinaciones de estas Normas y de las ordenanzas municipales. En concreto, el otorgamiento de la licencia determina la sujeción del peticionario a los siguientes deberes, sin perjuicio de los restantes señalados en estas Normas:
  - Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la administración municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.
  - Construir o reponer la acera dentro del plazo de conclusión de la obra.
  - Reparar e indemnizar los daños que se causen en la acera frontera a la finca, y en general los que se produzcan en elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.
  - Instalar y mantener en buen estado de conservación el vallado de obra y las medidas de seguridad de la vía pública durante el tiempo de duración de las obras.

---

<sup>(36.1)</sup> LOUA, art. 169

<sup>(36.2)</sup> LOUA, art. 170

<sup>(36.3)</sup> Ley 7/1985, LRBRL, art. 21.1.q)

<sup>(36.4)</sup> LOUA, art. 172

<sup>(36.5)</sup> Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 9

<sup>(37.1)</sup> LOUA, art. 173



### **Artículo 38. Tipos de licencias**

1. Las licencias urbanísticas quedan encuadradas por estas Normas en los siguientes tipos:
  - Licencia de agregación y segregación.
  - Licencia de demolición.
  - Licencia de movimientos de tierra.
  - Licencia de obras de nueva planta, ampliación, modificación o reforma.
  - Licencia de obras menores.
  - Licencia de actividad.
  - Licencia de ocupación y primera utilización.

### **Artículo 39. Licencias de segregación y agregación**

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

### **Artículo 40. Licencia de demolición**

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

#### **Artículo 41. Licencia de movimiento de tierras**

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

1. Están sujetas a esta licencia las obras de construcción de edificaciones de nueva planta, de ampliación, modificación o reforma de inmuebles que afecten a la estructura, de modificación del aspecto exterior de las edificaciones y de intervención total en la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
2. A la solicitud de licencia se acompañará:
  - a. Dos ejemplares del proyecto básico visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable <sup>(42.1)</sup>, con justificación gráfica y escrita acreditativa del cumplimiento de la normativa urbanística, de las condiciones de protección contra incendios y de accesibilidad.
  - b. Estudio de Seguridad y Salud, o estudio básico, cuando proceda.
  - c. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnicos competentes, visada por los colegios oficiales correspondientes.
  - d. Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación, cuando resulte exigible.
3. La documentación técnica exigida se ajustará a lo dispuesto en el artículo 29.3 de estas Normas.

#### **Artículo 43. Licencia de obras menores**

1. Se consideran obras menores las de mantenimiento, reparación o reforma de escasa entidad, que no comprometen elementos estructurales de la edificación ni las condiciones de seguridad de las personas y bienes. Son, entre otras análogas, las siguientes:
  - a. Mantenimiento y reparación de cubiertas y azoteas sin modificación de sus características.
  - b. Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas.
  - c. Reparación o colocación de canalones y bajantes interiores o exteriores.

---

<sup>(42.1)</sup> Código Técnico de la Edificación, Parte I, Art. 6.4 y Anejo I

- d. Demolición y reconstrucción de tabiquería sin modificar su situación.
  - e. Reparación, reforma o sustitución de instalaciones interiores.
  - f. Reparación o sustitución de solados y de peldaños de escaleras.
  - g. Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en fachadas exteriores e interiores y en medianerías. Reparación de balcones, cornisas y elementos salientes de fachada.
  - h. Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en el interior de la edificación.
  - i. Reparación o sustitución de cielo rasos.
  - j. Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores, sin modificar huecos. Instalación de aparatos sanitarios.
  - k. Colocación de rótulos, carteles publicitarios y anuncios luminosos en plantas bajas y altas.
  - l. Ocupación provisional de vía pública no amparada por licencia de obras mayores.
  - m. Instalación de mobiliario urbano en zonas publicas.
  - n. Cerramiento de solares y parcelas sin edificar.
  - o. Instalación de casetas prefabricadas
2. La solicitud de licencia irá firmada por el propietario e indicará la situación, características y presupuesto de las obras.
  3. En el caso de que las características de las obras exijan la adopción de medidas que garanticen la seguridad de los trabajadores o de la vía pública, deberá aportarse la documentación técnica exigida por la normativa de aplicación en estas materias.

#### **Artículo 44. Licencia de actividad**

1. Están sujetas a esta licencia la implantación, ampliación, modificación o traslado de usos mercantiles, industriales y análogos distintos al de vivienda, en edificaciones e instalaciones cubiertas o al aire libre.
2. No están sujetas a esta licencia:
  - a. Las instalaciones complementarias de la propia edificación residencial vinculadas a ésta, como trasteros, locales de reunión de comunidades, piscinas, instalaciones deportivas y similares.
  - b. Los aparcamientos y garajes complementarios de la edificación residencial y vinculados a ésta, siempre que sus características e instalaciones queden suficientemente definidas en el proyecto de obra, y sin perjuicio de que deban someterse al procedimiento de Calificación Ambiental cuando resulte exigible. En este caso, la apertura del expediente de calificación debe ser previa a la concesión de la licencia de obras, y su resolución anterior a la concesión de licencia de ocupación a la edificación.
  - c. Los cambios de titularidad de la actividad deberán comunicarse por escrito al Ayuntamiento, quedando sujetos los titulares a todas responsabilidades que se derivasen de esta omisión.
3. La solicitud de licencia de actividad de las actuaciones no sometidas a ninguno de los procedimientos de prevención ambiental acompañará:
  - a. Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar.
  - b. Planos de situación (escala mínima 1:1.000) y de planta acotada (escala mínima 1:100).

- c. Certificación expedida por técnico competente de que el local reúne las condiciones de seguridad, salubridad, eliminación de barreras arquitectónicas y protección contra incendios exigidas legalmente.
  - d. Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.
4. En las actuaciones sometidas a Calificación Ambiental, se integrará este procedimiento con el de licencia de actividad, y sus condicionamientos se incorporarán a la licencia. La solicitud de licencia de actividad de estas actuaciones acompañará:
- a. Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental <sup>(44.1)</sup>, con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas.
  - b. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.
  - c. Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.

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

No obstante, la puesta en marcha de 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 <sup>(44.2)</sup>.

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

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

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

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

---

<sup>(44.1)</sup> Reglamento de Calificación Ambiental, art 9.1

<sup>(44.2)</sup> Reglamento de Calificación Ambiental, art. 19

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

#### **Artículo 47. Licencia de ocupación y primera utilización**

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

---

<sup>(46.1)</sup> Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 22.3

## **CAPÍTULO 2. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.**

---

### **Artículo 48. Deber de conservación**

1. De conformidad con la legislación urbanística <sup>(48.1)</sup>, los propietarios de los terrenos o construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada momento establecido en el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
2. Las obligaciones mínimas de los propietarios de edificaciones y construcciones respecto a la seguridad, salubridad y ornato público, incluyen:
  - a. El mantenimiento y la seguridad de los elementos arquitectónicos de las fachadas.
  - b. El mantenimiento de la pintura, revoco o material visto de acabado de las fachadas.
  - c. El mantenimiento y la seguridad de todas las instalaciones técnicas del edificio y de sus elementos añadidos, como rótulos o carteles.

### **Artículo 49. Situación legal de ruina urbanística**

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 <sup>(49.1)</sup>.

---

<sup>(48.1)</sup> Ley 6/1998, LRSV, art.19 y LOUA, art. 155

<sup>(49.1)</sup> LOUA, arts. 157 y 159 y RDU, arts. 17 y ss.

### **CAPÍTULO 3. PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA.**

---

#### **Artículo 50. Protección de la legalidad urbanística**

1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:
  - a. La intervención preventiva en los actos de uso y edificación del suelo.
  - b. La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva <sup>(50.1)</sup>.
  - c. La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos dispuestos en la legislación urbanística aplicable <sup>(50.2)</sup>.
  - d. La sanción de las infracciones urbanísticas.

#### **Artículo 51. Infracciones urbanísticas**

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la legislación urbanística <sup>(51.1)</sup>.
2. La competencia y tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística <sup>(51.2)</sup>.

---

<sup>(50.1)</sup> LOUA, arts. 179 (modif. Ley 13/2005, art. 28 tres) y 180

<sup>(50.2)</sup> LOUA, arts. 181 a 190 (modif. Ley 13/2005, art. 28)

<sup>(51.1)</sup> LOUA, arts. 207 a 226

<sup>(51.2)</sup> LOUA, arts. 195 a 206

## **CAPÍTULO 4. NORMAS GENERALES DE PROTECCION.**

---

### **Artículo 52. Protección de la imagen urbana**

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

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

2. Por motivos estéticos o de interés público, el Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios la ejecución de obras de conservación de las fachadas o espacios visibles desde la vía pública, en cumplimiento de las presentes Normas.
3. Queda especialmente prohibida la colocación de aparatos de acondicionamiento de aire y de antenas que sobresalgan del plano de fachada.
4. Los rótulos publicitarios paralelos a fachada deberán quedar integrados en la composición de la fachada. Las banderas o marquesinas perpendiculares a fachada se situarán a una altura mínima de tres metros sobre la rasante de la calle, y su vuelo cumplirá las condiciones establecidas en estas Normas para los salientes ocupables.

### **Artículo 53. Protección de servidumbres de infraestructuras**

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

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

- a) **Vías de comunicación:** Las zonas de dominio público, de afección y de servidumbre, y la separación de edificaciones e instalaciones se ajustarán a la legislación sectorial. Las actuaciones sobre las zonas de afección y servidumbre requieren la autorización previa del órgano administrativo competente <sup>(53.1)</sup>.
- b) **Red de energía eléctrica:** La servidumbre se ajustará a la legislación sectorial, quedando prohibidas las plantaciones y construcciones bajo las líneas eléctricas <sup>(53.2)</sup>.

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

### **Artículo 54. Protección del medio físico**

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

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

---

<sup>(53.1)</sup> Ley 25/1988 de Carreteras y R.D. 1812/1994 Reglamento General de Carreteras. Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía

<sup>(53.2)</sup> Reglamento de líneas de alta tensión, de 28 de Diciembre de 1968



3. **Vías pecuarias:** Quedan clasificadas como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, siendo de aplicación lo dispuesto en ésta <sup>(54.3)</sup>.
4. **Recursos hidrológicos:** Las actuaciones en el entorno de cauces y la apertura de pozos de captación de aguas subterráneas quedan sometidas a las disposiciones de la legislación sectorial <sup>(54.4)</sup>.
5. **Vegetación:** Con independencia de la protección específica de aquellos elementos incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes del Plan, las actuaciones sobre masas arbóreas y vegetación deben ajustarse a las disposiciones de la legislación sectorial <sup>(54.5)</sup>.

#### **Artículo 55. Protección del suelo y el paisaje**

1. Con la finalidad de garantizar la protección del suelo, la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie de más de 2500 m<sup>2</sup>, o a un volumen superior a 5000m<sup>3</sup> quedará sujeta a las siguientes limitaciones:
  - La solicitud de licencia deberá ir acompañadas de la documentación necesaria para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.
  - La licencia podrá incorporar la exigencia de adoptar las medidas necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos y corregir los impactos negativos que pudiera suponer la actuación.
2. Con objeto de evitar afecciones negativas al paisaje natural, se establecen las siguientes condiciones de protección :
  - Con carácter general, se cumplirán las condiciones establecidas en estas Normas sobre protección de la topografía, de los cauces y de la vegetación y masas arbóreas.
  - Las actuaciones de implantación de infraestructuras contemplarán la reposición de la capa vegetal en las zonas colindantes con la actuación y el tratamiento de desmontes y terraplenes mediante cobertura vegetal o plantación de arboleda.
  - Los elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación cumplirán lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, no autorizándose que se pinten directamente sobre elementos naturales del territorio, ni que por sus características generen impactos visuales importantes.

#### **Artículo 56. Protección del patrimonio cultural y arqueológico**

1. Las intervenciones sobre elementos de interés histórico o cultural protegidos por la legislación sectorial se someterán a las disposiciones de ésta <sup>(56.1)</sup>.
2. El hallazgo de restos arqueológicos deberá ser notificado con arreglo a lo dispuesto en esta misma legislación, adoptándose las medidas de protección que resulten procedentes para su cumplimiento.

---

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

<sup>(54.3)</sup> Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

<sup>(54.4)</sup> R.D.L. 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico; Decreto 189/2002 Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

<sup>(54.5)</sup> Ley 43/2003 de Montes; Ley 2/1992 Forestal de Andalucía; Decreto 208/1997 del Reglamento Forestal de Andalucía.

<sup>(56.1)</sup> Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, y R.D. 111/1986, de desarrollo parcial de la Ley; Ley 17/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, y Decreto 19/1995 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

**Artículo 57. Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos**

1. Las intervenciones sobre elementos incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de este Plan quedarán sujetas a las determinaciones de protección recogidas en éste, en función de la clase de obra proyectada, el nivel de intervención y el grado de protección del elemento.
2. Las actuaciones sobre parcelas colindantes o medianeras con edificaciones protegidas quedan sujetas a las condiciones especiales establecidas en el Catálogo.

**TÍTULO V CONDICIONES DE USO**

**CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES**

**Artículo 58. Ámbito de aplicación**

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

**Artículo 59. Relación de usos globales y pormenorizados**

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

Uso global	Uso pormenorizado	Categorías
RESIDENCIAL	vivienda unifamiliar	1ª (libre)
	Vivienda bifamiliar	1ª (libre)
	vivienda plurifamiliar	2ª (protección pública)
INDUSTRIAL	talleres compatibles	
	industria de producción y almacenaje	
	estaciones de servicio	
TERCIARIO	hotelero	
	comercial	1ª (local comercial) 2ª (centro comercial)
	relación y espectáculos	1ª (sin actividad musical) 2ª (con actividad musical) 3ª (aire libre)
	oficinas	1ª (despachos anexos) 2ª (local) 3ª (edificios exclusivos)
	docente	1ª (local) 2ª (edificios exclusivos)
	deportivo	1ª (local) 2ª (edificios exclusivos)
	social	1ª (local) 2ª (edificios exclusivos)
DOTACIONAL	espacios libres	
	servicios técnicos infraestructuras	

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

### **Artículo 60. Clases de usos pormenorizados**

1. Por su modalidad de aplicación y gestión, en una determinada parcela, área, zona o sector, y a efectos de las determinaciones de aprovechamiento y ordenación, se diferencian las siguientes clases de usos pormenorizados:
  - a. USO CARACTERISTICO: Es el que por aplicación del Plan General o del planeamiento de desarrollo es de implantación dominante en una parcela, un área, zona o sector.
  - b. USO COMPLEMENTARIO: Es el que por exigencias de la legislación urbanística o del propio Plan debe implantarse obligatoriamente, como demanda del uso característico y en una proporción determinada por éste.
  - c. USO COMPATIBLE: Es el que puede coexistir con el uso característico en una misma parcela sin perder sus características propias, cumpliendo las condiciones establecidas por el Plan o el planeamiento de desarrollo.
  - d. USO ALTERNATIVO: Es el que puede coexistir con el uso característico en una misma zona o sector, y cuya implantación puede autorizarse en parcela o edificación independiente, en la proporción y condiciones que establezca el Plan o el planeamiento de desarrollo.
  - e. USO PROHIBIDO o EXCLUYENTE: Es el excluido por el Plan o por el planeamiento de desarrollo en una parcela, área, zona o sector, por su incompatibilidad con el uso característico o con los objetivos de la ordenación.
2. Son usos prohibidos en un determinado ámbito:
  - a. Los usos que no sean los usos característicos y complementarios, compatibles o alternativos establecidos por el Plan o por el planeamiento de desarrollo para dicho ámbito.
  - b. Los usos compatibles o alternativos que no cumplan las condiciones establecidas o superen los límites de intensidad, que, en su caso, pudiera imponerles el planeamiento.
  - c. Los así conceptuados en las disposiciones generales o en la normativa específica en un ámbito determinado.

### **Artículo 61. Uso global residencial**

1. Es el uso de aquellos edificios o parte de ellos destinados a viviendas o residencia familiar. (OE).
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - a. VIVIENDA UNIFAMILIAR: Es aquella que posee acceso independiente desde la vía pública, no comparte patios interiores con ninguna otra vivienda y se construye sobre parcela independiente.
  - b. VIVIENDA BIFAMILIAR: Es aquella plurifamiliar que dentro de una parcela independiente dispone exclusivamente de dos viviendas que comparten acceso o patio, o ambos elementos.
  - c. VIVIENDA PLURIFAMILIAR: Es aquella destinada a la residencia de varias familias en edificaciones con acceso y/o elementos comunes
3. Se establecen las siguientes categorías en el uso residencial:
  - a. Categoría 1ª.- Vivienda libre: es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.

- b. Categoría 2ª.- Vivienda de protección pública: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica <sup>(61.1)</sup>. (OE)
4. Las condiciones particulares a las que deben ajustarse las edificaciones destinadas a este uso se recogen en el Capítulo 2 de este mismo Título.

#### **Artículo 62. Uso global industrial**

1. Es todo aquel que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, según las precisiones que se expresan en la definición de los usos pormenorizados que engloba. **(OE)**.
2. El uso industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - a. TALLERES Y PEQUEÑAS INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LAS VIVIENDAS.  
Se incluyen en este uso pormenorizado las instalaciones que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas, pueden ubicarse en áreas residenciales.
  - b. INDUSTRIA DE PRODUCCIÓN Y ALMACENAMIENTO.  
Se incluyen las instalaciones que no son compatibles con las viviendas por sus posibles riesgos o incidencia negativa en el entorno residencial
  - c. ESTACIONES DE SERVICIO.  
Se incluyen las instalaciones de suministro de combustible y las instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.
3. Condiciones generales de ordenación y edificación:
  - a. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso industrial cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.
  - b. Se exceptúan de la condición anterior las parcelas y edificaciones destinadas al uso pormenorizado de “Estación de Servicio de Vehículos” cuyas condiciones de ordenación y edificación quedarán reguladas por su normativa específica y las que establezca el planeamiento de desarrollo.
  - c. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.
  - d. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 3 de este mismo Título.
4. Condiciones particulares del uso de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas:  
En zonas de uso global y característico distinto al industrial, deberán cumplir para poder implantarse las siguientes condiciones:
  - a. Estar el uso autorizado como compatible o alternativo por las condiciones particulares de la zona.
  - b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones y disponer de accesos propios desde el exterior para el público y para carga y descarga, independientes del resto de la edificación.
5. Condiciones particulares del uso de industria de producción y almacenamiento:  
Solo se permite su ubicación en zonas de uso global y característico Industrial.
6. Condiciones particulares del uso de estación de servicio:

---

<sup>(61.1)</sup> Ley 13/2005 de Vivienda y Suelo

- a. En suelo urbano solo se permite su implantación en las parcelas calificadas como tales por el Plan o en las autorizadas con posterioridad por los órganos competentes.
- b. En suelo urbanizable podrá preverse justificadamente en el planeamiento de desarrollo, que establecerá su ubicación y condiciones de ordenación y edificación

### **Artículo 63. Uso global terciario**

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

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

a. HOTELERO

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

b. COMERCIAL.

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

Se distinguen dos categorías:

- 1ª. Local Comercial: en planta baja de un edificio, con acceso propio e independiente.
- 2ª. Centro Comercial: integra varios establecimientos de uso predominantemente comercial dentro de un edificio exclusivo, con posibilidad de otros usos terciarios y accesos e instalaciones comunes.

c. RELACIÓN Y ESPECTÁCULOS.

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

Se distinguen tres categorías:

- 1ª. Instalaciones sin actividad musical, como bares, cafeterías, tabernas, restaurantes o similares.
- 2ª. Instalaciones con actividad musical, como pubs, discotecas, salas de juegos, locales de espectáculos y análogos.
- 3ª. 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. Despachos profesionales anexos a la vivienda.
- 2ª. Locales de oficinas.
- 3ª. Edificios Exclusivos

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

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

- b. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.
  - c. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 3 de este mismo Título.
4. Condiciones particulares del uso hotelero:
- Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación <sup>(63.1)</sup> y, en su defecto, la establecida en estas Normas para el uso residencial.
5. Condiciones particulares del uso comercial:
- a. Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación (Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía).
  - b. El uso de 1ª Categoría podrá ubicarse en planta baja y primera planta, siempre que se comuniquen entre sí y nunca con otros espacios del edificio de diferente uso y en concreto con el uso residencial.  
  
Los usos de 2ª Categoría solo se permiten en edificio exclusivo.
  - c. La zona del local destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>, teniendo comunicación directa con el acceso desde el exterior.
  - d. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: desde 100m<sup>2</sup> hasta 200m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 200m<sup>2</sup> adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.
6. Condiciones particulares del uso de relación y espectáculos:
- a. Los establecimientos de 1ª Categoría podrán ser compatibles con el uso residencial, siempre que se sitúen en planta baja y 1ª planta, disponiendo, en todo caso de acceso propio desde el exterior y sin comunicación con espacios de diferente uso y en concreto del uso residencial.  
  
Los establecimientos de 2ª Categoría solo podrán ubicarse en parcela independiente en edificios exclusivos o, en el caso de compartir parcela con el uso residencial, deberán garantizar la adopción de las medidas de aislamiento acústico necesarias para permitir esta compatibilidad.
  - b. Los locales de relación y espectáculos dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200m<sup>2</sup> 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.  
  
El uso de oficinas en 3ª Categoría solo se permite ubicarse en un edificio exclusivo implantado en parcela independiente.
  - b. Las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un

---

<sup>(63.1)</sup> Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros y Decreto 20/2002 de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

lavabo. A partir de los 200m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

#### **Artículo 64. Uso dotacional**

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

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

a. DOCENTE.

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

b. DEPORTIVO.

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

c. SOCIAL.

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

d. ESPACIOS LIBRES.

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

e. SERVICIOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS.

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

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

– 1ª. Uso dotacional en locales.

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

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

4. Condiciones generales de ordenación y edificación:

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

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

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

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



El uso en 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.

### **Artículo 65. Uso garaje y aparcamiento**

1. Es el uso de estacionamiento y guarda de vehículos.
2. El uso de garaje y aparcamiento comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - a. GARAJE:  
El uso está vinculado a otros usos globales, y se ubica en el interior de la parcela.
  - b. APARCAMIENTO:  
El uso está vinculado al espacio público, a nivel de la red viaria o bajo la rasante de ésta.
3. El uso pormenorizado de garaje comprende dos categorías:
  - a. Categoría 1ª: Se desarrolla en cada parcela como uso complementario del uso característico de la parcela
  - b. Categoría 2ª: Se ubica en edificios o parcelas exclusivos para este uso.
4. El uso pormenorizado de aparcamientos comprende dos categorías:
  - a. Categoría 1ª: Se sitúa sobre rasante en los viales o espacios libres.
  - b. Categoría 2ª: Se resuelve bajo la rasante de viales y espacios libres.
5. Las condiciones de implantación del uso garaje y aparcamiento son las siguientes:
  - El uso de garaje en 1ª categoría se podrá emplazar en la planta baja o sótano de la edificación.
  - El uso de garaje en 2ª categoría y el de aparcamiento en 2ª categoría se podrán ubicar en las parcelas o espacios libres que determine el Plan o establezca el planeamiento de desarrollo. Para su implantación sobre otro tipo de parcelas será necesaria la autorización expresa del Ayuntamiento mediante la aprobación de un Estudio Previo que estudie la influencia sobre el tráfico de la zona, el impacto sobre los usos colindantes y la incidencia en las infraestructuras existentes.
6. Las restantes condiciones particulares a las que deben ajustarse las edificaciones destinadas a este uso se recogen en el Capítulo 3 de este mismo Título.

## **CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL**

---

### **Artículo 66. 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 UTIL: superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio habitable de una estancia.

### **Artículo 67. Condiciones particulares**

1. Condiciones de superficie.

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

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

2. Condiciones de iluminación y ventilación:

Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación <sup>(67.1)</sup>.

3. Condiciones de habitabilidad:

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

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

No se admiten en uso residencial las viviendas bajo rasante.

4. Condiciones de distribución y programa funcional:

- El programa mínimo para apartamento será de dormitorio doble, aseo, cuarto de estar y cocina en 30 m<sup>2</sup> útiles. Esta última podrá encontrarse incorporada al cuarto de estar, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación.
- Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si éste se realiza a través de salón comedor se dispondrá vestíbulo de independencia con doble puerta. En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.

---

<sup>(67.1)</sup> Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3

- Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima libre de 0,85 m.
- Las condiciones anteriores no serán exigibles en actuaciones de rehabilitación de viviendas, siempre que el proyecto justifique la imposibilidad de cumplirlas por los condicionantes estructurales y tipológicos de la edificación.

5. Condiciones de accesibilidad:

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

6. Dotación de plazas de garaje:

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

---

<sup>(67.2)</sup> Decreto 72/1992 de Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía

<sup>(67.3)</sup> Código Técnico de la Edificación, Documentos Básicos SU y SI

### **CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO**

---

#### **Artículo 68. Reserva de plazas de garaje**

1. Los edificios de nueva planta deberán disponer en su proyecto una dotación mínima de plazas de garaje de 1ª categoría, como uso complementario del característico a que se destine la parcela, en la proporción mínima indicada en este artículo. Esta reserva es condición indispensable para la concesión de licencia, y debe resolverse en el interior de la parcela, independientemente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico.
2. Uso residencial:  
Se destinará en la misma parcela el espacio suficiente para satisfacer la dotación mínima de una plaza de garaje por cada vivienda.
3. Uso industrial:
  - En 1ª categoría, solo se exige reserva para los talleres de mantenimiento y reparación del automóvil, en una proporción de una plaza de aparcamiento por cada 25m<sup>2</sup> de superficie construida.
  - En uso pormenorizado de industria de producción y almacenamiento, se reservará una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción, y se dispondrá dentro de la parcela un espacio destinado a carga y descarga, con una dársena por cada 1.000m<sup>2</sup> construidos o fracción de ésta.
4. Uso terciario:
  - En uso pormenorizado hotelero, se dispondrá una plaza por cada 100m<sup>2</sup> 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 60m<sup>2</sup> de superficie construida, así como un espacio destinado a carga y descarga
  - En uso pormenorizado de oficinas (3ª categoría), se preverá una plaza de garaje por cada 50m<sup>2</sup> de superficie construida.
5. Uso dotacional:
  - En uso pormenorizado docente (2ª categoría), se reservará una plaza por aula.
  - En usos pormenorizados deportivo (2ª categoría) y social (2ª categoría), se preverá 1 plaza por cada 50m<sup>2</sup> de superficie construida. Si la actividad genera afluencia de público, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades

#### **Artículo 69. Excepciones a la reserva de plazas de garaje**

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

- Parcelas que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 5,00 m.
- Parcelas con frente de fachada inferior a 6 m o superficie inferior a 300m<sup>2</sup>.
- 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 70. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento**

### **1. Dimensiones:**

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

### **2. Accesos:**

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

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

### **3. Rampas:**

Tendrán una anchura mínima de 3,00m. y una pendiente máxima del 18% en tramo recto y 15% 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 <sup>(70.1)</sup>.

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.

Los sótanos destinados a aparcamientos con una superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> dispondrán de una rampa de acceso de 5,00 m. de ancho mínimo, de doble sentido o bien dos rampas independientes.

Los garajes cuya superficie sea mayor o igual a 2.000 m<sup>2</sup>, deberán tener como mínimo dos rampas independientes, una de entrada y otra de salida.

### **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.

### **6. Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación:**

En todo caso, se cumplirá con las determinaciones que establece el Código Técnico de la Edificación en relación a protección contra incendios, ventilación, iluminación y protección ambiental etc.

---

<sup>(70.1)</sup> 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 71. Definiciones

1. Parcela:

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

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

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

2. Solar:

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

3. Linderos:

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

4. Alineación del vial:

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

5. Alineación de la edificación:

Es el límite de la línea de fachada de la edificación, que será o no coincidente con la alineación del vial, en función de la existencia 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 la pared correspondiente a un tramo de lindero lateral o trasero, cuya continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces.

8. Separación mínima a linderos:

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

---

<sup>(71.1)</sup> LOUA, art. 67

<sup>(71.2)</sup> LOUA, art. 148.4

Su valor queda determinado en las ordenanzas de zona.

9. Rasante del vial:

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

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

10. Ancho del vial:

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

- a. Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará como ancho de vial esta distancia constante.
- b. Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o irregularidades, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

**Artículo 72. Ocupación de parcela**

1. Es el porcentaje de la relación entre la superficie de la proyección horizontal de la edificación 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 73. 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 74. 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 plantas 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 cien por cien de su superficie en planta.
  - b. Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) abiertos en más del 50% de su perímetro en planta computarán al cincuenta por ciento.
  - c. Las edificaciones auxiliares, las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección horizontal por cada planta de las escaleras, de los huecos de ascensor y de las instalaciones verticales, computarán al cien por cien de su superficie en planta.

### **Artículo 75. Edificabilidad**

1. Índice edificabilidad bruta de zona o sector:

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

### **Artículo 76. Densidad de viviendas**

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

### **Artículo 77. 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 inferior 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 78. Criterios de medición de la altura**

1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial:

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

- Se computará desde la rasante del acerado a la cara inferior del último forjado, medido en el punto medio de la fachada.
- En el caso de fachadas mayores de 15 m. o gran pendiente, está se dividirá en las partes necesarias para que escalonándolas, el punto medio de cada una de ellas cumpla con las limitaciones de altura.

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

- En los solares en esquina que den a calles con distintas alturas máximas permitidas se volverá la altura de la calle que admita mayor elevación sobre la menor con un fondo máximo de 15 m.
- En caso de producirse diferencia de altura en la actuación que se pretende, el paramento en el que se produzca deberá acabarse con tratamiento y composición de fachada.

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

- En los solares entre medianeras que presentan frente a distintas calles, se mantendrá como máximo la altura permitida en cada calle hasta el punto medio del solar.



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

- a. La altura máxima de la edificación se medirá desde la cota de la planta que tenga consideración de planta baja, según lo dispuesto en el artículo 79, hasta el plano inferior del último forjado.
- b. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la altura máxima de la edificación se cumplirá en cada uno de los puntos o partes que tengan la consideración de planta baja de acuerdo con el artículo 79: el edificio no podrá sobrepasar la altura máxima reguladora en ninguna de sus secciones longitudinales o transversales con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas que pudieran darse.

**Artículo 79. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima**

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:

- a. Los antepechos a patios interiores, tendrán una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes respecto a la cara superior del último forjado. Los antepechos medianeros serán opacos y de una altura comprendida entre 1,80 y 2,00m. respecto a la cara superior del último forjado.
- b. En cubiertas inclinadas, esta arrancará desde la cara superior del forjado, su inclinación será como máximo de 35°. La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 3,00m. sobre la cara superior de dicho forjado.
- 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. En cualquier caso estas construcciones no se considerarán a los efectos de edificabilidad u ocupación del edificio, y tendrán una altura máxima de 2,80 m. sobre la cara superior del último forjado, si va bajo la cubierta inclinada del edificio no computará como superficie ocupada en cubierta.  
  
Estas construcciones quedaran retranqueadas un mínimo de 3,00m de la línea de fachada. En el caso de parcelas con poco fondo en las que la escalera deba situarse en fachada, esta se diseñará de forma que 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 80. Planta baja**

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

**Artículo 81. Planta sótano**

1. Es aquella enterrada o semienterrada cuyo techo está a menos de 0,80 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.

En calles que tengan pendiente, dicha altura se medirá en el punto medio de la fachada, teniendo como limitación, que en ninguno de los dos extremos la altura será mayor de 1,25 m.

En cualquier otro caso tendrá la consideración de planta baja

2. La planta sótano no computará a efectos de superficie de techo máximo edificable siempre que su uso sea de garaje, trastero o almacén vinculado al uso predominante. En tales casos, la altura libre de planta sótano no será inferior a 2,25 m.
3. En caso se destine a otros usos distintos de los mencionados anteriormente, su superficie computará íntegramente a efectos de edificabilidad y superficie de techo edificable, y su altura libre no será inferior a 2,50 m.
4. La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza de zona, debiendo cumplir simultáneamente las condiciones de separación a linderos o retranqueos que establezca dicha ordenanza.

#### **Artículo 82. Plantas altas**

1. Se define como planta alta cualquier planta situada sobre la planta baja.
2. Las plantas altas tendrán una altura mínima libre de 2,60m. (medida entre elementos de acabado), con independencia del uso al que se destine. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,20m. en cocinas, pasillos y aseos, y hasta 2.50m. en las restantes piezas.

#### **Artículo 83. Patios**

1. Son los espacios libres no edificados situados en el interior de la parcela y destinados a dar luz y ventilación a la edificación.
2. Se prohíben los patios abiertos a vial en toda su altura.
3. El patio mínimo permitido tendrá una superficie igual o superior a 9 m<sup>2</sup>, pudiendo inscribirse una circunferencia de 3 metros de diámetro. Cuando sirvan a habitaciones vivideras de más de tres viviendas por planta, su superficie mínima será igual o superior a 15 m<sup>2</sup>

Dentro de esta superficies mínimas no se podrán incluir más que vuelos sin cerramientos que no superen los 20 cm.

#### **Artículo 84. Salientes no ocupables**

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

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

2. En planta baja (zócalos, recercados y similares), podrán sobresalir del plano de la línea de fachada un máximo de 10 cm.
3. En plantas altas (aleros, marquesinas, gárgolas y elementos similares), se regirán por las limitaciones de vuelos de cada ordenanza de zona.
4. Quedan prohibidos los salientes no ocupables en planta baja y a una altura menor de 3,00m. sobre la rasante de la acera.
5. Los salientes no ocupables deberán retirarse de la pared medianera la medida del vuelo, con un mínimo de 60cm.

### **Artículo 85. Salientes ocupables**

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

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

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

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

3. Quedan prohibidos los salientes ocupables en planta baja y a una altura menor de 3,00m. sobre la rasante de la acera.
4. Los salientes ocupables deberán retirarse de la pared medianera la medida del vuelo, con un mínimo de 60cm.

### **Artículo 86. Condiciones estéticas y de composición**

1. Condiciones Generales.

Todas las obras, tanto de nueva planta, como de reforma, deberán acomodarse al ambiente estético de la zona, para lo cual deberán emplearse al exterior, materiales y proporciones de huecos que no desentonen con el carácter general en las que se enclavan.

2. Materiales.

Cubiertas:

Todas las construcciones por encima del último forjado, llevarán igual tratamiento que el resto de la edificación.

En viviendas se prohíbe el uso de fibrocemento, chapas metálicas, chapas plásticas y pizarra. Será obligatorio el uso de teja cerámica tipo árabe.

Para la iluminación y ventilación cenital de cajas de escaleras, se permite la utilización de monteras o claraboyas.

La evacuación de aguas pluviales por fachada se realizarán con canalones y bajantes hasta nivel de acerado, prohibiéndose el vertido libre.

Será obligatorio los tres primeras metros contados desde la fachada de cubierta inclinada de teja con un pendiente máxima de 35°.

Se permitirá cubierta plana siempre que su ocupación no sea mayor del 50% de la superficie de la cubierta.

Cerramientos:

Se prohíbe el uso en fachada de: terrazo, aplacados de piedra, natural o artificial; lascas de piedra; gres o similares, así como el ladrillo visto en cualquier zona.

Excepcionalmente se autoriza el uso de: piedra abujardada, piedra natural, piedra artificial (en tonalidades claras) y ladrillo visto viejo, cuando queden perfectamente justificados por la función ornamental a que se destinen, limitándose siempre su uso a pequeños detalles decorativos (recercados, cornisas y zócalos).

Será obligatorio el uso de paramentos enfoscados y pintados de color blanco.

Colores: Será obligatorio el uso de color blanco en fachada. En cuanto a zócalos y recercados se podrá usar otros colores excepto aquellos que desentonen con el entorno.

Carpintería exterior: Se prohíbe usar la carpintería de aluminio en su color o de color oro, aconsejándose la utilización de carpintería de madera o metálica entablada en puertas de cochera.

Cerrajería exterior: Se prohíben los materiales de aluminio o sintéticos.

Las dimensiones de huecos: Serán acordes con las tradicionales de la zona (proporción vertical), quedando prohibidos los que no sobrepasen la relación: (altura  $\geq$  1,2 x anchura). En planta baja, esta relación podrá ser: (altura = anchura), cuando el uso sea comercial.

Cerramientos Planta Baja:

Locales comerciales y garajes: En los planos de alzado de los proyectos quedarán perfectamente definidos, el tratamiento y composición de los locales y garajes al menos en los elementos primarios como pilastras, jambas, dinteles, etc.

Quedan prohibidos los escaparates con vuelos o salientes sobre la fachada.

#### **Artículo 87. Vallas y medianerías**

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

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

2. La altura máxima de las vallas medianeras opacas será de 2,50m, salvo especificación contraria de la ordenanza de zona.
3. Cuando por aplicación de las ordenanzas de edificación se generen medianerías vistas, deberán tratarse con materiales y acabados de fachada.

#### **Artículo 88. Cerramientos provisionales**

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos provisionales situados en la alineación oficial, con una altura comprendida entre 2,00 y 2,50 m., debiéndose garantizarse su estabilidad, estética y conservación.
2. Los locales comerciales no ocupados se dotarán de cerramiento en planta baja, con la debida resistencia e imagen urbana (terminación en pintura).
3. Los cerramientos provisionales deberán ir enfoscados y pintados en blanco obligatoriamente.

## **CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION**

---

### **Artículo 89. Condiciones generales**

1. Las determinaciones de los proyectos de urbanización que ejecuten las previsiones de este Plan en las distintas clases de suelo, así como las características de las obras ordinarias de urbanización, se ajustarán a las condiciones establecidas en el presente capítulo, así como a las impuestas en la normativa técnica de aplicación, cuyo cumplimiento será requisito imprescindible para la autorización de las obras.
2. El Plan establece como criterio general de urbanización el soterramiento de todas las infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico en media y baja tensión, alumbrado público, telecomunicaciones y gas) en los suelos urbanos consolidados y mediante la ejecución de sus previsiones en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

### **Artículo 90. Red de abastecimiento de agua**

1. La red será mallada, discurriendo por ambos laterales de los viales, preferiblemente bajo los acerados. La separación máxima entre lados opuestos de arterias de la malla será de 900 m. Los distribuidores estarán conectados entre sí o a las arterias de la malla, utilizándose distribuidores ciegos sólo en caso de calles sin salida y puntos de consumo aislado.
2. Los elementos de la red de distribución se calcularán para la siguiente dotación mínima:
  - a. Zonas residenciales: 250 litros por habitante y día, con un caudal punta equivalente al caudal medio multiplicado por el coeficiente 2,5.
  - b. Zonas industriales: 4.000 m<sup>3</sup>/Ha/año. (valor indicativo a adaptar al tipo de actividades)
  - c. Parques y jardines: 250 l/m<sup>2</sup>/año.
3. El diseño de la red garantizará una presión mínima en el punto más desfavorable de 5 m. sobre la altura de la edificación colindante. La presión de trabajo de la red será superior a 2,5 Kg/cm<sup>2</sup> (25 m.c.a.) e inferior a 6 Kg/cm<sup>2</sup> (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. La instalación de hidrantes deberá cumplir lo dispuesto en la legislación vigente. Deberán estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos y debidamente señalizados. 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 91. Red de saneamiento**

1. La red será separativa, debiendo discurrir necesariamente por los viales, y preferentemente por la zona central de éstos.

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

#### **Artículo 92. Red de suministro de energía eléctrica**

1. Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación y redes de distribución tendrán carácter público.
2. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V. con trazado obligatorio subterráneo. Las redes enterradas estarán siempre 20 cm por encima de la red de abastecimiento de agua, y cumplirán las reglamentaciones técnicas vigentes (R.E.B.T.)
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 93. Red de alumbrado público**

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

#### **Artículo 94. Red viaria**

1. Atendiendo a la función que desempeñen en el sistema de transportes, se distinguen:
  - a. VIAS PRINCIPALES: vías estructurales de los núcleos urbanos que canalizan los principales recorridos de la población.
  - b. VIARIO MEDIO O SECUNDARIO: vías de segunda importancia que estructuran distintos sectores de la población.
  - c. VIARIO LOCAL: vías de acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas.
2. Las vías primarias se resolverán con segregación del tráfico rodado (calzadas) y peatonal (acerado), con pendientes inferiores al 10%, y previsión de arbolado. Con

carácter general, el tráfico rodado será de doble circulación. El ancho mínimo de carril será de 3,50 m., con una velocidad de proyecto de 50 Km/h. Se utilizarán radios de curvatura de 75 m. y radios de entronque de 25 m.

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

#### **Artículo 95. Áreas libres**

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

## **TÍTULO VII    NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**

### **CAPÍTULO 1.    CONDICIONES GENERALES**

---

#### **Artículo 96.    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 de Casco Histórico
  - b. Zona de ampliación del Casco
  - c. Zona de ensanche de la barriada de las Moreras
  - d. Zona de Ensanche Delimitación de Suelo 1982
  - e. Zona de Unifamiliar Aislada.
  - f. Zona Industrial
  - g. Zona “Sileras”
2. La delimitación de estas zonas se recoge en el plano de ordenación completa O.4

#### **Artículo 97.    Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado**

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se realizará:

- a. Directamente, mediante la ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan, a través de la concesión de licencia urbanística con las condiciones exigidas por la legislación urbanística.
- b. Mediante actuaciones asistemáticas para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística <sup>(97.1)</sup> 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 98.    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.

---

<sup>(97.1)</sup> LOUA, art. 139.1.b



## **CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE ELEMENTOS CATALOGADOS**

---

### **Artículo 99. Aplicación**

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

### **Artículo 100 Clases de obra**

Se distinguen tres clases de obra sobre los edificios protegidos:

- a. Mejora: Obras en las que no se introducen variaciones en ninguno de los aspectos considerados como definidores de las características arquitectónicas del edificio. (OE)
- b. Reforma: Obras en las que manteniendo básicamente la edificación existente, se introducen modificaciones que pueden alterar algunas de las características del edificio, como su organización general, distributiva o estructural o su ocupación de parcela.
- c. Obra nueva: Obras de edificación de nueva planta, total o parcial, ya sea por demolición de la totalidad o parte del edificio existente o por la ocupación del espacio no edificado.

### **Artículo 101. Niveles de intervención sobre los edificios catalogados**

#### 1. En las mejoras (OE):

- a. Nivel 1. Mantenimiento y conservación: Obras menores que no suponen modificación de las características originales y esenciales de la edificación, con la finalidad de mantener el edificio en condiciones adecuadas de uso y funcionamiento.
- b. Nivel 2. Consolidación y restauración: Obras de carácter estructural cuya finalidad es mantener el edificio o parte de él en las condiciones de estabilidad necesaria para su uso, sin modificar sus características estructurales originales, ni sus elementos o aspectos esenciales.

#### 2. En las de reforma:

- a. Nivel 3. Redistribución: Obras de modificación de la organización general del edificio, referida al número y disposición de las unidades habitables que contiene, o a la redistribución interior de éstas, de forma que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida.
- b. Nivel 4. Renovación: Obras de nueva planta que sustituyen parte de un edificio por razones de deterioro o falta de integración con la tipología y morfología del mismo, sin que supongan una modificación de la superficie total construida.
- c. Nivel 5. Ampliación: Obras de reorganización por aumento de la superficie construida original, con la limitación de la edificabilidad establecida en el Plan. Este aumento se puede obtener por:
  - Colmatación: Edificación de nueva planta situada en los espacios libres no cualificados de la parcela.
  - Remonte: Adición de una planta sobre las existentes en crujías que no recaigan a fachada o patios principales, respetando la altura máxima permitida en la calle.

#### 3. En las de obra nueva.

- a. Nivel 6. Reimplantación tipológica: Obras de nueva planta que mantienen las características esenciales de la edificación anterior: organización de crujías y

espacios libres; sistema de accesos, circulaciones y escaleras; alturas libres; sistema de cubiertas...

Para permitir la reimplantación tipológica de los edificios catalogados es necesario la declaración de ruina e imposibilidad técnica de su rehabilitación, de conformidad con lo establecido en el art. 157 de la LOUA.

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

#### **Artículo 102. Grados de protección en edificaciones catalogadas**

1. El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos define para cada parcela el nivel máximo de intervención en cada uno de sus cuerpos edificados y sobre los espacios libres existentes.
2. En función del nivel de protección asignado, se establece para cada parcela un grado de protección:
  - a. Protección integral: Se asigna a las parcelas en las que se autorizan obras de nivel 1 (mantenimiento y conservación), nivel 2 (consolidación y restauración) y nivel 6 (reimplantación tipológica).
  - b. Protección estructural: Se asigna a las parcelas en las que se admiten, además de las obras señaladas para protección integral, las de nivel 3 (redistribución), nivel 4 (renovación) y nivel 5 (ampliación)
  - c. Protección ambiental: Se asigna a las parcelas en las que se admiten, además de las obras señaladas para protección integral o estructural, las de nivel 7 (sustitución).

#### **Artículo 103. Grados de protección en espacios catalogados**

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

- a. Nivel 1. Conservación estructural: Se asigna a los espacios en los que se pretende mantener las condiciones esenciales de urbanización, restituyendo en su caso las características originarias alteradas, permitiéndose la alteración justificada de elementos concretos de su ordenación, tratamiento, jardinería o mobiliario.
- b. Nivel 2. Conservación de la implantación: Se asigna a los espacios en los que se persigue adaptar las zonas alteradas históricamente o que resultan incoherentes con las del resto del espacio, ya sea en su ordenación, tratamiento, infraestructura, jardinería o mobiliario.
- c. Nivel 3. Recuperación ambiental: Se asigna a los espacios o parte de ellos que han perdido sus características tradicionales, y en los que se persigue la recuperación de sus características históricas de ordenación, infraestructura, mobiliario o jardinería, en coherencia con los valores protegidos en el espacio libre.

#### **Artículo 104. Documentación técnica de los proyectos de edificación con nivel de protección.**

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

- a. Memoria: Descripción pormenorizada de la actuación en base a la información del Plan General:
  - Características morfológicas, tipológicas, constructivas y estilísticas de la edificación y sus elementos más esenciales.
  - Características de edad y estado de conservación de la edificación existente.

- Objeto y alcance de la intervención de acuerdo en lo establecido en la las presentes Normas, justificando la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar.
  - Justificación de la adecuación de la obra propuesta a los elementos de interés y niveles de intervención definidos en la ficha de Catálogo, así como a su integración con el entorno.
  - Evaluación pormenorizada de superficies existentes y propuestos, en función del grado de protección y niveles de intervención.
- b. Planos de estado actual del edificio a escala mínima 1:100, referidos a la totalidad de las plantas del mismo, fachadas exteriores e interiores y secciones significativas, y documentación fotográfica del estado actual.
- c. Planos de propuesta, referidos a la totalidad de las plantas y alzados (recogiendo las fachadas del tramo de calle o calles donde se ubique el edificio).

**Artículo 105. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas.**

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

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

### **CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO HISTÓRICO**

---

#### **Artículo 106. Delimitación**

Corresponde a las zonas históricas y tradicionales de la ciudad, caracterizadas por edificaciones en línea de fachada, con ocupación completa del frente de la parcela y adosada directamente a las edificaciones colindantes.

El ámbito de la zona de Casco Histórico queda representado en el plano de ordenación completa O4.

Pretende dar una protección integral de la zona del casco histórico, que aún mantiene características de tipo tradicional o histórico con posibilidades de recuperación y continuidad.

#### **Artículo 107. Parcela mínima edificable**

– Parcela mínima edificable:

- Superficie mínima de parcela: 70 m<sup>2</sup> o la catastral
- Fondo edificable: Máximo 20 m
- Frente mínimo de parcela: 6 m. o el catastral.

– Agregación de parcelas:

Se autorizará la agrupación o agregación de parcelas por el Ayuntamiento, previa solicitud siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- 1.- Cuando la fachada, resultante no supere los 16 metros.
- 2.- Cuando una de las parcelas tenga menos de 4m. de fachada, aunque en total se sobrepasen los 16 metros.
- 3.- Para uso de equipamiento público en cualquier caso.

– Segregación de parcelas:

Se autorizará la segregación de parcelas por el ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cada una de las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 70 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 6 m. apoyados en vía pública.

#### **Artículo 108. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación**

Las alineaciones de las edificaciones será serán las actuales e históricamente existentes: en línea de fachada, con ocupación completa del frente de la parcela y adosada directamente a las edificaciones colindantes.

No se permiten patios abiertos a fachada

#### **Artículo 109. Condiciones de ocupación y edificabilidad**

Condiciones de ocupación:

- Para uso unifamiliar o bifamiliar exclusivamente: 90% máximo en todas sus plantas.
- Para uso plurifamiliar exclusivamente: 85% máximo en todas sus plantas.
- Para otros usos permitidos o combinación de ellos:
  - P. Baja: 100%: máximo (si no es residencial).
  - P. Alta: 85% máximo.

Para uso residencial en solares de profundidad superior a 20 m., podrá computarse como patio, a efectos de ocupación, los tres primeros metros como máximo contados desde la línea de fondo edificable.

Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE)

La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m<sup>2</sup> construidos), resulta de la aplicación de la altura y ocupación.

La superficie construida permitida por encima del último forjado art. 79 y los sótanos, no serán computable a los efectos de edificabilidad máxima.

#### **Artículo 110. Altura máxima edificable**

- Número máximo de plantas:

Como norma general se permitirán dos planta (PB+I)

Se permitirán tres plantas en las zonas delimitadas en el plano de ordenación 04.

Se permitirá una disminución de una planta a la especificada en el plano.

Se permitirá sótano bajo rasante y en aquellas calles con pendiente se aplicará lo establecido en el artículo 81 en lo referente a las mismas.

- Altura máxima edificable:

Dos plantas máximo 7 m.

Tres plantas máximo 10 m.

#### **Artículo 111. Condiciones de imagen urbana**

- Salientes no ocupables:

Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada, como máximo 10 cm.

- Salientes ocupables:

El vuelo máximo de balcones, cuerpos volados no opacos, cornisas, marquesinas o viseras será de 0,35 m. con un canto mínimo de losa o apoyo inferior de 0,12 cm.

No se permiten terrazas, ni balcones que tengan elementos opacos en el frente o laterales.

- Condiciones de composición y materiales de fachada:

Se ajustará a las determinaciones específicas establecidas en el artículo 86 de las presentes Normas.

Se prohíben los cierres de seguridad, excepto en planta baja, donde se aconseja que estos se sitúen tras la carpintería del hueco.

Los huecos de entrada a cochera tendrán como máximo 3,30 m. de anchura y se situarán a un mínimo de 3 m. de distancia de cualquier otro hueco de cochera del mismo edificio o de los colindantes.

Se prohíben balcones corridos.

La longitud total de los vuelos será inferior a la mitad de la longitud de fachada y como máximo 1,70 metros por balcón o cuerpo volado.

Las rejas son elementos de protección de los huecos, bien en el paramento de fachada o sobresaliente del mismo. En éste último caso no volará más de 10 cm. Si se encuentra en planta baja, ni más de 30 cm. en las plantas superiores.

El material de las rejas será a base de perfiles metálicos y de acuerdo con las soluciones tradicionales.

Los anuncios comerciales instalados en fachadas adecuarán su diseño y disposición a la edificación, formando parte de la composición arquitectónica de la misma, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Los situados en antepechos de huecos, barandillas o pretilas, tendrán una altura máxima de 60 cm.
- b) No podrán ocupar ni envolver, ni siquiera parcialmente, huecos de fachada.
- c) No se permitirán anuncios colocados por encima de la coronación de la fachada.
- d) Quedan prohibidas las vallas publicitarias en todo el ámbito de esta zona.

#### **Artículo 112. Regulación de usos (OE)**

1. Uso característico: Residencial
2. Usos compatibles: Comercial, hotelero, almacén y talleres artesanales compatibles con la vivienda, sólo en planta baja y bajo rasante. Aparcamiento, sólo en planta baja y bajo rasante.
3. Usos alternativos: Equipamiento, con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio.

Estos usos siempre quedarán condicionados al cumplimiento de las normativas y legislación sectorial que le sean de aplicación.

## **CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE AMPLIACIÓN DEL CASCO**

---

### **Artículo 113. Delimitación**

Corresponde a zonas homogéneas de transición entre la zona histórica y las de reciente expansión, que conviene distinguir con unas ordenanzas específicas, evitando rupturas formales bruscas entre la zona histórica y las zonas periféricas.

El ámbito de la zona de Ampliación del Casco queda representado en el plano de ordenación completa O4.

### **Artículo 114. Parcela mínima edificable**

– Parcela mínima edificable:

- Superficie mínima de parcela: 70 m<sup>2</sup> o la catastral
- Fondo edificable: Máximo 20 m
- Frente mínimo de parcela: 6 m. o el catastral.

– Agregación de parcelas:

Se autorizará la agrupación o agregación de parcelas por el Ayuntamiento, previa solicitud siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- 1.- Cuando la fachada, resultante no supere los 20 metros.
- 2.- Cuando una de las parcelas tenga menos de 4m. de fachada, aunque en total se sobrepasen los 20 metros.
- 3.- Para uso de equipamiento público en cualquier caso.

– Segregación de parcelas:

Se autorizará la segregación de parcelas por el ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cada una de las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 70 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 6 m. apoyados en vía pública.

### **Artículo 115. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación**

Las alineaciones de las edificaciones será serán las actuales e históricamente existentes: en línea de fachada, con ocupación completa del frente de la parcela y adosada directamente a las edificaciones colindantes.

No se permiten patios abiertos a fachada.

### **Artículo 116. Condiciones de ocupación y edificabilidad**

- Condiciones de ocupación:

- Para uso unifamiliar o bifamiliar exclusivamente: 90% máximo en todas sus plantas.
- Para uso plurifamiliar exclusivamente: 85% máximo en todas sus plantas.
- Para otros usos permitidos o combinación de ellos:
  - P. Baja: 100%: máximo (si no es residencial).
  - P. Alta: 85% máximo.

Para uso residencial en solares de profundidad superior a 20 m, podrá computarse como patio, a efectos de ocupación, los tres primeros metros como máximo contados desde la línea de fondo edificable.

- Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE)

La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m<sup>2</sup> construidos), resulta de la aplicación de la altura y ocupación.

La superficie construida permitida por encima del último forjado art. 79 y los sótanos, no serán computable a los efectos de edificabilidad máxima.

#### **Artículo 117. Altura máxima edificable**

- Número máximo de plantas: Dos plantas
- Altura máxima edificable: Dos plantas máximo 7 m.

#### **Artículo 118. Condiciones de imagen urbana**

- Salientes no ocupables:

Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada, como máximo 10 cm.

- Salientes ocupables:

El vuelo máximo de balcones, cuerpos volados no opacos, cornisas, marquesinas o viseras será de 0,50 m. con un canto mínimo de losa o apoyo inferior de 0,12 cm.

No se permiten terrazas, ni balcones que tengan elementos opacos en el frente o laterales.

- Condiciones de composición y materiales de fachada:

- Se prohíben balcones corridos. La longitud total de los vuelos será inferior a la mitad de la longitud de fachada y como máximo 1,70 metros por balcón o cuerpo volado.

- Las rejas son elementos de protección de los huecos, bien en el paramento de fachada o sobresaliente del mismo. En éste último caso no volará más de 10 cm. Si se encuentra en planta baja, ni más de 30 cm. en las plantas superiores.

El material de las rejas será a base de perfiles metálicos y de acuerdo con las soluciones tradicionales.

#### **Artículo 119. Regulación de usos (OE)**

1. Uso característico: Residencial
2. Usos compatibles: Comercial, hotelero, almacén y talleres artesanales compatibles con la vivienda, sólo en planta baja y bajo rasante. Aparcamiento, sólo en planta baja y bajo rasante.
3. Usos alternativos: Equipamiento, con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio.

Estos usos siempre quedarán condicionados al cumplimiento de las normativas y legislación sectorial que le sean de aplicación.



## **CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ENSANCHE DE LA BARRIADA DE LAS MORERAS**

---

### **Artículo 120. Delimitación**

Corresponde a zonas edificadas recientemente con tipologías unifamiliares.

El ámbito de la zona Ensanche de la Barriada de las moreras queda representado en el plano de ordenación completa O4.

### **Artículo 121. Parcela mínima edificable**

- Parcela mínima edificable:
  - Superficie mínima de parcela: 100 m<sup>2</sup> o la catastral
  - Fondo edificable: Máximo 20 m
  - Frente mínimo de parcela: 7 m. o el catastral.
- Agregación de parcelas:

No se autorizará la agrupación o agregación de parcelas.
- Segregación de parcelas:

No se autorizará la segregación de parcelas.

### **Artículo 122. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación**

Las alineaciones de las edificaciones serán las actuales e históricamente existentes: en línea de fachada, con ocupación completa del frente de la parcela y adosada directamente a las edificaciones colindantes.

Excepcionalmente, se autorizarán, debidamente justificado, pequeños retranqueos de la planta baja siempre que ello suponga la existencia de una acceso a planta sótano.

### **Artículo 123. Condiciones de ocupación y edificabilidad**

- Condiciones de ocupación:
  - Para uso unifamiliar o bifamiliar exclusivamente: 90% máximo en todas sus plantas.
  - Se prohíbe expresamente el uso plurifamiliar.
  - Para otros usos permitidos o combinación de ellos:
    - P. Baja: 100%: máximo (si no es residencial).
    - P. Alta: 85% máximo.

Para uso residencial en solares de profundidad superior a 20 m, podrá computarse como patio, a efectos de ocupación, los tres primeros metros como máximo contados desde la línea de fondo edificable.

- Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE)

La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m<sup>2</sup> construidos), resulta de la aplicación de la altura y ocupación.

La superficie construida permitida por encima del último forjado art. 79 y los sótanos, no serán computable a los efectos de edificabilidad máxima.

**Artículo 124. Altura máxima edificable**

- Número máximo de plantas: Dos plantas  
Altura máxima edificable: Dos plantas máximo 7 m.

**Artículo 125. Condiciones de imagen urbana**

- Salientes no ocupables:  
Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada, como máximo 10 cm.
- Salientes ocupables:  
El vuelo máximo de balcones, cuerpos volados no opacos, cornisas, marquesinas o viseras será de 0,35 metros con un canto mínimo de losa o apoyo inferior de 0,12 cm.  
No se permiten terrazas, ni balcones que tengan elementos opacos en el frente o laterales.
- Condiciones de composición y materiales de fachada:
  - Se prohíben balcones corridos. La longitud total de los vuelos será inferior a la mitad de la longitud de fachada y como máximo 1,70 metros por balcón o cuerpo volado.
  - Las rejas son elementos de protección de los huecos, bien en el paramento de fachada o sobresaliente del mismo. En éste último caso no volará más de 10 cm. Si se encuentra en planta baja, ni más de 30 cm. en las plantas superiores.  
El material de las rejas será a base de perfiles metálicos y de acuerdo con las soluciones tradicionales.

**Artículo 126. Regulación de usos (OE)**

1. Uso característico: Residencial
2. Usos compatibles: Comercial, hotelero, almacén y talleres artesanales compatibles con la vivienda, sólo en planta baja y bajo rasante. Aparcamiento, sólo en planta baja y bajo rasante.
3. Usos alternativos: Equipamiento, con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio.

Estos usos siempre quedarán condicionados al cumplimiento de las normativas y legislación sectorial que le sean de aplicación.

## **CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ENSANCHE DELIMITACIÓN DE SUELO 1.982**

---

### **Artículo 127. Delimitación**

Corresponde a zonas edificadas recientemente con tipología unifamiliar adosada.

El ámbito de la zona Ensanche de la Barriada de las moreras queda representado en el plano de ordenación completa O4.

### **Artículo 128. Parcela mínima edificable**

– Parcela mínima edificable:

- Superficie mínima de parcela: 100 m<sup>2</sup> o la catastral
- Fondo edificable: Máximo 20 m
- Frente mínimo de parcela: 7 m. o el catastral.

– Agregación de parcelas:

Se autorizará la agrupación o agregación de parcelas por el Ayuntamiento, previa solicitud siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- 1.- Cuando la fachada, resultante no supere los 16 metros.
- 2.- Cuando una de las parcelas tenga menos de 4m. de fachada, aunque en total se sobrepasen los 16 metros.
- 3.- Para uso de equipamiento público en cualquier caso.

– Segregación de parcelas:

Se autorizará la segregación de parcelas por el ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cada una de las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 7 m. apoyados en vía pública.

### **Artículo 129. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación**

Las alineaciones de las edificaciones será serán las actuales e históricamente existentes: en línea de fachada, con ocupación completa del frente de la parcela y adosada directamente a las edificaciones colindantes.

Excepcionalmente, se autorizarán, debidamente justificado, pequeños retranqueos de la planta baja siempre que ello suponga la existencia de una acceso a planta sótano.

No se permiten patios abiertos a fachada.

### **Artículo 130. Condiciones de ocupación y edificabilidad**

- Condiciones de ocupación:

- Para uso unifamiliar o bifamiliar exclusivamente: 90% máximo en todas sus plantas.
- Se permite el uso de plurifamiliar con la limitación del 85% en toda su planta siempre que la superficie de parcela sea igual o mayor a 200 m<sup>2</sup>.
- Para otros usos permitidos o combinación de ellos:
  - P. Baja: 100%: máximo (si no es residencial).
  - P. Alta: 85% máximo.

Para uso residencial en solares de profundidad superior a 20 m, podrá computarse como patio, a efectos de ocupación, los tres primeros metros como máximo contados desde la línea de fondo edificable.

- Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE)

La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m<sup>2</sup> construidos), resulta de la aplicación de la altura y ocupación.

La superficie construida permitida por encima del último forjado art. 79 y los sótanos, no serán computable a los efectos de edificabilidad máxima.

### **Artículo 131. Altura máxima edificable**

- Número máximo de plantas: Dos plantas
- Altura máxima edificable: Dos plantas máximo 7 m.

### **Artículo 132. Condiciones de imagen urbana**

- Salientes no ocupables:

Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada, como máximo,

10 cm.

- Salientes ocupables:

El vuelo máximo de balcones, cuerpos volados no opacos, cornisas, marquesinas o viseras será de 0,50 metros con un canto mínimo de losa o apoyo inferior de 0,12 cm.

No se permiten terrazas, ni balcones que tengan elementos opacos en el frente o laterales.

- Condiciones de composición y materiales de fachada:

- Se prohíben balcones corridos. La longitud total de los vuelos será inferior a la mitad de la longitud de fachada y como máximo 1,70 metros por balcón o cuerpo volado.

- Las rejas son elementos de protección de los huecos, bien en el paramento de fachada o sobresaliente del mismo. En éste último caso no volará más de 10 cm. Si se encuentra en planta baja, ni más de 30 cm. en las plantas superiores.

El material de las rejas será a base de perfiles metálicos y de acuerdo con las soluciones tradicionales.

### **Artículo 133. Regulación de usos (OE)**

1. Uso característico: Residencial
2. Usos compatibles: Comercial, hotelero, almacén y talleres artesanales compatibles con la vivienda, sólo en planta baja y bajo rasante. Aparcamiento, sólo en planta baja y bajo rasante.
3. Usos alternativos: Equipamiento, con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio.

Estos usos siempre quedarán condicionados al cumplimiento de las normativas y legislación sectorial que le sean de aplicación.

## **CAPÍTULO 7. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE UNIFAMILIAR AISLADA**

### **Artículo 134. Delimitación**

Comprende las áreas puntuales de la trama urbana tradicional o de urbanizaciones, que se han desarrollado con edificación aislada de viviendas unifamiliares, cuyo espacio libre de parcela ajardinado constituye el elemento determinante de su morfología.

El ámbito de la zona Unifamiliar Aislada queda representado en el plano de ordenación completa O4.

### **Artículo 135. Definición de Sub-zonas**

Se establecen dos Sub-zonas, tituladas UAS-1. UAS-2. diferenciadas por sus condiciones de intensidad y edificación.

### **Artículo 136. Parcela mínima edificable**

– Parcela mínima edificable:

- Superficie mínima de parcela:

- UAS-1: 425 m<sup>2</sup>.

- UAS-2: 450 m<sup>2</sup> o la catastral.

- Fondo mínimo de parcela:

30 m para las dos subzonas.

- Frente mínimo de parcela:

- UAS-1: 14 m.

- UAS-2: 15 m o el catastral.

– Agregación de parcelas:

Se autorizará la agrupación o agregación de parcelas, previa solicitud, siempre que la parcela resultante no tenga un frente de fachada superior a los 30 metros.

– Segregación de parcelas:

Se autorizará la segregación de parcelas por el ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cada una de las parcelas resultantes cumplan con las dimensiones de parcela mínima edificable establecidas en este artículo.

No se permitirán parcelaciones ni agregaciones que generen parcelas que no tengan uno de sus frentes apoyados en una vía pública.

### **Artículo 137. Separación mínima a linderos**

Las edificaciones se separarán una distancia de 6,00 metros cuando se trate de linderos que den a la C-336 y de 3,00 metros en los restantes viales y linderos.

### **Artículo 138. Condiciones de ocupación y edificabilidad**

1. Condiciones de ocupación:

- UAS-1: Ocupación máxima 35%.

- UAS-2: Ocupación máxima 30%.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE)

- UAS-1: Edificabilidad máxima  $0'7 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$ .
- UAS-2: Edificabilidad máxima  $0'6 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$ .

**Artículo 139. Altura máxima edificable**

- Número máximo de plantas:  
Se permitirán 2 plantas (PB+I)
- Altura máxima edificable: 7 m.

**Artículo 140. Regulación de usos (OE)**

1. Uso característico: Residencial unifamiliar.
2. Uso complementario: Garaje.
3. Usos compatibles: No se contemplan.
4. Usos alternativos: No se contemplan.

## **CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL**

---

### **Artículo 141. Delimitación**

Estarán sometidas a estas normas todas las parcelas que sean edificables dentro del Polígono Los Bermejales y su ampliación que se desarrollan en los terrenos comprendidos entre las carreteras Almedinilla-Priego CC-336 y Almedinilla-Las Navas CP-195.

El ámbito de la zona Industrial queda representado en el plano de ordenación completa O4.

### **Artículo 142. Tipología de la Edificación**

La edificación podrá ser aislada o adosada, con las limitaciones marcadas para esta zona.

### **Artículo 143. Parcela mínima edificable**

– Parcela mínima edificable:

- Superficie mínima de parcela: 250 m<sup>2</sup>
- Fondo mínimo de parcela: no se establece limitación de fondo edificable.
- Frente mínimo de parcela: 10 m.

– Agregación de parcelas:

Será autorizable la agrupación o agregación de parcelas, previa solicitud al Ayuntamiento.

Se podrán redactar Estudios de detalle con ámbito mínimo de una manzana completa sin alterar los aprovechamientos y ordenanzas previstas.

– Segregación de parcelas:

Se autorizará la segregación de parcelas por el ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cada una de las parcelas resultantes cumplan con las dimensiones de parcela mínima edificable establecidas en este artículo.

No se permitirán parcelaciones ni agregaciones que generen parcelas que no tengan uno de sus frentes apoyados en una vía pública.

### **Artículo 144. Separación mínima a linderos**

Las edificaciones se separarán una distancia de 2'50 m. a la línea de fachada.

Se permitirá la separación a linderos laterales y testeros para la formación de patios abiertos y con tratamiento de fachada de los cerramientos de los mismos en las zonas medianeras que queden vistas.

### **Artículo 145. Condiciones de ocupación y edificabilidad**

1. Condiciones de ocupación:

La ocupación máxima será del 100% una vez descontado el retranqueo de la edificación.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE)

Será la resultante de aplicar la ocupación del 100%, a la superficie resultante una vez descontado el retranqueo, y la aplicación del resto de ordenanzas específicas para esta zona.

#### **Artículo 146. Altura máxima edificable**

- Número máximo de plantas:  
Se permitirán 2 plantas
- Altura máxima edificable:
  - Para forjados planos, la altura máxima será de 8'00 m. medidos desde la cara superior del forjado.
  - Para nave industrial con cubierta a dos aguas la altura máxima será de 9'00 m. medidos a cumbre de la cubierta.

#### **Artículo 147. Altura libre de plantas**

- Altura mínima de planta baja: 2'60 m.
- Altura mínima de vivienda 2'50 m.

#### **Artículo 148. Condiciones de imagen urbana**

- Vuelos:  
Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada, como máximo, 10 cm.  
No se permitirán cuerpos volados sobre la alineación exterior e la fachada.
- Condiciones de composición y materiales de fachada:  
Los materiales a emplear en fachadas serán uniformes quedando prohibidos el empleo de materiales no preparados para cara vista  
Las edificaciones que se ejecuten en las parcelas delimitadas por el borde exterior de la delimitación del polígono con el suelo no urbanizable tendrán el mismo tratamiento en los testeros que en la fachada.  
Las medianerías que ofrezcan caras vistas serán tratadas de forma similar a la fachada por parte de la propiedad que quede vista.

#### **Artículo 149. Regulación de usos (OE)**

1. Uso característico: Industrial.
2. Uso complementario: aparcamiento, equipamiento comercial, social y deportivo.  
Se prevé UNA plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela.
3. Usos compatibles: vivienda.
4. Usos alternativos: En las parcelas que presentan frente a las carreteras CC-336 y CP-195 se permitirán Usos de apoyo a carreteras marcadas por la legislación.

#### **Artículo 150. Normas particulares uso vivienda incluido en el Polígono Industrial**

En parcelas de superficie mayor o igual a 500 m<sup>2</sup>, será uso compatible al dominante como industrial, el de vivienda, siempre que este suficientemente justificada su necesidad en relación con la industria, con las siguientes limitaciones:

La superficie construida máxima no podrá exceder de CIENTO CINCUENTA 150 m<sup>2</sup> metros cuadrados construidos, que forman parte de la edificabilidad total asignada a la parcela.



Sólo se permitirá la construcción de una vivienda por parcela en la planta primera.

La altura libre mínima de vivienda será de 2,50 m.

Serán de aplicación las condiciones generales de edificación del Planeamiento General de Almedinilla.

**Artículo 151. Normas particulares uso comercial incluido en el Polígono Industrial**

Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>

Retranqueos: 2'50 m. de la línea de fachada.

Número de plantas: Dos

Edificabilidad: Será la resultante de aplicar la ocupación del 100%, a la superficie resultante una vez descontado el retranqueo, y la aplicación del resto de ordenanzas específicas para esta zona.

**Artículo 152. Normas particulares uso deportivo incluido en el Polígono Industrial**

Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>

Ocupación Máxima: 60%.

Número de plantas: UNA

Edificabilidad: por aplicación de ocupación.

Edificaciones permitidas: Pistas deportivas, jardines, edificaciones para vestuarios.

## **CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA “SILERAS”**

---

### **Artículo 153. Delimitación**

Corresponde a la zona histórica y tradicional del núcleo urbano de “Las Sileras” del término municipal de Almedinilla

El ámbito de la zona de Casco Histórico queda representado en el plano de ordenación completa O4.

### **Artículo 154. Parcela mínima edificable**

– Parcela mínima edificable:

- Superficie mínima de parcela: 100 m<sup>2</sup> ó la catastral
- Fondo edificable: Máximo 20 m
- Frente mínimo de parcela: 6 m ó la catastral

– Agregación de parcelas:

Se autorizará la agrupación o agregación de parcelas por el Ayuntamiento, previa solicitud siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- 1.- Cuando la fachada, resultante no supere los 16 metros.
- 2.- Cuando una de las parcelas tenga menos de 4m. de fachada, aunque en total se sobrepasen los 16 metros.
- 3.- Para uso de equipamiento público en cualquier caso.

– Segregación de parcelas:

Se autorizará la segregación de parcelas por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cada una de las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 6 m. apoyados en vía pública.

### **Artículo 155. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación**

La edificación que se proyecte deberá conservar la alineación, respetando la dominante en parcelas del entorno, y la altura marcada en todo su frente, admitiéndose con carácter excepcional ordenaciones libres de volúmenes. En cualquier caso la construcción deberá ubicarse en la cabecera de la parcela junto a la vía pública, nunca hacia el fondo de parcela

### **Artículo 156. Condiciones de ocupación y edificabilidad**

La edificabilidad máxima en esta clase de suelo es de:

- Para parcelas de hasta 100 m<sup>2</sup> : 90%
- Para parcelas de más de 100 m<sup>2</sup> : 80%
- Con altura máxima de dos plantas en cualquier caso.
- Para uso no residencial en planta baja se permite el 100%

La superficie construida permitida por encima del último forjado art. 79 y los sótanos, no serán computable a los efectos de edificabilidad máxima.

### **Artículo 157. Altura máxima edificable**

– Número máximo de plantas:

Dos plantas (PB+I)

Se permitirá una disminución de una planta a la especificada en el plano.

Se permitirá sótano bajo rasante y en aquellas calles con pendiente se aplicará lo establecido en el artículo 81 en lo referente a las mismas.

- Altura máxima edificable:  
Dos plantas máximo 7 m.

#### **Artículo 158. Condiciones de imagen urbana**

- Salientes no ocupables:

Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada, como máximo 10 cm.

- Salientes ocupables:

El vuelo máximo de balcones, cuerpos volados no opacos, cornisas, marquesinas o viseras será de 0,35 m. con un canto mínimo de losa o apoyo inferior de 0,12 cm.

No se permiten terrazas, ni balcones que tengan elementos opacos en el frente o laterales.

- Condiciones de composición y materiales de fachada:

Se ajustará a las determinaciones específicas establecidas en el artículo 86 de las presentes Normas.

Se prohíben los cierres de seguridad, excepto en planta baja, donde se aconseja que estos se sitúen tras la carpintería del hueco.

Los huecos de entrada a cochera tendrán como máximo 3,30 m. de anchura.

Se prohíben balcones corridos.

La longitud total de los vuelos será inferior a la mitad de la longitud de fachada y como máximo 1,70 metros por balcón o cuerpo volado.

Las rejas son elementos de protección de los huecos, bien en el paramento de fachada o sobresaliente del mismo. En éste último caso no volará más de 10 cm. Si se encuentra en planta baja, ni más de 30 cm. en las plantas superiores.

El material de las rejas será a base de perfiles metálicos y de acuerdo con las soluciones tradicionales.

Los anuncios comerciales instalados en fachadas adecuarán su diseño y disposición a la edificación, formando parte de la composición arquitectónica de la misma, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Los situados en antepechos de huecos, barandillas o pretilas, tendrán una altura máxima de 60 cm.
- b) No podrán ocupar ni envolver, ni siquiera parcialmente, huecos de fachada.
- c) No se permitirán anuncios colocados por encima de la coronación de la fachada.
- d) Quedan prohibidas las vallas publicitarias en todo el ámbito de esta zona.

#### **Artículo 159. Regulación de usos (OE)**

1. Uso característico: Residencial
2. Usos compatibles: Comercial, hotelero, almacén y talleres artesanales compatibles con la vivienda, sólo en planta baja y bajo rasante. Aparcamiento, sólo en planta baja y bajo rasante.

3. Usos alternativos: Equipamiento, con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio.

Estos usos siempre quedarán condicionados al cumplimiento de las normativas y legislación sectorial que le sean de aplicación.

## **TÍTULO VIII    NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

### **CAPÍTULO 1.    CONDICIONES GENERALES**

---

#### **Artículo 160.    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 O4, 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, en las áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que no se establece la ordenación detallada, se realizará previa aprobación del planeamiento de desarrollo que corresponda, en función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización

#### **Artículo 161.    Unidades de ejecución y sistemas de actuación.**

1. Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por el Plan de los Sectores o de las Areas 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<sup>(161.1)</sup>.

#### **Artículo 162.    Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.**

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

---

<sup>(161.1)</sup> LOUA, art. 110

## **CAPÍTULO 2. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

---

### **Artículo 163. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio**

1. El Plan delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado áreas de reparto de cargas y beneficios, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en m<sup>2</sup> de techo del uso y tipología característico por m<sup>2</sup> 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:

<u>Denominación delimitación</u>	<u>tipología</u>	<u>característica</u>	<u>aprovechamiento medio</u>
01 Molino de Aceite	SUNC/AR-1	Residencial	1,22 UA / m <sup>2</sup> s
02 Piscina	SUNC/AR-2	Residencial	1,04 UA / m <sup>2</sup> s
03 Moreras	SUNC/AR-3	Residencial	0,842 UA / m <sup>2</sup> s
04 Calle Barranquillo	SUNC/AR-4	Residencial	1,13 UA / m <sup>2</sup> s

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

## **TÍTULO IX      NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE**

### **CAPÍTULO 1.      SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO**

---

#### **Artículo 164.    Régimen Suelo Urbanizable Ordenado transitorio.**

1. El Plan clasifica en suelo urbanizable un único sector de suelo urbanizable ordenado en régimen transitorio: Se trata de los suelos del sector de suelo apto para urbanizar Residencial PP-R-1, creado como consecuencia de una Modificación de las NNSS, Aprobada Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba el día 1 de marzo, que se clasifican como Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio, por tratarse de terrenos que cuentan con un planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente pero que aún no han culminado las obras de urbanización.
2. Se establece como documento vinculante el del Plan Parcial Residencial PP-R-1 de Almedinilla aprobado definitivamente con fecha de 27/11/2006 (BOP nº 20, 6/02/2007).
3. No será de aplicación la previsión de reserva del 30% de V.P.O. que establece el Art. 10.1 A) b) de la LOUA.

**CAPÍTULO 2. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS EN SUELO  
URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO**

---

**Artículo 165. Áreas de reparto y Aprovechamientos medios. (OE)**

Puesto que el único sector de suelo urbanizable que se establece tiene la categoría de transitorio, la gestión del mismo, así como las determinaciones sobre área de reparto, aprovechamientos, intensidades y reservas serán de obligado cumplimiento las establecidas en el Plan Parcial de ordenación aprobado definitivamente. Igualmente son documentos vinculantes los instrumentos de gestión aprobados (Estatutos y Bases de Junta de Compensación aprobados definitivamente con fecha de 27/11/2006 y Proyecto de Urbanización con aprobación definitiva de 24/02/2007).



## **TÍTULO X      NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE**

### **CAPÍTULO 1.      CONDICIONES GENERALES**

---

#### **Artículo 166.    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 <sup>(166.1)</sup>

#### **Artículo 167.    Categorías.**

1. De acuerdo con los criterios de la legislación urbanística, el Plan distingue las categorías de suelo no urbanizable que se relacionan en el presente artículo, a los efectos de determinar el régimen urbanístico de aplicación. Su delimitación se recoge en el plano de ordenación completa O3.
2. **Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (OE):**
  - a. S.N.U.E.P. de vías pecuarias.
  - b. S.N.U.E.P. de infraestructuras territoriales
  - c. S.N.U.E.P. hidrológica: cauces, riberas y márgenes.
  - d. S.N.U.E.P. histórico-cultural
3. **Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística (OE):**
  - a. S.N.U.E.P. Ecológica- paisajística: La Sierra de Albayate y Salto del Caballo
  - b. S.N.U.E.P. Ecológica- paisajística: Cerros y Laderas Forestales
  - c. S.N.U.E.P. Paisajística: Barrancos del Río Caicena
  - d. S.N.U.E.P. de Recursos Culturales
4. **Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:**
  - a. S.N.U. de carácter rural: La Vega del Río
  - b. S.N.U. de carácter rural: Campiña de Olivar
5. **Suelo no urbanizable de Hábitat rural diseminado.**
6. **Sistemas generales territoriales (OE).**
  - a. Sistema General de Equipamientos:
    - SG-EQ      Cementerio
    - SG-EQ      Plaza de Toros
    - SG-EQ      Centro de Recepción de Atención a los visitantes
    - SG-EQ      Equipamiento deportivo
    - SG-EQ      Museo
    - SG-EQ      La Villa Romana del Ruedo

---

<sup>(166.1)</sup> Ley 6/1998 LRSV, art. 9 (modif. Ley 10/2003, art.1 uno) y LOUA, art. 46.1

b. Sistema General de Comunicaciones, Infraestructuras y Servicios Técnicos

- SG-TI Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR)
- SG-TI Depósitos

**Artículo 168. Normativa complementaria.**

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

**Artículo 169. 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:<sup>(169.1)</sup>
  - 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<sup>(169.2)</sup>. Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles<sup>(169.3)</sup>, considerada en base a los criterios establecidos en el presente artículo.
3. Se considerará que concurre el requisito de **utilidad pública o interés social** cuando concorra alguno de los siguientes supuestos u otros de naturaleza análoga:
  - a. La utilidad pública o el interés social vienen determinados por la normativa sectorial.
  - b. Se trata de un equipamiento necesario para el municipio.
  - c. La actividad puede considerarse de carácter estratégico.
  - d. Se generan efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.
  - e. Se mejoran las condiciones de vida o empleo en grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.
4. Se considerará que concurre el requisito de **necesidad o procedencia de implantación en suelo no urbanizable** en base a los siguientes criterios:
  - a. Se estimará que **concorre la necesidad de implantación** en suelo no urbanizable en los siguientes casos:
    - Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, clubes deportivos de actividades al aire libre, etc.)
    - Ausencia de suelo urbano clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del suelo urbanizable destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.

---

<sup>(169.1)</sup> LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

<sup>(169.2)</sup> LOUA, arts. 42.2 y 3

<sup>(169.3)</sup> LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

- Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano.
  - Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no edificada (zonas de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, secado al aire libre, etc.).
- b. Se estimará que **no procede** la implantación de un uso en una determinada ubicación del suelo no urbanizable en los casos siguientes u otros de naturaleza análoga:
- El emplazamiento sea inmediato a suelos clasificados como urbanizables, aunque no se hayan desarrollado.
  - La implantación en el emplazamiento pueda afectar negativamente el desarrollo urbanístico del Plan.
  - La actuación no se ajusta al modelo de ordenación territorial establecido por el Plan.
  - Pueden producirse afecciones negativas al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.
  - Pueden producirse afecciones graves sobre la calidad de vida de la población, ya sea debido a la generación de ruidos, vibraciones, contaminación del aire, suelo o agua; por generar impactos ambientales severos sobre el medio abiótico, biótico o paisajístico; o porque la actuación sea claramente susceptible de padecer o intensificar riesgos naturales (geotécnicos, inundaciones, incendios)
5. Se considerará que concurre el requisito de **posibilidad de inducción de nuevos asentamientos** en base a lo establecido en el artículo 173 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 <sup>(131.4)</sup>.

#### **Artículo 170. 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 <sup>(170.1)</sup>.

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

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

**3. Suelo no urbanizable en el que deban implantarse infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos.**

Sólo se podrán llevar a cabo construcciones, obras o instalaciones de naturaleza provisional contempladas en la legislación urbanística <sup>(170.2)</sup>.

---

<sup>(170.1)</sup> Ley 6/1998 LRSV, art.20.1 y LOUA, art. 57

<sup>(170.2)</sup> LOUA, art. 52.1

### **Artículo 171. 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<sup>(171.1)</sup>.
2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación<sup>(171.2)</sup>, 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 172. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones. (OE)**

1. Quedan prohibidas en suelo no urbanizable las segregaciones o divisiones de terrenos que constituyan parcelaciones urbanísticas conforme a lo establecido en la legislación vigente<sup>(172.1)</sup>.
2. Requerirán de licencia municipal de segregación aquellas segregaciones o divisiones que, estando expresamente permitidas por la presente normativa, tengan por finalidad la implantación de usos urbanísticos.  
  
Dicha licencia municipal requerirá la aprobación previa o simultánea del oportuno Proyecto de Actuación o Plan Especial que legitime el uso urbanístico del terreno o finca.
3. Se expedirá declaración municipal de innecesariedad para las segregaciones o divisiones de naturaleza rústica que no tengan finalidad urbanística.
4. Son indivisibles los terrenos y fincas que reúnen las condiciones dimensionales y de afectación establecidas a estos efectos por la legislación urbanística<sup>(172.2)</sup>.

### **Artículo 173. Formación de nuevos asentamientos. (OE)**

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística<sup>(173.1)</sup>, se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.
2. Se considera que existe riesgo objetivo de formación de nuevos asentamientos cuando se incumplan las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este Título y, en todo caso, cuando las edificaciones o instalaciones pretendan ubicarse a menos de 250 metros de núcleo urbano.
3. Además de la exigencia del cumplimiento de las citadas normas de implantación, se adoptarán las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos:

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.

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.

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.

---

<sup>(171.1)</sup> LOUA, art. 52.4

<sup>(171.2)</sup> LOUA, art. 52.4

<sup>(172.1)</sup> Ley 6/1998 LRSV, art.20.1 y LOUA, art. 66 (modif. Ley 13/2005, art.25) y art. 68

<sup>(172.2)</sup> LOUA, art.67

<sup>(173.1)</sup> LOUA, art. 52.6.a)

#### **Artículo 174. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones**

1. A efectos de este Título, los usos en el suelo no urbanizable pueden ser:
  - a. **USOS PERMITIDOS:** Son aquellos que, previa licencia municipal y sin necesidad de plan especial o proyecto de actuación, pueden implantarse en este tipo suelo por ser necesarios para el funcionamiento de la explotación agraria.
  - b. **USOS AUTORIZABLES:** Actuaciones de Interés Público cuya implantación es compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo.
  - c. **USOS PROHIBIDOS:** Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.
2. El Plan distingue once tipos de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, para cada uno de los cuales establece determinaciones específicas recogidas en el capítulo 2 de este Título:
  - Edificación agrícola
  - Edificación vinculada a las grandes infraestructuras
  - Instalación agropecuaria
  - Vertedero
  - Instalación extractiva
  - Instalaciones naturalísticas o recreativas
  - Establecimientos turísticos
  - Edificación pública
  - Industria
  - Vivienda vinculada a fines agrarios
  - Infraestructuras territoriales
3. Cada uno de estos tipos agrupa una serie de usos constructivos y edificatorios que se enumeran en la ficha correspondiente incluida en el Capítulo 2 del presente Título.

#### **Artículo 175. 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 7 del presente Título.
  - d. Las impuestas en la legislación específica o normativa sectorial aplicable.
2. Excepcionalmente, justificado por el tipo de edificación o instalación y las condiciones de la parcela, podrá eximirse de la aplicación de las condiciones particulares de implantación o de edificación, separación a linderos y ocupación, siempre que quede asegurado el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos, así como afecciones graves sobre el medio ambiente o la salud de las personas. Esta excepcionalidad no será de aplicación al requisito de distancia mínima a núcleo de población para los usos de establecimientos turísticos e industria.

### **Artículo 176. 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 o 7 metros, 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.
  - En aquellas obras que conlleven la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, que afecten a una superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup> o a un volumen mayor de 5.000 m<sup>3</sup>, deberá aportarse conjuntamente con la solicitud de licencia municipal, estudio que garantice la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo
  - Minimizar la generación de taludes, resolviendo éstos con proporciones inferiores a 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m., realizados con técnicas que aseguren su integración en el paisaje (mampostería, piedra, etc.)

- Garantizar la estabilidad de los taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.
- Evitar la ubicación de edificaciones o construcciones en vaguadas, proximidades de ríos, arroyos o barrancos, zonas sensibles a riesgos naturales, etc., así como en lugares en los que puedan inducir o acrecentar cualquier tipo de riesgo natural (inundaciones, riesgos geotécnicos, incendios forestales, etc.)

**Artículo 177. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales existentes.**

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

- a. La parcela mínima será la parcela catastral existente al momento de la aprobación definitiva del planeamiento general vigente.
- b. La edificación existente deberá responder a unas características arquitectónicas, de implantación y sistemas constructivos tradicionales, que existan en la parcela, y no se encuentre en ruinas.
- 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 178. Cierres de finca**

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

**ACCESO.** Las edificaciones deberán apoyarse en la red viaria existente, ya sea directamente o a través de un vial de acceso que acometa al existente y de servicio a una sola edificación.

**ABASTECIMIENTO DE AGUA.** Sólo podrán autorizarse edificaciones con asentamiento humano previa garantía de contar con el caudal mínimo de agua sanitariamente potable, ya sea por suministro de la red municipal u otro.

**VERTIDOS.**

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

## **CAPÍTULO 2      NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES**

---

### **Artículo 180. Edificación Agrícola**

#### **1. Definición**

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

#### **2. Implantación**

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

a. Parcela mínima: se establecen como superficies mínimas de parcela las siguientes:

- Regadío: 0,25 Hectáreas.
- Secano: 2,5 Hectáreas

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

Se entenderá por “parcela histórica” aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva de las **Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Almedinilla** (Aprobación Definitiva con suspensiones de fecha 26 de julio de 1995).”

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

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

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

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

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

#### **3. Usos**

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

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



#### **4. Condiciones particulares de la edificación**

- a. ALTURA: Una planta. Serán autorizables dos plantas previa solicitud de licencia de obras al Ayuntamiento.
- b. SEPARACION A LINDEROS
  - Parcela de regadío: 5 m.
  - Parcela de secano: 50 m.
- c. OCUPACION: La edificación, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta mas de 0,5 % de la superficie de la parcela de regadío y del 1% en las de secano.
- d. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS
  - La cubierta será inclinada y de teja.
  - Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso a simples recercados de huecos.
  - En caso de que la edificación agrícola se organice alrededor de un patio, éste tendrá unas dimensiones proporcionadas a su altura y forma sensiblemente cuadrangular.

#### **5. Tramitación**

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

### **Artículo 181. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.**

#### **1. Definición**

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

#### **2. Implantación**

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación, aplicándose en su caso las condiciones generales de esta Normativa, y las del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba.

#### **3. Usos**

- a. Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.
- b. Instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario (centros de mantenimiento de carreteras)
- c. Puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.
- d. Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.
- e. Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.
- f. Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.
- g. Edificaciones vinculadas a oleoductos, gasoductos, depósitos de combustible y refinerías de petróleo.
- h. Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.
- i. Aeropuertos y helipuertos.
- j. Edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV

#### 4. Condiciones particulares de la edificación

- a. ALTURA: la que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m. de altura, deberá justificarse detalladamente en la solicitud de licencia tal necesidad.
- b. 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 176.

#### 5. Tramitación

Las obras públicas con excepcional o urgente interés público, se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación para las infraestructuras promovidas por la Administración<sup>(181.1)</sup>.

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetas a licencia municipal<sup>(181.2)</sup>.

### Artículo 182. Instalación agropecuaria

#### 1. Definición

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

#### 2. Implantación

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

- a. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 2.000 m.
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.
- c. Parcela mínima: 6.000 m<sup>2</sup> en regadío y 25.000 m<sup>2</sup> en seco.

#### 3. Usos

- a. Granjas avícolas, piscícolas y cunícolas. Instalaciones destinadas a la apicultura. En definitiva, usos en los que la cría de ganado constituye la principal actividad de la finca. No incluye actividades de transformación de productos primarios.
- b. Establos de ganado, vaquerizas y cebaderos.
- c. Aserraderos y explotaciones forestales.

#### 4. Condiciones particulares de la edificación

- a. ALTURA: justificadamente, la que necesite la instalación.
- b. OCUPACIÓN: la ocupación máxima de parcela será del 2%.

#### 5. Tramitación

Las instalaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público<sup>(182.1)</sup>

---

<sup>(181.1)</sup> LOUA, art. 170.2

<sup>(181.2)</sup> LOUA, art. 52.1.B.e

<sup>(182.1)</sup> LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

## **Artículo 183. Vertedero**

### **1. Definición**

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

### **2. Implantación**

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

- a. Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos: 2.000 m.
- b. Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 500 m.
- c. Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.
- d. Parcela mínima. 25.000 m<sup>2</sup>.

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

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

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa de protección y del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba, se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afectación de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

### **3. Usos**

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

### **4. Condiciones particulares de la instalación**

En caso de que la instalación cuente con una edificación para caseta, control, pequeña oficina, etc., cumplirá las siguientes condiciones:

- a. ALTURA: una planta.
- b. SEPARACION A LOS LINDEROS: 10 m.
- c. CERRAMIENTO DE PARCELA: la parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne, estudiándose las especies más idóneas.

- d. **CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS:** en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 176.
- 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 179.

## 5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público<sup>(184.1)</sup>.

## Artículo 184. Instalaciones extractivas

### 1. Definición

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

### 2. Implantación

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

No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo de industria (art. 188).

### 3. Usos

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

### 4. Condiciones particulares de la instalación

Además de cumplir la legislación sectorial que le sea de aplicación y la normativa de protección, en concreto el Plan Especial de Protección del Medio Físico, los vertederos de estas instalaciones se localizarán en suelos no protegidos, lugares que no afecten al paisaje, ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desprendimiento por laderas de montaña o su acumulación en valles.

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

En caso de que la instalación cuente con edificación, deberá cumplir:

- a. **ALTURA:** la que necesite. En caso de superar las dos plantas o 7 m. de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

---

<sup>(184.1)</sup> LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

- 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 (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 176.
- c. **INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES:** no se establecen requerimientos específicos. No obstante, los caminos de acceso a la explotación no podrán ser asfaltados, de manera que cuando cese la explotación sigan manteniendo su carácter rural.
- d. **CESE DE LAS EXPLOTACIONES:** una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cubierta vegetal.

## 5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público <sup>(184.1)</sup>

El Ayuntamiento podrá requerir en el Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente, datos pormenorizados relativos al tipo y vida útil de la explotación, extensión superficial del recurso a explotar, objeto de la actividad, producción anual estimada, número de empleos directos e indirectos totales y locales, enumeración de los puestos de trabajo e itinerarios de tráfico generados por la actividad, así como la intensidad de los mismos prevista.

## Artículo 185. Instalaciones naturalísticas o recreativas

### 1. Definición

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

### 2. Implantación

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

- a. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones: no integradas en el mismo complejo: 150 m.
- b. Parcela mínima:
  - Adecuaciones naturalísticas: No se establece
  - Adecuaciones recreativas: No se establece
  - Parque rural: 20 ha
  - Instalación de ocio: No se establece
  - Complejos de ocio: 2 ha

### 3. Usos

- a. **Adecuaciones naturalísticas.** Se refiere a obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.
- b. **Adecuaciones recreativas:** Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, aseos, pequeños quioscos, etc.

---

<sup>(184.1)</sup> LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

- c. **Parque rural:** conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo, conocimiento del medio y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Puede contemplar la construcción de instalaciones permanentes complementarias, incluyendo equipamientos deportivos y servicios de restauración o alojamiento.
- d. **Instalación de ocio:** instalaciones para actividades recreativas o deportivas al aire libre, que suelen requerir pequeñas superficies de terreno (< 2 ha) y que llevan aparejadas menos de tres edificaciones de servicio o restauración de escasa envergadura. No incluye servicio de alojamiento.

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

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

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

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

#### 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.

- 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<sup>(185.1)</sup>, 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 186. Establecimientos turísticos

### 1. Definición

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

### 2. Implantación

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

- a. Distancia mínima a núcleos urbanos: 500 m., excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.
- b. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma explotación: 500 m.
- c. Parcela mínima:
  - Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, a excepción de los incluidos en la cuarta categoría del apartado 3.a de este artículo: 3 hectáreas.
  - Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural (cuarta categoría del apartado 3.1.a del presente artículo), al que serán de aplicación las siguientes parcelas mínimas:
    - En zonas de cultivos de regadío: 3 ha
    - En zonas de cultivos de secano: 3,5 ha
    - En dehesas y terrenos forestales: 10 ha
  - Establecimientos específicos de restauración: 2 hectáreas.

### 3. Usos

- a. **Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural.** Se incluyen:
  - 1ª categoría: Campamentos de turismo o campings.
  - 2ª categoría: Establecimientos hoteleros, complejos turísticos, villas turísticas y balnearios.
  - 3ª categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.
  - Se prohíbe la implantación de la tipología de vivienda unifamiliar destinada a vivienda rural y cualquier establecimiento turístico no colectivo de alojamiento rural de nueva planta. Se permitirán los establecimientos turísticos individuales como resultado de rehabilitación de las edificaciones legales existentes. Las obras de rehabilitación no podrán ampliar la superficie construida existente en más de un 20%.
- 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.

---

<sup>(185.1)</sup> LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

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

#### **4. Condiciones particulares de la edificación**

- a. ALTURA: la edificación tendrá un máximo de dos plantas.
- b. SEPARACION A LINDEROS: Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.
- c. OCUPACION: las edificaciones ocuparán en planta el 5% como máximo de la superficie de la parcela.
- d. CONDICIONES ESTETICAS Y PAISAJISTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 176.
- e. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

#### **5. Tramitación**

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público<sup>(186.1)</sup>.

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

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

### **Artículo 187. Edificación Pública**

#### **1. Definición**

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

#### **2. Implantación**

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

- a. Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.

---

<sup>(186.1)</sup> LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43



- c. Parcela mínima: No se establece

### 3. Usos

- a. Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.
- b. Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.
- c. Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.
- d. Centros docentes, de formación sindical, profesional, casa de ejercicios, noviciados y seminarios.
- e. Centros sanitarios y hospitalarios.
- f. Cementerios.
- g. Equipamiento social.

### 4. Condiciones particulares de la edificación

- a. ALTURA: la edificación tendrá un máximo de 2 plantas (8 m). Excepcionalmente el órgano competente podrá autorizar 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 20 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 176.
- d. OCUPACION: las edificaciones ocuparán en planta el 20 % 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<sup>(187.1)</sup>, 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 188. Industria

### 1. Definición

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

### 2. Implantación

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

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

---

<sup>(187.1)</sup> LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.
- c. Parcela mínima: 10.000m<sup>2</sup> en secano y 6. 000m<sup>2</sup> en regadío, salvo para la gran industria y la industria energética, que será de 30.000m<sup>2</sup>.
- d. salvo para la gran industria y la industria energética, que será de 30.000m<sup>2</sup>.

### 3. Usos

- a. **Gran industria:** industrias y almacenes de carácter aislado, que por su naturaleza o actividad necesitan de una gran superficie de implantación. Tendrán ésta consideración aquellas industrias con superficie en planta edificada superior a los 10.000m<sup>2</sup> o aquellas que vinculen una superficie transformada superior 15.000m<sup>2</sup>. Podrán albergar una vivienda para guarda.
- b. **Industrias vinculadas al medio rural:** aquellas actividades de transformación de productos agrarios primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras en ámbitos olivareros, industrias de transformación de productos hortofrutícolas en ámbitos con agricultura de regadío, etc. Excluye naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.
- c. **Industria energética:** aquella destinada a la producción de energía eléctrica a partir de distintos recursos y tecnologías. Incluye centrales térmicas convencionales o de ciclo combinado (gas natural y combustible fósil), plantas de biomasa (orujo, ramón, rastrojos, purines, lodos de depuradora, etc.), plantas de cogeneración eléctrica.
- d. **Plantas de energía solar.**
- e. Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales o técnicas (como, por ejemplo, industrias **nocivas o peligrosas**).
- f. **Otras industrias:** aquellas no incluidas en ninguno de los otros tipos y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación sectorial, respecto a las demás actividades urbanas, no exista suelo urbanizable desarrollado (planeamiento aprobado definitivamente) o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

### 4. Condiciones particulares de la edificación

- a. **ALTURA:** la que necesite la industria. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización.
- b. **SEPARACION A LINDEROS:** la edificación se situará a más de 2 veces la altura de la edificación de los linderos de la parcela, con un mínimo de 12,00 metros.
- c. **OCUPACION.** La edificación no superará en planta el 30% de la superficie de la parcela, con las siguientes excepciones:
  - En gran industria, se autorizará una ocupación máxima del 40%.
  - En plantas de energía solar, la implantación podrá ocupar la totalidad de la parcela, cumpliendo la separación a linderos establecida.
- d. **CONDICIONES 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 176.

- 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<sup>(188.1)</sup>.

El Ayuntamiento podrá requerir en el Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente, que se especifique o justifique, en su caso, a cual de los usos regulados en el presente artículo pertenece la actividad y se aporte información sobre el tipo de actividad, materias primas utilizadas, procedencia de la materia prima, productos, procesos de producción, volumen de producción, tráfico inducido e itinerarios previstos, número de empleos directos e indirectos, mercado que se pretende cubrir y residuos o emisiones generados por la actividad.

## **Artículo 189. Vivienda vinculada a fines agrarios**

### **1. Definición**

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

### **2. Implantación**

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

- a. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m. No obstante, podrá situarse a menos de 200 m. de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de ambas a otras edificaciones 300 m.
- c. Parcela mínima:
  - Cultivos de regadío: 3 ha
  - Cultivos de secano: 3,5 ha
  - Dehesas y terrenos forestales: 10 ha
- d. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

### **3. Usos**

Vivienda agraria. Deberá destinarse al menos un 15% de la superficie construida de la vivienda para usos compatibles relacionados con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

### **4. Condiciones particulares de la edificación**

- a. **ALTURA:** una o dos plantas (7,00 m.)
- b. **OCUPACION:** la superficie máxima edificada será de 150 m<sup>2</sup>.
- 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.

---

<sup>(188.1)</sup> LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

- e. **MATERIALES:** se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y se encalarán o pintarán de blanco.
- f. **CUBIERTAS:** las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.
- g. **CERRAMIENTO DE PARCELA:** es lo más deseable, para una mayor integración de la edificación en el entorno, evitar el cerramiento de la parcela; caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las Normas Generales de este título.

## 5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación para las actuaciones de interés público<sup>(189.1)</sup>.

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 190. Infraestructuras territoriales

### 1. Definición

Se consideran como tales las infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o deban servir a una instalación o construcción de interés público.

### 2. Condiciones de implantación.

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

### 3. Usos

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

- a. De superficie:
  - carreteras
- b. Aéreas:
  - líneas de alta tensión.
  - líneas telefónicas
  - instalaciones de la red de telecomunicaciones
- c. Subterráneas
  - redes de agua
  - emisarios
  - gasoductos y oleoductos
  - otras conducciones.
- d. Parques eólicos.

### 4. Condiciones de específicas para las infraestructuras de superficie

Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra, optando, en la medida de lo posible, por otros recursos técnicos como túneles o viaductos, sobre

---

<sup>(189.1)</sup> LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

todo cuando se trate de terrenos de elevados valores ambientales o productivos. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

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

En aquellos tramos que por alteración de su trazado quedaran sin uso se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal.

#### **5. Condiciones de específicas para las infraestructuras subterráneas**

Todas las infraestructuras harán reposición del terreno vegetal en las zonas afectadas y contarán con la debida señalización.

#### **6. Tramitación**

Para la implantación de infraestructuras y servicios cuya legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística (legislaciones de carreteras, ferrocarriles, obras hidráulicas y aeropuertos) se estará a lo previsto en la correspondiente legislación sectorial.

Para las obras públicas con excepcional o urgente interés público se seguirá el procedimiento específico establecido en la legislación urbanística<sup>(190.1)</sup>.

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetos a licencia municipal, excepto las obras públicas de interés general.<sup>(190.2)</sup>

La ejecución de nuevas infraestructuras no previstas en Planes de Ordenación del Territorio, el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, y las infraestructuras privadas al servicio de más de una explotación, que no se encuentran en el supuesto expresado en los párrafos anteriores (gasoductos, oleoductos, líneas de alta tensión, estaciones base de telecomunicaciones, etc.), se consideran actuaciones de interés público<sup>(190.3)</sup>.

---

<sup>(190.1)</sup> LOUA, art.170.2

<sup>(190.2)</sup> LOUA, art. 52.1.B.e)

<sup>(190.3)</sup> LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

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

#### Artículo 191. 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<sup>(191.1)</sup>.
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<sup>(191.2)</sup>.
4. Dado que la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada, el plano de ordenación completa O3 representa su trazado orientativo. Las vías pecuarias existentes en el término municipal, su anchura legal son las siguientes:

DENOMINACIÓN	ANCHURA(m)
Cordel de la Divisoria	37,610
Cordel de Granada	37,610
Colada del Camino de la Rata	5
Colada del Camino de la Renta	5
Colada del Camino de las Chozas	5
Colada del Camino de la Renta o de los Ríos	5
Colada del Camino de la Rubia o Cortijillos	5
Colada del Camino de la Cuesta	6
Colada del Arroyo de Granada	5
Colada del Veredón de la Cañada del Encinar	5
Colada del Veredón de los Corralones	5
Colada del Camino de las Navas	5
Colada del Camino del Veredón	5
Colada del Camino de del Plantonar y Camino de Alcalá	5
Colada del Camino de las Peñas o del Molino del Cura	5
Cañada Real de la Almedinilla a Illora o de Córdoba a Granada	75,220

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

<sup>(191.1)</sup> Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 39.1

<sup>(191.2)</sup> Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía

a. PERMITIDOS

- Ninguno.

b. AUTORIZABLES

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

c. PROHIBIDOS

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

**Artículo 192. Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras territoriales (OE)**

1. Integra las infraestructuras de comunicaciones, transporte energético o equipamientos técnicos que, por razón de la preservación de su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial a que están sometidas limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.
2. El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el derivado del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial.

**Artículo 193. Suelo no urbanizable de especial protección hidrológica: cauces, riberas y márgenes (OE)**

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente <sup>(193.1)</sup>, 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 5m. de anchura, de dominio y uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional del órgano competente.
  - b. Zona de policía de 100m. de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar.
2. Para todos los arroyos que discurren por el término municipal se establece, a efectos urbanísticos, una banda de **25 m** de anchura a cada lado del cauce (medidos a partir del límite del dominio público hidráulico), en la que es de aplicación el régimen particular definido en este artículo.

---

<sup>(193.1)</sup> 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

3. Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación.
4. El régimen de usos establecido es el siguiente:
  - a. PERMITIDOS
    - Edificación agrícola
  - b. AUTORIZABLES
    - Edificación vinculada a grandes infraestructuras: exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico.
    - Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de "adecuaciones naturalísticas", "adecuaciones recreativas" y "parque rural", siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno. Las edificaciones de servicio de restauración o alojamiento asociadas al parque rural habrán de situarse, en su caso, fuera de la zona de protección definida en el apartado 1 de este artículo.
    - Infraestructuras territoriales. En el caso de las infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce de cauces, no trazados paralelos a los mismos.
  - c. PROHIBIDOS
    - Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto
    - Instalación agropecuaria
    - Vertedero
    - Instalación extractiva
    - Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto
    - Establecimientos turísticos
    - Edificación pública
    - Industria
    - Vivienda vinculada a fines agrarios
    - Infraestructuras territoriales: el resto

**Artículo 194. Suelo no urbanizable de especial protección histórico-cultural**

1. Se incluyen en este tipo de suelo los lugares o elementos de alto valor científico o cultural, por ser yacimientos arqueológicos de especial relevancia inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con inscripción específica, declarados como Bienes de Interés Cultural o en proceso de incoación de expediente. Aparecen grafiados en el plano de ordenación completa O3.
2. El objeto del Plan en este suelo es establecer la identificación y protección urbanística de los elementos de mayor interés o proyección a escala municipal, independientemente de las medidas de protección contenidas en la legislación sectorial.
3. Conforme a lo establecido en la normativa sectorial, tanto la transformación del bien como de su entorno estará sujeta a la autorización del órgano competente en materia de Patrimonio Histórico.
4. Se incluye en este suelo el entorno de los bienes que se relacionan a continuación, incluidos en este tipo de suelo por estar inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz:
  - Yacimiento Arqueológico Villa del Ruedo
  - Yacimiento Arqueológico Cerro de la Cruz



Por la Disposición Adicional 2ª de la Ley de Patrimonio Histórico Español, en relación con el Decreto 571/1963 sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico, la Cruz de Venta Valero con coordenadas UTM 411216, 4140531 tiene consideración de Bien de Interés Cultural

En la Zona Arqueológica Villa del Ruedo existe una parte que está clasificada como suelo urbano por lo que para establecer las limitaciones y cautelas arqueológicas oportunas se exige igualmente la autorización del órgano competente en materia de patrimonio histórico previamente a cualquier obra o actuación en las parcelas afectadas.

La protección del Plan coincide con el entorno protegido del bien en los casos en los que esté delimitado, estableciéndose en caso contrario un perímetro cautelar de 100m de radio, a partir del elemento objeto de protección. Este ámbito de protección cautelar urbanística será sustituido por el de delimitación del entorno en el momento en que el órgano competente en materia de patrimonio histórico la apruebe. La protección se dirige a evitar los movimientos de tierras, infraestructuras o edificaciones que puedan dañar la preservación y estudio de los mismos. Para cualquier intervención sobre este suelo será necesario el informe de la Consejería de Cultura de acuerdo con lo previsto en la Ley del Patrimonio Histórico Andaluz.

5. Le es de aplicación la legislación sectorial específica vigente <sup>(194.1)</sup>.
6. No podrá realizarse obra alguna dentro del perímetro de protección cautelar establecido en el apartado 4 de este artículo, salvo las obras vinculadas a la investigación, conservación y puesta en valor del yacimiento.
7. El régimen de usos establecido es el siguiente:
  - a. PERMITIDOS
    - Ninguno
  - b. AUTORIZABLES
    - La continuación de las excavaciones y trabajos de investigación vinculados a los restos arqueológicos del yacimiento.
  - c. PROHIBIDOS
    - Todos los demás

---

<sup>(194.1)</sup> Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español; Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía; Decreto 32/1993 del Reglamento de Actividades Arqueológicas; Decreto 19/1995 sobre el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía

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

---

**Artículo 195. Suelo no urbanizable de especial protección ecológico-paisajística: La Sierra de Albayate y Salto del Caballo. (OE)**

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos serranos de carácter forestal pertenecientes al sector suroeste del término municipal donde se encuentran las últimas estribaciones de la Sierra de Albayate, junto con el paraje conocido como e"Salto del Caballo" entre el nacimiento del arroyo de la Cañada de Dios y el de la Maleza.

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

Los suelos incluidos presentan dos tipos de valores: por un lado, su función ecológica (soporte de biocenosis naturales, protección del suelo frente a la erosión, mantenimiento de la biodiversidad, refugio de la vida silvestre, absorción de CO<sub>2</sub>, contenedor de hábitats naturales y seminaturales, etc.), y por otro, su interés sobresaliente desde la dimensión paisajística.

Se trata, pues, de terrenos muy vulnerables desde el punto de vista ambiental y, por ende, de escasa capacidad de acogida de usos urbanos, debido fundamentalmente a sus fuertes pendientes. Por ello, el objetivo del Plan es la preservación del carácter forestal de los terrenos y de sus importantes valores ecológicos y paisajísticos.

3. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, permitiendo sólo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.

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

a. PERMITIDOS:

- Ninguno.

b. AUTORIZABLES:

- Instalación agropecuaria

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

- Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de campamentos de turismo o campings, otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural y los establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural, estos últimos cuando se realicen en edificación legal preexistente.

- Infraestructuras territoriales

c. PROHIBIDOS:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras

- Edificación agrícola

- Vivienda vinculada a fines agrarios

- Vertedero

- Instalación extractiva

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto

- Establecimientos turísticos: el resto

- Edificación pública
- Industria

**Artículo 196. Suelo no urbanizable de especial protección ecológico-paisajística: Cerros y Laderas Forestales (OE)**

1. Se integran en este tipo de suelo las principales elevaciones de Almedinilla con la excepción de la sierra de Albayate, que por su singularidad se ha incluido en una categoría específica. Destaca principalmente la Sierra Vizcanta y una Peña situada al sur-este del término municipal.

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

Las pendientes de estos cerros son muy variadas, aunque suelen estar entre el 15 y 45%, lo que provoca que estas zonas sean difícilmente aprovechables desde un punto de vista agrológico.

La principal función de los terrenos delimitados es la ecológica y paisajística, con escasa capacidad de acogida de usos urbanos. Por ello el objetivo del Planeamiento General en este tipo de suelo es la preservación de la identidad forestal, y por ende, de los importantes valores ecológicos y paisajísticos que alberga.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, permitiendo sólo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.
3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:
  - a. PERMITIDOS:
    - Ninguno.
  - b. AUTORIZABLES:
    - Instalación agropecuaria
    - Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas, adecuaciones recreativas y Parque rural, siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno.
    - Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de campamentos de turismo o campings, otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural y los establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural, estos últimos cuando se realicen en edificación legal preexistente.
    - Vivienda vinculada a fines agrarios
    - Edificación agrícola
    - Infraestructuras territoriales
  - c. PROHIBIDOS:
    - Edificación vinculada a grandes infraestructuras
    - Vertedero
    - Instalación extractiva
    - Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto
    - Establecimientos turísticos: el resto
    - Edificación pública
    - Industria

**Artículo 197. Suelo no urbanizable de especial protección paisajística: Barrancos del Río Caicena (OE)**

1. Constituyen esta clase de suelo una serie de barrancos de entidad singular y de gran interés paisajístico que se conforma entre el margen occidental del Río Almedinilla, y el Río Caicena que discurre entre La Fuente Grande y el núcleo urbano de Almedinilla.

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

Su configuración y entorno que los rodea les confiere una singularidad paisajística visual. El objetivo del Plan es en este tipo de suelo es la preservación de los importantes valores paisajísticos que estos barrancos albergan.

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

a. PERMITIDOS:

- Infraestructuras territoriales

b. AUTORIZABLES:

- Instalación agropecuaria
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas y adecuaciones recreativas.
- Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de campamentos de turismo o campings, y otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural. El resto de usos sólo serán autorizables cuando se realicen en edificación legal preexistente.
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Edificación agrícola

c. PROHIBIDOS:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Vertedero
- Instalación extractiva
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto
- Establecimientos turísticos: el resto
- Edificación pública
- Industria

**Artículo 198. Suelo no urbanizable de especial protección de recursos culturales (OE)**

1. Se integran en este tipo de suelo elementos naturales o contruidos singulares, caracterizados por sus valores arquitectónicos, culturales, históricos, paisajísticos, etnográficos, naturales, o de uso, y que, a pesar de no estar declarados como B.I.C. o aparecer inscritos en el Registro Andaluz de Patrimonio Histórico, forman parte del conjunto patrimonial histórico, cultural y natural del municipio, estando además fuertemente arraigados entre la población local.

El Plan pretende en estos suelos la protección, conservación y recuperación de su patrimonio, así como su difusión y conocimiento.

2. Los elementos incluidos en este suelo quedan identificados y localizados en el plano de ordenación completa O3 mediante iconos que distinguen los distintos tipos que se relacionan a continuación:

- a) **Patrimonio arqueológico:** yacimientos arqueológicos incluidos en el Inventario de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Córdoba no incluidos en otras categorías:

DENOMINACIÓN	X	Y
Casilla de Fito/ Camino de las Hileras	403845,52	4146586,03
Cortijo de Canales	404500	4143400
Cortijo del Castillarejo	402650	4148800
El Castellar	403200	4148650
Las Llanas	403835,98	4144050,82
Los Castillejos	403416,15	4143450,62
Sileras	403000	4146200

- b) **Patrimonio cultural hidrológico:** fuentes, pilares y veneros.

DENOMINACIÓN	X	Y
Manantial de Ribera	404110,01	4143945,56

- c) **Recursos etnológicos:** lugares de romería, antiguos lugares de encuentro, expresiones de la cultura tradicional destacables desde el punto de vista social.

DENOMINACIÓN	X	Y
1. Ermita de la Cruz de Venta Valero	411201,08	4140500,33
3. Molino de Carrasca Alta	404432,13	4146663,38
4. Ermita y Cruz de la Villuela	408566,29	4143111,83

- d) **Recursos naturales:** Se recogen los elementos vegetales de interés situados fuera del núcleo urbano.

DENOMINACIÓN	X	Y
Nogal de la venta de las Navas	403908,86	4141963,63

3. El Plan establece el siguiente régimen de intervenciones autorizables en estos elementos:

- a) **Patrimonio arqueológico:**

El Plan señala un perímetro cautelar de 100m de radio medido desde el punto de georeferenciación de los yacimientos, en el que las actuaciones sujetas a licencia deberán contar previamente con informe favorable de la Administración competente en materia de cultura.

- b) **Patrimonio cultural hidrológico, histórico, etnológico y natural:**

Las únicas obras o actuaciones permitidas responderán al mantenimiento, conservación y puesta en valor de este tipo de patrimonio.

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

---

### **Artículo 199. Suelo no urbanizable de carácter rural: Vega del Río.**

4. Integran este tipo de suelo los terrenos del ámbito geográfico de la Vega del Río Almedinilla, con importantes valores agrario derivados de su carácter llano, abundancia de agua y valores agrológicos del suelo.

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

El objetivo del Plan en este tipo de suelos es evitar la implantación de usos edificatorios dispersos que no estén directamente relacionados con la actividad agrícola, dadas las tensiones urbanísticas propiciadas por su proximidad al núcleo urbano, sus condiciones topográficas y su buena accesibilidad. Se pretende conservar los valores ambientales y productivos que poseen.

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

a. PERMITIDOS.

- Edificación agrícola

b. AUTORIZABLES:

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

c. PROHIBIDOS

- Vertedero
- Instalación extractiva

### **Artículo 200. Suelo no urbanizable de carácter rural: Campiña de Olivar**

1. Incluye este tipo de suelo terrenos de características híbridas de las dos unidades ambientales entre las que se localiza.

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:

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

b. AUTORIZABLES:

- Instalaciones naturalísticas o recreativas
- Establecimientos turísticos
- Edificación pública
- Industria
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Infraestructuras territoriales

c. PROHIBIDOS:

- Vertedero
- Instalación extractiva

## **CAPÍTULO 6      NORMAS PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO.**

---

### **Artículo 201. Suelo no urbanizable de Hábitat Rural Diseminado.**

1. En esta categoría se incluyen los terrenos que constituyen el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, procede preservar. Se corresponde con un conjunto de núcleos de población que se han originado junto a los cauces de los arroyos (Almedinilla y Granada) o de las carreteras y vías de comunicación, estando vinculados fundamentalmente a las explotaciones agrícolas relacionadas con las huertas y el olivar.

El ámbito queda delimitado en el planos de ordenación O1 y O3.

Se trata de áreas que precisan de determinadas dotaciones urbanísticas, pero que por su funcionalidad y carácter disperso no se consideran adecuados para su integración en el proceso urbano.

2. Se han incluido como S.N.U. de Hábitat Rural Diseminado una serie asentamientos tradicionales, existentes y formados por edificaciones implantadas a lo largo del tiempo y apoyadas sobre caminos, espontánea e irregularmente, con edificaciones aisladas y con irregular asentamiento de población de residencia permanente. Se definen concretamente 6 núcleos:

BRACANA
CARRASCA
CARRASCA ALTA
FUENTE GRANDE
VENTA DE LAS NAVAS
HUERTAS ALMEDINILLA CARRETERA A 340

3. Condiciones de la edificación.

- Parcela: La parcela catastral existente en el momento de la aprobación definitiva del presente documento.
- La edificación que se proyecte deberá ajustarse a la alineación definida por las edificaciones existentes en su entorno próximo y en su mismo frente de fachada, en el caso de no existir edificación próxima presentarán una separación de fachada a la vía pública de 6 metros.
- Altura: Dos plantas con 7,00 m. máximo
- La edificabilidad máxima en esta clase de suelo es de 90 m<sup>2</sup> construidos por planta.
- Separación mínima a linderos: será de 3,50 m.
- Vuelos: El vuelo máximo de balcones, terrazas, marquesinas y viseras será como máximo de 35 cm.
- Queda prohibida la segregación de parcelas.



- Tramitación: las autorizaciones que se permiten en este tipo de suelo no urbanizable podrán ser autorizadas licencias de obras por el Ayuntamiento siempre y cuando se justifique que éstas se tratan de edificaciones características del hábitat rural diseminado.

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

a. PERMITIDOS:

- Edificación agrícola
- Vivienda característica del hábitat rural diseminado.

b. AUTORIZABLES:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Instalación agropecuaria
- Instalaciones naturalísticas o recreativas
- Establecimientos turísticos colectivos
- Edificación pública
- Industria: industrias vinculadas al medio rural
- Infraestructuras

c. PROHIBIDOS:

- Vertedero
- Instalación extractiva
- Industria: el resto

## **CAPÍTULO 7      CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES**

---

### **Artículo 202.    Sistemas generales territoriales (OE)**

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

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

2. Se identifican tres tipos de Sistemas Generales:

- a. Sistema General de Equipamientos:

- SG-EQ      Cementerio
- SG-EQ      Plaza de Toros
- SG-EQ      Centro de Recepción de Atención a los visitantes
- SG-EQ      Equipamiento deportivo
- SG-EQ      Museo
- SG-EQ      La Villa Romana

- b. Sistema General de Comunicaciones, Infraestructuras y Servicios Técnicos

- SG-TI      Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR)
- SG-TI      Depósitos

3. Para el desarrollo de los sistemas generales de espacios libres del Parque Periurbano será necesaria la formulación de un Plan Especial que ordene y adecue estos parajes para uso de recreo y esparcimiento, dotándolos de unos servicios mínimos complementarios a este uso.

Los usos permitidos en los sistemas de espacios libres son las actividades recreativas y de esparcimiento.

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

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