

SIG. 1271

28 FEB 2004

APROBADO DEFINITIVAMENTE
20 OCT 2004
COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA



NORMAS URBANISTICAS

MANUEL FLORES LLAMAS
ALVARO J. SATUE LOPEZ
ARQUITECTOS

DILIGENCIA DE APROBACIÓN PROVISIONAL O DEFINITIVA
DE FIGURA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DILIGENCIA: La extiendo yo, Secretario General de la
Corporación, en cumplimiento de lo dispuesto en el vigente Reglamento
de Planeamiento Urbanístico, para hacer constar que la presente
documentación, es la aprobada _____

por el Ayuntamiento Pleno en el punto nº 4º
del orden del día de la sesión de fecha 26 FEB. 2004

Y para que conste, firmo la presente en Aguilar de la Frontera,
a 27 FEB. 2004




DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento,
compuesto de los folios numerados correlativamente del 1 al
368, forma parte del Instrumento Urbanístico
Revisión Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aguilar de la Frontera
inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de
planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y
espacios catalogados, con nº de registro 1071 mediante
Resolución de fecha 3-4-2006 del titular de la Delegación
Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en
Córdoba.

Córdoba, 7 de abril de 2006


El Encargado del Registro
Unidad Registral de Córdoba

DILIGENCIA APROBACIÓN INICIAL
La extiendo yo, Secretario del Aytº., en cumplimiento de la normativa vigente, para hacer constar que el presente documento es aprobado por J.G.L./Pleno en sesión del día 26 FEB 2004.

Agua: 27 FEB 2004
El Secretario,

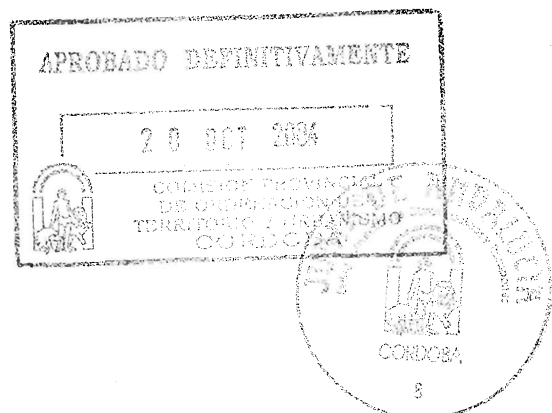


**REVISION
DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
DE
AGUILAR DE LA FRONTERA**

TEXTO REFUNDIDO

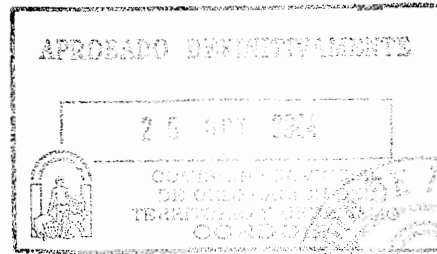
NORMAS URBANISTICAS

**MANUEL FLORES LLAMAS
ALVARO J. SATUE LOPEZ
ARQUITECTOS**



NORMAS URBANISTICAS.

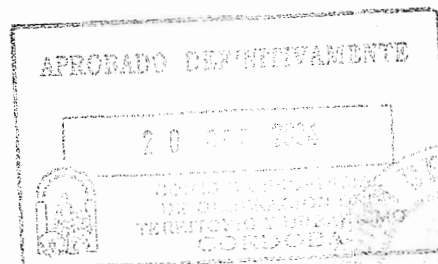
PREAMBULO.



DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.

TITULO I. CONCEPTOS Y DISPOSICIONES GENERALES.	6
TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.	8
CAPITULO 1. CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO.	9
CAPITULO 2. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.	16
CAPITULO 3. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.	16
TITULO III. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.	19
CAPITULO 1. CONDICIONES COMUNES.	26
CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.	30
CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTION.	32
CAPITULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCION.	36
CAPITULO 5. INSTRUMENTOS DE ESTUDIO.	42
TITULO IV. INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.	51
CAPITULO 1. LICENCIAS URBANISTICAS.	54
CAPITULO 2. AUTORIZACIONES ESPECIALES.	54
CAPITULO 3. ORDENES DE EJECUCION.	69
CAPITULO 4. COMUNICACION DE OBRAS DE ESCASA ENTIDAD.	73
TITULO V. NORMAS GENERALES.	74
CAPITULO 1. NORMAS DE USO.	76
CAPITULO 2. NORMAS DE EDIFICACION.	76
CAPITULO 3. NORMAS DE URBANIZACION.	112
	144

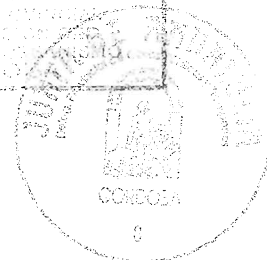
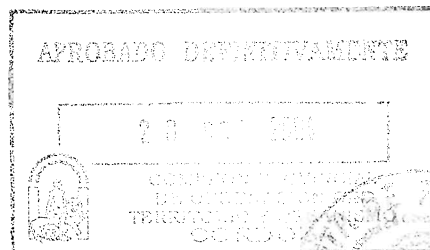
DETERMINACIONES PARA LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO.	152
TITULO VI. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANO.	153
CAPITULO 1. DISPOSICIONES COMUNES.	153
CAPITULO 2. ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS DISTINTAS ZONAS DEL SUELO URBANO.	154
CAPITULO 3. ORDENANZAS PARA LAS UNIDADES DE EJECUCION.	194
TITULO VII. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANIZABLE.	225
CAPITULO 1. DISPOSICIONES COMUNES.	225
CAPITULO 2. AREAS DE REPARTO.	228
CAPITULO 3. ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS DISTINTAS ZONAS DEL SUELO URBANIZABLE.	231
CAPITULO 4. ORDENANZAS PARA LOS SECTORES Y ÁMBITOS DELIMITADOS.	242
TITULO VIII. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO NO URBANIZABLE.	284
CAPITULO 1. DISPOSICIONES COMUNES.	284
CAPITULO 2. NORMAS DE USO.	288
CAPITULO 3. NORMAS DE EDIFICACION.	290
CAPITULO 4. CONDICIONES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION.	307
CAPITULO 5. CONDICIONES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE PRESERVADO POR EL PLANEAMIENTO.	315
CAPITULO 6. CONDICIONES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE SOMETIDO A RIESGOS NATURALES.	323



DETERMINACIONES DE PROTECCION.	324
TITULO IX. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO.	325
CAPITULO 1. NORMAS GENERALES.	325
CAPITULO 2. NORMAS PARTICULARES PARA EL AMBITO DEL CONJUNTO HISTORICO.	330
CAPITULO 3. NORMAS PARTICULARES PARA INMUEBLES CATALOGADOS.	339
CAPITULO 4. NORMAS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA.	347
TITULO X. NORMAS DE PROTECCION AMBIENTAL.	350
TITULO XI. OTRAS NORMAS DE PROTECCION.	357
DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS.	365
TITULO XII. VIGENCIA Y ADECUACION DE PLANEAMIENTO PREVIO.	366



PREAMBULO.



PREAMBULO.

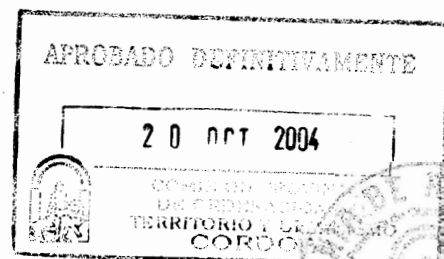
Las Normas Subsidiarias Municipales de Aguilar de la Frontera, cuyo ámbito abarca todo el término municipal, tienen como marco legislativo específico un conjunto de disposiciones estatales y autonómicas relativas al urbanismo y la ordenación del territorio, al régimen del suelo, a la protección ambiental y a la protección del patrimonio histórico. En el momento de su aprobación, tales disposiciones son las siguientes:

- La Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
- Los artículos y disposiciones no derogados del Real Decreto Legislativo 1/1992.
- Ley autonómica 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- La Ley autonómica 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana.
- Ley estatal 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley autonómica 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Ley autonómica 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

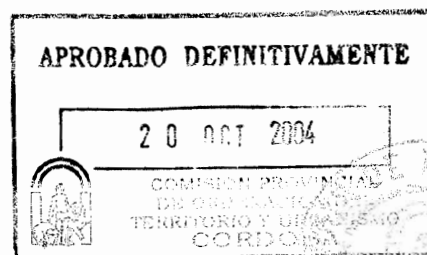
El marco legal específico se completa con las diversas disposiciones reglamentarias que desarrollan las leyes citadas. A tal marco específico, se unen las disposiciones sectoriales vigentes con incidencia territorial.

Dada la vigencia indefinida de las Normas Subsidiarias, las variaciones del marco legal existente a su aprobación sólo supondrán para las mismas las afecciones que expresamente se indiquen en las nuevas disposiciones legales y aquellas otras que las variaciones introducidas por los nuevos textos legales supongan.

El presente documento contiene las normas urbanísticas de aplicación en el ámbito del municipio de Aguilar de la Frontera, las cuales están coordinadas con el Catálogo de Bienes Protegidos, directamente vinculado a las Normas Subsidiarias.



DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.

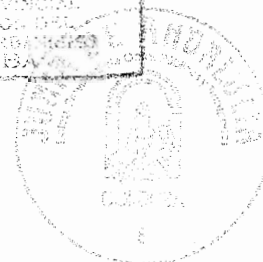
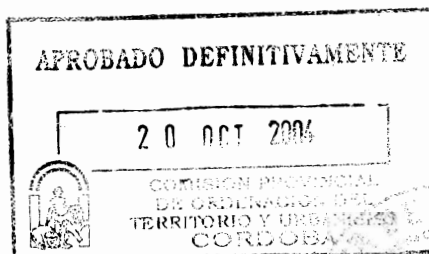


TITULO I. CONCEPTOS Y DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.1. Naturaleza del documento.

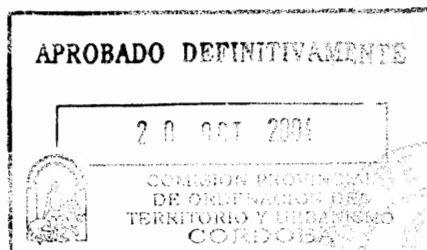
El presente documento constituye el texto articulado de las Normas Urbanísticas de Aguilar de la Frontera y tiene por objeto la definición pormenorizada del régimen jurídico de la propiedad del suelo y de la ordenación urbanística en todo el municipio.

Los particulares y las administraciones públicas quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias, y, en especial, al de las disposiciones de las presentes Normas Urbanísticas. Cualquier actuación sobre el territorio municipal, de carácter provisional o definitivo, de iniciativa pública o privada, debe ajustarse a las mismas, en virtud de las disposiciones vigentes sobre la obligatoriedad de los planes urbanísticos, sin perjuicio del cumplimiento de cuanta otra normativa vigente, legal o reglamentaria, sea de aplicación.



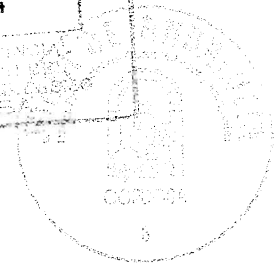
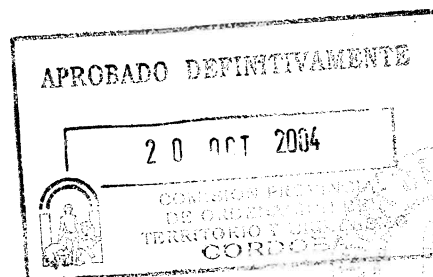
Artículo 1.2. Ambito y alcance de las Normas Subsidiarias.

1. Las Normas Subsidiarias Municipales de Aguilar de la Frontera son de aplicación en todo el ámbito territorial de su término municipal.
2. Las Normas Subsidiarias, por sus determinaciones específicas al respecto, tienen carácter de planeamiento de protección del Conjunto Histórico de Aguilar de la Frontera, a los efectos regulados por la legislación de Patrimonio Histórico. Tal carácter abarca tanto al ámbito declarado como al del Casco Histórico, que se propone para su declaración como tal.



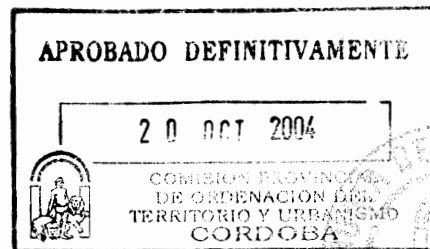
Artículo 1.3. Vigencia.

1. Las presentes Normas Subsidiarias Municipales entrarán en vigor tras la publicación oficial de su aprobación definitiva y de las presentes Normas Urbanísticas, según las disposiciones legales de aplicación.
2. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su posible sustitución íntegra, por revisión global de sus determinaciones o por la promulgación de un Plan General, o de su alteración por revisión parcial o modificación de sus determinaciones.



Artículo 1.4. Revisiones y modificaciones.

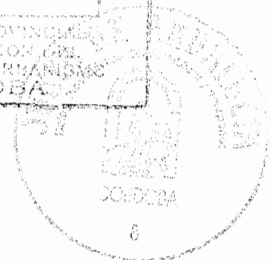
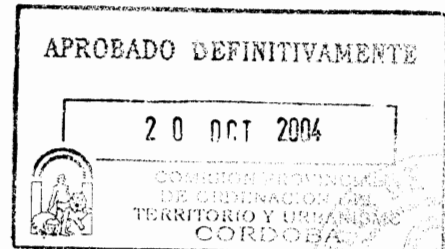
1. Se considera Modificación de las Normas Subsidiarias a toda alteración, adición o eliminación de sus documentos o determinaciones, que no suponga cambio sustancial o global, por no afectar, salvo de modo parcial y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.
2. Se deberán realizar modificaciones en los casos previstos en el artículo 30 de la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.
3. La documentación de las revisiones parciales y modificaciones de las Normas Subsidiarias deberá redactarse de modo que permita la sustitución completa de cada uno de los elementos de la documentación previa que se altere, de modo que resulte un texto refundido de cada uno de ellos.
4. Se procederá a la Revisión de las Normas Subsidiarias cuando se hayan de adoptar nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, en virtud de las siguientes causas:
 - a) Por necesidad justificada de establecer un modelo territorial distinto.
 - b) Por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.
 - c) Por agotamiento de la capacidad de la ordenación establecida. Se considerará agotada la capacidad cuando se consolide por la edificación un 60 % del suelo urbanizable residencial o un 75% del suelo urbanizable industrial.
5. Cada cuatro años el Ayuntamiento procederá a la evaluación de los factores que pueden motivar la revisión global o parcial de las Normas Subsidiarias.



Artículo 1.5. Documentación.

1. Las Normas Subsidiarias Municipales de Aguilar de la Frontera se componen de los siguientes documentos:
 - a) Con eficacia dispositiva:
 - Planos de ordenación.
 - Normas Urbanísticas.
 - b) De carácter indicativo e informativo:
 - Memoria.
 - Estudios Complementarios.
 - Planos de información.

2. El Catálogo de Bienes Protegidos, que constituye un documento independiente y autónomo, queda directamente vinculado a las Normas Subsidiarias en los términos del articulado contenido en las presentes Normas Urbanísticas.



APROBADO DEFINITIVAMENTE

20 OCT 2004

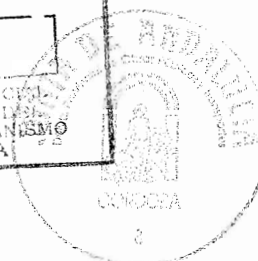
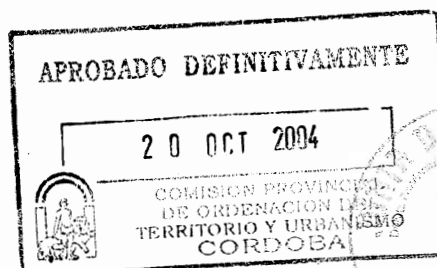


COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA



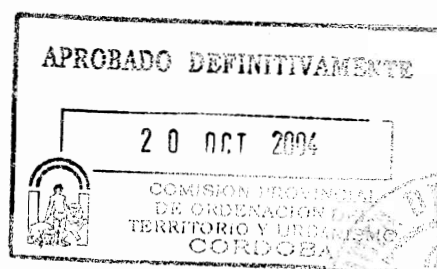
Artículo 1.6. Criterios de interpretación.

1. Los documentos que forman las Normas Subsidiarias integran una unidad coherente cuyas determinaciones han de aplicarse en el sentido de lograr el mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio plan, atendiendo a las circunstancias de realidad social del momento en que se apliquen. Las actuaciones urbanísticas previstas se ajustarán a lo ordenado en la documentación con eficacia dispositiva. Los documentos de carácter indicativo e informativo constituyen un medio de interpretación de los anteriores, con preferencia a cualquier otro.
2. En caso de discordancia entre los distintos documentos de las Normas Subsidiarias o de que se entienda que alguno de ellos es impreciso en una cuestión, se atenderá a los criterios siguientes:
 - Las distintas determinaciones sobre suelos tienen por ámbito el especificado gráficamente en los planos de ordenación, sin que quepa deducir de ningún otro documento argumento en contra de la clasificación y calificación de suelo que éstos reflejan.
 - El Plano de Calificación del suelo, a escala 1:2000, que define globalmente la ordenación del territorio, sirve de referencia para discernir en caso de dudas sobre la ubicación de usos y el régimen edificatorio propio de cada zona, así como sobre la posición y forma de los espacios libres y edificados, delimitando el dominio público y el privado. Sus determinaciones a este respecto prevalecen sobre los demás documentos.
 - Las Normas Urbanísticas forman el cuerpo normativo específico de las Normas Subsidiarias Municipales. Su contenido prevalece sobre los restantes documentos escritos y sobre los gráficos en todo aquello que se refiere a la regulación del desarrollo, de la gestión y de la ejecución del planeamiento, al régimen jurídico propio de cada zona, a los aprovechamientos públicos y privados de ellas, y a las dimensiones de los espacios. Las ordenanzas particulares de zona prevalecen sobre las ordenanzas generales.
 - La Memoria relaciona los objetivos generales y particulares de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.
3. Las determinaciones individualizadas contenidas en el Catálogo de Bienes Protegidos prevalecen sobre las demás.



Artículo 1.7. Terminología de conceptos.

Las presentes Normas Urbanísticas adoptan la terminología de la legislación urbanística y de régimen del suelo, complementada con la habitualmente al uso en materia de planeamiento. Los conceptos que necesitan precisión o concreción, a los efectos de las Normas Subsidiarias, se definen al inicio de cada apartado de las Normas Urbanísticas.

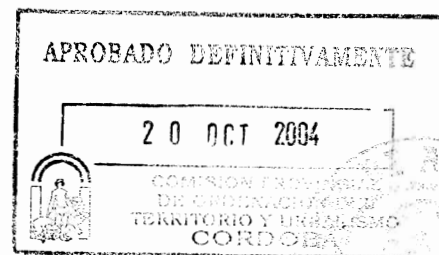


TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

CAPITULO 1. CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO.

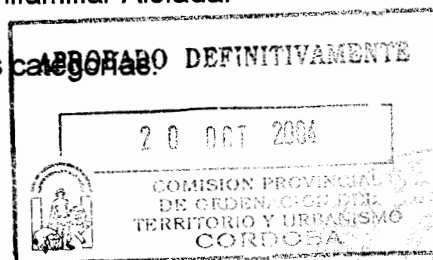
Artículo 2.1. Clasificación del suelo.

1. El territorio del término municipal de Aguilar de la Frontera se clasifica en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable, quedando delimitados sus ámbitos en los planos de "Clasificación de Suelo".
2. Dentro del suelo urbano se distinguen las siguientes situaciones:
 - a) Suelo urbano consolidado por la urbanización:
 - Con urbanización completa (solares).
 - Con urbanización incompleta.
 - b) Suelo urbano no consolidado por la urbanización, incluido en ámbitos delimitados para actuaciones urbanísticas de reforma interior, renovación o mejora urbana.
3. Todo el suelo urbanizable, excepto el destinado a Sistemas Generales de Espacios Libres y de Estación de Autobuses, queda incluido en sectores delimitados.

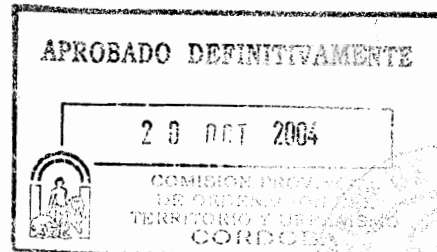


Artículo 2.2. Calificación del suelo.

1. Todo el territorio del término municipal se califica según diferentes zonificaciones delimitadas en los planos de "Calificación de Suelo" o establecidas en las fichas correspondientes a los diferentes ámbitos de actuación urbanística, contenidas en el presente articulado. La calificación del suelo no urbanizable queda establecida en el plano de ordenación nº 1.
2. El suelo clasificado como urbano se califica según la siguiente zonificación territorial:
 - Zona Casco Histórico, dividida en las subzonas:
 - * Residencial.
 - * Equipamientos y Servicios Urbanos.
 - Zona Entorno del Casco Histórico, dividida en las subzonas:
 - * Residencial.
 - * Conjuntos Unitarios.
 - * Equipamientos y Servicios Urbanos.
 - Zona de Edificación en Manzana Cerrada, dividida en las subzonas:
 - * Residencial.
 - * Usos múltiples.
 - * Equipamientos y Servicios Urbanos.
 - Zona de Edificación Abierta, dividida en las subzonas:
 - * Residencial.
 - * Equipamientos y Servicios Urbanos.
 - Zona de Edificación Residencial Unifamiliar Aislada.
 - Zona Industrial.
 - Espacios Libres, con las siguientes categorías:
 - * Parques Urbanos.
 - * Jardines.
 - * Campo de Feria.
 - Red Viaria y Protección del viario.
 - Red Ferroviaria.
3. El suelo clasificado como urbanizable se califica según la siguiente zonificación territorial:
 - Zona de Edificación Residencial en Manzana Cerrada.
 - Zona de Edificación Residencial Unifamiliar Aislada.
 - Zona de Usos Múltiples en Manzana Cerrada.
 - Zona Industrial.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres, con las siguientes categorías:
 - * Parques Urbanos.
 - * Jardines.
 - * Areas de juego.
 - Red Viaria y Protección del viario.



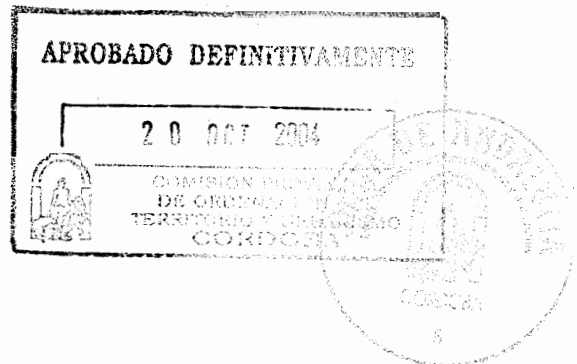
4. El suelo clasificado como no urbanizable se califica según la siguiente zonificación territorial:
- De Especial Protección:
 - * Espacios Naturales.
 - * Cauces Fluviales.
 - * Vías pecuarias.
 - * Carreteras.
 - * Ferrocarriles.
 - * Arqueológica.
 - Preservado por el planeamiento:
 - * Por valores ambientales.
 - * Por valores paisajísticos.
 - * Por valor agrícola I.
 - * Por valor agrícola II.
 - Por Riesgos Naturales.



CAPITULO 2. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

Artículo 2.3. Ejercicio de derechos y deberes.

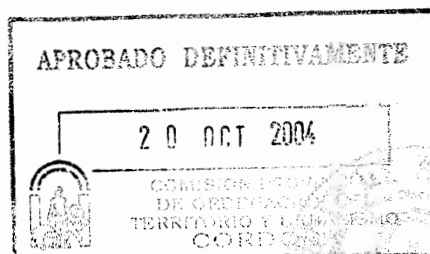
Los derechos y deberes se ejercerán según establecen la legislación urbanística y las presentes Normas Subsidiarias Municipales, de acuerdo con la clasificación y calificación del suelo y atendiendo a las disposiciones sobre instrumentos de planeamiento de desarrollo, de gestión y de ejecución.



Artículo 2.4. Régimen del suelo urbano consolidado por la urbanización que tenga la condición de solar.

Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización que tengan la condición de solar - por tener completa la urbanización de acuerdo con las condiciones del planeamiento - tienen derecho al aprovechamiento urbanístico definido por los usos e intensidades fijados en las Normas Subsidiarias, y pueden adquirir sucesivamente los siguientes derechos:

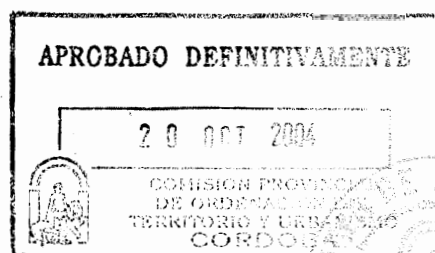
- a) **Derecho a edificar.**
Se obtiene al ser otorgada la licencia municipal. En el caso de solares no edificados debe presentarse la solicitud de licencia en el plazo de ocho años a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias o de que el solar quede vacante.
- b) **Derecho a la edificación.**
Supone la facultad de incorporar al patrimonio propio la edificación ejecutada y se obtiene tras la conclusión de las obras al amparo de la licencia obtenida, sin que ésta haya caducado, y conforme con la ordenación urbanística.



Artículo 2.5. Régimen del suelo urbano consolidado por la urbanización que no tenga la condición de solar.

Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización que no tengan completa la urbanización de acuerdo con las condiciones del planeamiento, tienen derecho a completar la urbanización, y el deber de hacerlo a su costa, para que adquieran la condición de solar, y pueden adquirir sucesivamente los siguientes derechos:

- a) **Derecho al aprovechamiento urbanístico.**
Queda definido por los usos e intensidades fijados en las Normas Subsidiarias y se obtiene tras la conclusión de las obras ordinarias de urbanización que otorguen al terreno la condición de solar. La solicitud de licencia de obras ordinarias de urbanización se deberá realizar en el plazo de ocho años a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias. La obtención de este derecho requiere la acreditación fehaciente del cumplimiento del deber de urbanización conforme a la legislación urbanística.
- b) **Derecho a edificar.**
Se obtiene al ser otorgada la licencia municipal de obras de edificación. En el caso de terrenos no edificados debe presentarse la solicitud de licencia en el plazo de ocho años a partir de se adquiera la condición de solar o de que el mismo quede vacante.
- c) **Derecho a la edificación.**
Supone la facultad de incorporar al patrimonio propio la edificación ejecutada y se obtiene tras la conclusión de las obras al amparo de la licencia obtenida, sin que ésta haya caducado, y conforme con la ordenación urbanística.



Artículo 2.6. Régimen del suelo urbano no consolidado por la urbanización.

Los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado por la urbanización pueden adquirir sucesivamente los siguientes derechos:

a) Derecho a urbanizar.

Requiere la previa aprobación de:

- El instrumento de planeamiento de desarrollo establecido, en su caso, para cada ámbito de actuación urbanística delimitado.
- El Proyecto de Urbanización.
- El correspondiente instrumento de gestión, que permita la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo, y lleve a cabo la ejecución jurídica de los siguientes deberes de los propietarios:

Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo destinado a viario, espacios libres y equipamientos públicos de carácter local al servicio del ámbito delimitado.

Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos, en su caso, en el ámbito delimitado.

Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento urbanístico establecido en la legislación urbanística.

Costear la urbanización en la proporción atribuible a los propietarios, atribuyendo el resto al Ayuntamiento, en función de lo dispuesto en la legislación urbanística.

b) Derecho al aprovechamiento urbanístico.

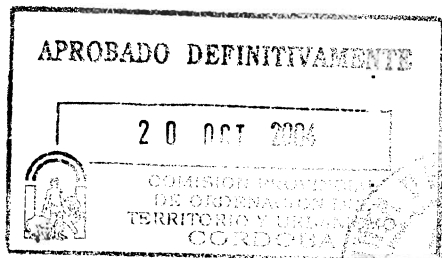
Queda definido, en función del suelo atribuido a cada propietario por el instrumento de gestión, por los usos e intensidades fijados en el planeamiento de desarrollo a partir de lo determinado en las Normas Subsidiarias. Se obtiene tras la conclusión de las obras de urbanización que otorguen al terreno la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de cesión y equidistribución, en los plazos fijados por el planeamiento. La obtención de este derecho requiere la acreditación fehaciente del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización conforme a la legislación urbanística.

c) Derecho a edificar.

Se obtiene al ser otorgada la licencia municipal de obras de edificación. Debe presentarse la solicitud de licencia en el plazo determinado por el planeamiento de desarrollo. En caso de no establecerse plazo en el planeamiento de desarrollo, éste será de ocho años a partir de se adquiera la condición de solar o de que el mismo quede vacante.

d) Derecho a la edificación.

Supone la facultad de incorporar al patrimonio propio la edificación ejecutada y se obtiene tras la conclusión de las obras al amparo de la licencia obtenida, sin que ésta haya caducado, y conforme con la ordenación urbanística.



Artículo 2.7. Régimen del suelo urbanizable.

En el suelo destinado a Sistemas Generales, los propietarios estarán sometidos a lo dispuesto en el artículo 2.11. En el suelo incluido en sectores, los propietarios tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su naturaleza rústica, y a promover su transformación urbanística adquiriendo sucesivamente los siguientes derechos:

a) **Derecho a urbanizar.**

Requiere la previa aprobación de:

- El Plan Parcial del sector delimitado.
- El Proyecto de Urbanización.
- El correspondiente instrumento de gestión, que permita la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo, y lleve a cabo la ejecución jurídica de los siguientes deberes de los propietarios:

Ceder obligatoria y gratuita al Ayuntamiento todo el suelo destinado a viario, espacios libres y equipamientos públicos de carácter local al servicio del sector delimitado.

Ceder obligatoria y gratuita el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos o adscritos, en su caso, al sector delimitado.

Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de los mismos.

Ceder obligatoria y gratuita al Ayuntamiento el suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento urbanístico establecido en la legislación urbanística.

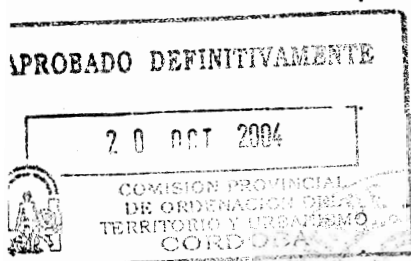
Costear la urbanización en la proporción atribuible a los propietarios, atribuyendo el resto al Ayuntamiento, en función de lo dispuesto en la legislación urbanística.

b) **Derecho al aprovechamiento urbanístico.**

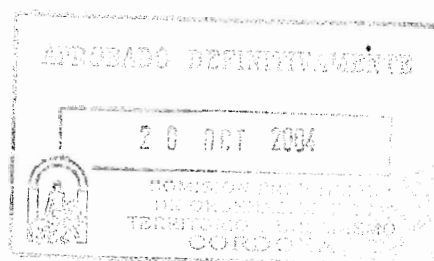
Queda definido, en función del suelo atribuido a cada propietario por el instrumento de gestión, por los usos e intensidades fijados en el Plan Parcial. Se obtiene tras la conclusión de las obras de urbanización que otorguen al terreno la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de cesión y equidistribución, en los plazos fijados por el planeamiento. La obtención de este derecho requiere la acreditación fehaciente del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización conforme a la legislación urbanística.

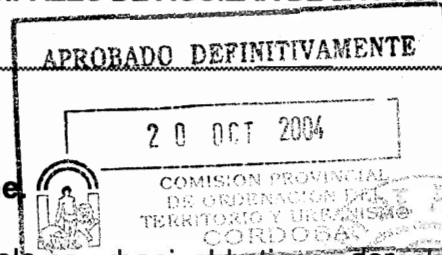
c) **Derecho a edificar.**

Se obtiene al ser otorgada la licencia municipal de obras de edificación. Debe presentarse la solicitud de licencia en el plazo determinado por el planeamiento.



- d) Derecho a la edificación.
Supone la facultad de incorporar al patrimonio propio la edificación ejecutada y se obtiene tras la conclusión de las obras al amparo de la licencia obtenida sin que ésta haya caducado, y conforme con la ordenación urbanística.





Artículo 2.8. Régimen del suelo no urbanizable.

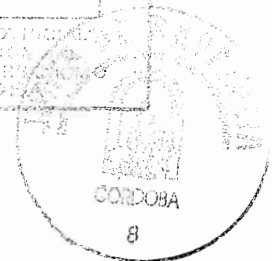
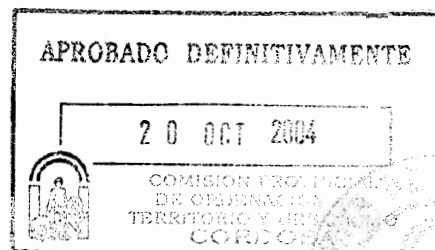
1. Los propietarios de terrenos en suelo no urbanizable tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que para cada calificación urbanística determinan las presentes Normas Subsidiarias.
2. Podrán realizarse construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, de acuerdo con las normas sectoriales específicas y dentro de los límites que para cada calificación urbanística determinan las presentes Normas Subsidiarias. Tales construcciones precisarán de licencia municipal.
3. También podrán realizarse construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, de acuerdo con sus normas específicas y dentro de los límites que para cada calificación urbanística determinan las presentes Normas Subsidiarias. Tales construcciones precisarán de licencia municipal.
4. Excepcionalmente podrán realizarse actuaciones específicas de interés público que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural en suelos no sometidos a régimen especial de protección ni afectados por riesgos naturales, con las limitaciones establecidas en las presentes Normas Subsidiarias, y a través del procedimiento siguiente:
 - a) Obtención de autorización del Órgano que tenga atribuida la competencia.
 - b) Obtención de licencia municipal.
5. También excepcionalmente podrán realizarse edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, si las limitaciones establecidas en las presentes Normas Subsidiarias lo permiten, y a través del procedimiento definido en el anterior punto.
6. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, considerando por tales, en suelo no urbanizable, a todas aquéllas que puedan dar lugar a la formación de un núcleo de población, aún cuando estuviesen amparadas en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, por lo que no se podrán realizar, escriturar o inscribir divisiones de suelo de cualquier tipo en contra de esta disposición.

CAPITULO 3. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Artículo 2.9. Sistemas Generales.

Constituidos por los elementos que sirven a todo el municipio y por los que le ponen en relación con el exterior, se establecen los siguientes sistemas generales:

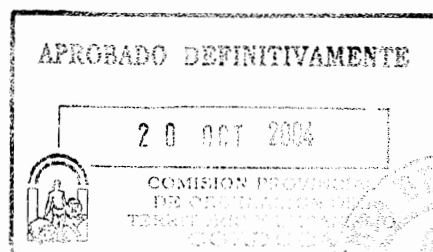
- a) Sistema General de Comunicaciones, integrado por:
 - Sistema General Viario.
 - Estación de Autobuses
 - Sistema General Ferroviario.
- b) Sistema General de Espacios Libres de uso y dominio público, integrado por:
 - Parques.
 - Campo de Feria.
- c) Sistema General de Equipamiento Comunitario, dividido en:
 - Centros Docentes.
 - Deportivo.
 - Comercial.
 - Social.
 - Cementerio.
- d) Sistema General de Infraestructuras, integrado por las diferentes redes de suministro o abastecimiento, por la red de saneamiento y depuración, y por las redes de telecomunicaciones.



Artículo 2.10. Sistemas Locales.

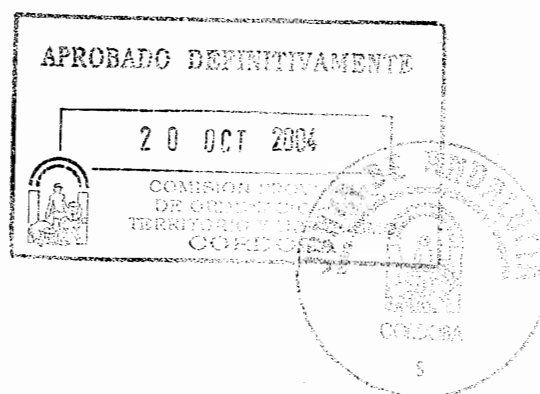
Constituidos por los elementos que no forman parte de los respectivos sistemas generales y que sirven a ámbitos de territorio parciales, se establecen los siguientes sistemas locales:

- a) Sistema Local Viario.
- b) Sistema Local de Espacios Libres, integrado por:
 - Jardines.
 - Areas de juego y recreo de niños.
- c) Sistema Local de Equipamiento Comunitario, dividido en:
 - Centros docentes.
 - Deportivo.
 - Comercial.
 - Social.



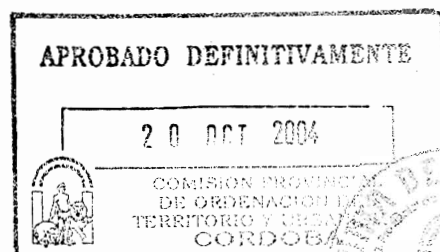
Artículo 2.11. Obtención de suelo destinado a Sistemas Generales y Locales.

1. El suelo urbano destinado a Sistemas Generales y Locales que se incluyere en ámbitos delimitados de actuación urbanística de reforma interior, renovación o mejora urbana, se obtiene por el Ayuntamiento por cesión obligatoria y gratuita según lo dispuesto en el artículo 2.6.
2. El suelo urbanizable destinado a Sistemas Generales que se incluyere o adscriba a sectores, y el destinado a Sistemas Locales por el Plan Parcial del sector, se obtiene por el Ayuntamiento por cesión obligatoria y gratuita según lo dispuesto en el artículo 2.7.
3. El suelo urbano destinado a Sistemas Generales y a Sistemas Locales no incluido en ámbitos delimitados de actuación urbanística de reforma interior, renovación o mejora urbana, se obtiene por el Ayuntamiento por expropiación. La aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.
4. El suelo urbanizable destinado a Sistemas Generales no incluido en sectores, se obtiene por el Ayuntamiento por expropiación. La aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.



Artículo 2.12. Ejecución de Sistemas Generales.

1. En suelo urbanizable, según lo dispuesto en el artículo 2.7., las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación en un sector y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, requeridos por la nueva situación que a los mismos genera tal actuación, serán costeada por los propietarios del sector. En el caso de actuación por sistema de compensación, también habrán de ejecutar las obras.
2. En todos los demás supuestos la ejecución de los sistemas generales será costeada y realizada por las Administraciones Públicas correspondientes.



TITULO III. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

CAPITULO 1. CONDICIONES COMUNES.

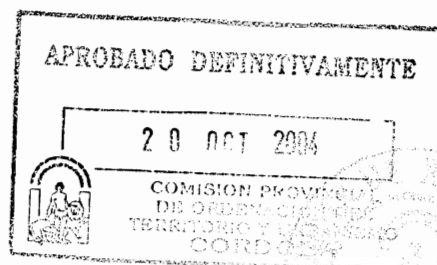
Artículo 3.1. Documentación de los instrumentos técnicos.

La documentación de los diferentes instrumentos técnicos necesarios para el desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias se ajustará a las determinaciones de la normativa de aplicación, tanto urbanística como técnica, de protección ambiental o de otra índole, a las normas complementarias contenidas en el presente documento y, en su caso, a las normas de presentación de trabajos de los Colegios profesionales.



Artículo 3.2. Requisitos exigidos a los instrumentos técnicos.

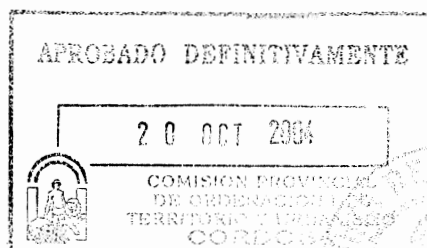
Todos los instrumentos técnicos necesarios para la tramitación de instrumentos de desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias, cualquiera que sea su naturaleza (planeamiento, gestión, urbanización, parcelación, edificación, implantación de actividades, etc.) o el momento de su redacción (proyecto, certificados finales, etc.), deberán estar suscritos por técnico o técnicos competentes en relación con su objeto y características, y habrán de ser presentados, antes del inicio de su tramitación, debidamente visados por el Colegio profesional correspondiente.



CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Artículo 3.3. Planeamiento de desarrollo obligatorio.

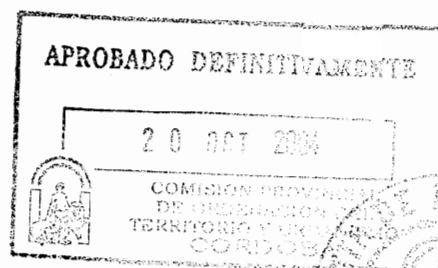
1. Las presentes Normas Subsidiarias ordenan con suficiente nivel de precisión para su ejecución el suelo clasificado como suelo urbano, siendo directa su aplicación excepto en los ámbitos de actuación urbanística delimitados, que se desarrollarán obligatoriamente a través de los instrumentos urbanísticos establecidos para tal fin en las presentes Normas Urbanísticas.
2. Será precisa la redacción de Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y establecimiento de alineaciones interiores de cada parcela, cuando no se realice un Proyecto de Edificación unitario, en los casos previstos en los artículos 6.6.4. y 6.10.8.
3. Cada sector de suelo urbanizable habrá de ser objeto del correspondiente Plan Parcial.
4. Los ámbitos de Sistemas Generales en Suelo Urbanizable no incluidos en sectores habrán de ser objeto de Plan Especial.



Artículo 3.4. Planeamiento de desarrollo potestativo.

Cuando existan causas que justifiquen su conveniencia y oportunidad, y siempre que no se alteren las previsiones de desarrollo de los ámbitos de actuación urbanística delimitados, podrán formarse las siguientes figuras de planeamiento:

- a) En suelo urbano:
 - Planes Especiales de Reforma Interior.
 - Planes Especiales de Mejora Urbana.
 - Planes Especiales de Saneamiento.
 - Estudios de Detalle.
- b) En suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado:
 - Estudios de Detalle.
- c) En suelo no urbanizable:
 - Planes Especiales de Mejora del Medio Rural y Natural.
 - Planes Especiales de Protección de áreas agropecuarias y forestales.
- d) En toda clase de suelo:
 - Planes Especiales de desarrollo de sistemas generales.
 - Planes Especiales de Protección del Paisaje.
 - Planes especiales de protección de recintos arquitectónicos, históricos, arqueológicos y artísticos.
 - Planes Especiales de Protección de vías de comunicación.



Artículo 3.5. Documentación de los planes parciales y especiales.

1. El contenido y documentación exigibles a los planes se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que señale la legislación urbanística, debiendo completarse tales determinaciones y criterios con los que se señalan a continuación para cada documento, si éste es exigible en virtud de tal legislación para el tipo de plan de que se trate.
2. Memoria.
Además del contenido exigible por la legislación, deberá describir las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que exprese los siguientes extremos:
 - Superficie total del ámbito que ordene el plan.
 - Superficie de los sistemas generales incluidos a adscritos a dicho ámbito, si es que existen.
 - Superficie del viario público del plan.
 - Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
 - Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
 - Superficie del suelo edificable (suma de las superficies de las parcelas edificables).
 - Edificabilidad bruta.
 - Edificabilidad sobre la superficie edificable.
 - Superficie total edificable.
 - Superficie edificable por usos (señalando concretamente la correspondiente a los equipamientos).
 - Desglose de la superficie edificable sobre y bajo rasante.
 - Superficie destinada a espacios libres privados.
 - Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.
 - Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.
 - Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificables.
3. Plan de Etapas y Programa de actuación.
Los planes expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de ejecución que comprendieran e indicando para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprenden y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.



4. Cada plan señalará los plazos para su desarrollo, estableciendo, al menos:
- El que corresponda a la presentación, en su caso y ante la Administración actuante, del Proyecto de Estatutos y Bases de Ejecución de la Junta de Compensación o, en su caso, del Proyecto de Reparcelación. Estos plazos se computarán desde la aprobación definitiva del plan.
 - El que corresponda a la presentación del Proyecto de Urbanización. Este plazo se computará desde la constitución de la Junta de Compensación, si fuera exigible, o desde la aprobación del plan, en caso contrario.
 - El que corresponda al inicio y terminación de las obras de urbanización e implantación de los servicios, computado desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
 - El que corresponda a la iniciación de las obras de edificación, contado a partir de la recepción provisional de la urbanización, salvo en el supuesto de que se ejecuten ambas simultáneamente.
 - El que corresponda a la construcción de las dotaciones comunitarias de la urbanización a cargo de los promotores.
5. Estudio económico y financiero.
Debe contener:
- La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimientos de tierras, redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de gas energético, pavimentación, arbolado y jardinería, mobiliario urbano y ornamentación, y obras especiales que hubieran de efectuarse.
 - La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su implantación diera lugar.
6. Conformidad de las Compañías suministradoras.
La documentación del plan debe incorporar la conformidad de las Compañías suministradoras de agua, energía eléctrica, teléfono y gas con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.
7. Estudio del riesgo de inundación.
El desarrollo de los Sistemas Generales y de los suelos urbanizables que se localicen en zonas inundables, estará condicionado a la presentación de un estudio pormenorizado del riesgo de inundación, que deberá ser informado por el organismo de cuenca.

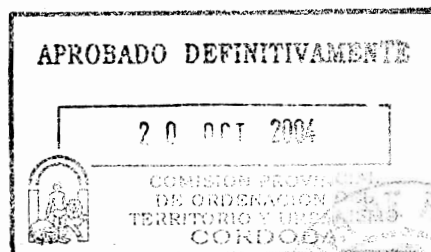
APROBADO DEFINITIVAMENTE

20 OCT 2004



COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA

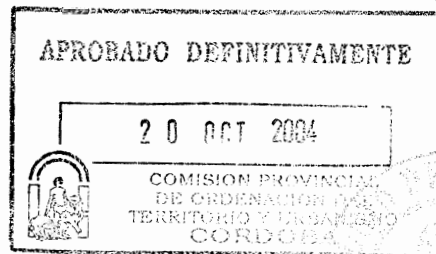
CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTION.



Artículo 3.6. Sistema de compensación.

1. Tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. Los propietarios deben aportar los terrenos de cesión obligatoria, realizar a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinan en el planeamiento y constituirse en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.
2. El procedimiento de compensación se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución, excepto en el caso en que ésta se contenga en las presentes Normas subsidiarias, caso que requerirá acuerdo municipal al respecto.
3. Los sucesivos trámites del procedimiento, ajustados a lo establecido en la legislación urbanística vigente, son los siguientes:
 - Presentación del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, según los plazos del artículo 158.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, a contar desde la iniciación del procedimiento.
 - Aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación y exposición al público del mismo.
 - Aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
 - Constitución de la Junta de Compensación, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, en la plazo de dos meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva anterior.
 - Formulación y presentación del Proyecto de Compensación ante el Ayuntamiento para su aprobación, en el plazo de ocho meses a partir de la constitución de la Junta de Compensación o de doce meses a partir de la iniciación del procedimiento de compensación en el caso de que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.
 - Aprobación inicial del Proyecto de Compensación y exposición al público, con citación personal a los afectados.
 - Aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.
 - Inscripción en el Registro de la Propiedad.
4. Los propietarios incluidos en la unidad de ejecución, por acuerdo unánime, pueden acogerse al procedimiento abreviado previsto por la legislación urbanística.

5. La redacción y presentación del Proyecto de Urbanización ha de ser previa o simultánea al Proyecto de Compensación, para que este último pueda asumir las valoraciones pertinentes de aquél.
6. No será precisa la tramitación de Proyecto de Parcelación si el Proyecto de Compensación incluye la definición de todas las parcelas urbanísticas edificables, en concordancia con lo dispuesto en la legislación urbanística.



20 OCT 2004

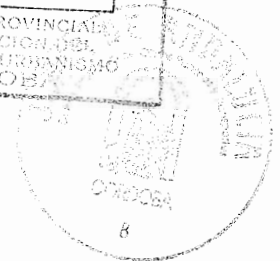
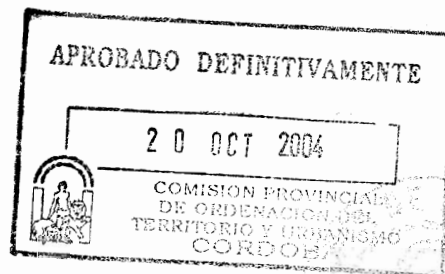


COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION
DE TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA

Artículo 3.7. Sistema de cooperación.

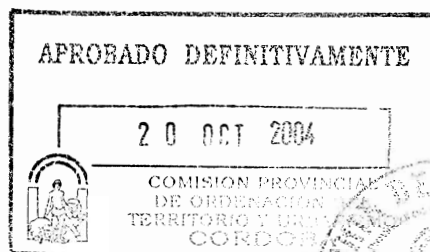
1. Los propietarios han de aportar el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecutará las obras de urbanización con cargo a los propietarios.
2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que sea innecesaria para resultar suficientemente equilibrada la distribución de los beneficios y cargas o de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística y con las consecuencias establecidas en el artículo 188 del mismo reglamento.
3. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución y su nueva división ajustada al planeamiento con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos.
4. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas, y en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento, el aprovechamiento correspondiente a los diversos propietarios.
5. El procedimiento de reparcelación se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución, excepto en el caso de que ésta se contenga en las presentes Normas Subsidiarias, caso en el que se entenderá iniciado a partir de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo previsto.
6. Los sucesivos trámites del procedimiento, ajustados a lo establecido en la legislación urbanística vigente, serán los siguientes:
 - Formulación del Proyecto de Reparcelación según lo dispuesto en el artículo 165.4. y, en su caso, acogiéndose al artículo 165.7., ambos de la Ley autonómica 1/1997.
 - Aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación y exposición al público, con citación personal a los afectados.
 - Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
 - Inscripción en el Registro de la Propiedad.
7. Las reglas para la reparcelación serán las contenidas en el artículo 166 de la Ley autonómica 1/1997, aplicándose supletoriamente, según lo dispuesto en el artículo 170.2 del mismo texto, las normas de la expropiación forzosa.

8. La redacción del Proyecto de Urbanización habrá de ser previa o simultánea al Proyecto de Reparcelación, para que éste último pueda asumir las valoraciones pertinentes de aquél.
9. No es precisa la tramitación de Proyecto de Parcelación si el Proyecto de Reparcelación incluye la definición de todas las parcelas urbanísticas edificables, en concordancia con lo dispuesto en la legislación urbanística.



Artículo 3.8. Sistema de expropiación.

1. La expropiación se aplicará, como sistema de actuación, por unidades de ejecución completas. La Administración actuante adquirirá todo el suelo y todos los bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución y lleva a cabo las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.
2. El sistema de expropiación se rige por lo dispuesto en la Ley estatal 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones, en los artículos vigentes del Título V (Expropiaciones y régimen de venta forzosa) del Real Decreto Legislativo 1/1992, y en la Ley autonómica 1/1997, así como por lo regulado en el Reglamento de Gestión Urbanística y cuanto resulte de aplicación de la presente normativa.



20 OCT 2004



COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA

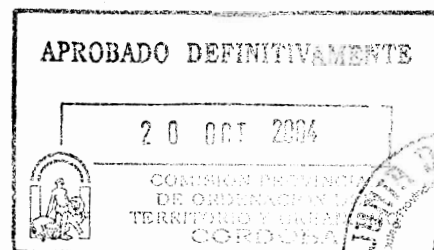
Artículo 3.9. Instrumentos de gestión simple.

1. Se consideran instrumentos de gestión simple, a los efectos previstos en las presentes normas urbanísticas, aquéllos que no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación establecidos por la legislación urbanística.
2. La expropiación como instrumento de gestión simple tiene por objeto la ejecución de determinaciones previstas en las Normas Subsidiarias cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados por otro medio y siempre y cuando no se trate de actuar en una unidad de ejecución previamente delimitada.
3. Sin perjuicio de su aplicación a otros fines previstos por la legislación urbanística, la expropiación forzosa se adoptará para la obtención de suelo destinado a sistemas generales o locales o de alguno de sus elementos, en los casos dispuestos en el artículo 2.11.
4. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante contribuciones especiales.
5. Los terrenos destinados a espacios de uso y dominio público, en suelo urbano, tales como viales y espacios libres, excluidos de unidades de ejecución por no ser posible su inclusión en ellas, a los efectos del justo reparto de cargas y beneficios, se tasarán por el valor de expropiación resultante de aplicar una edificabilidad equivalente en uso residencial a 0,75 m². de techo por m². de suelo total.
6. Se define como Actuación Simple de Viario a aquélla que tiene por objetivo ejecutar o mejorar viario no contenido en ámbitos de actuaciones urbanísticas sistemáticas, siguiendo las determinaciones gráficas de los planos de ordenación, esté o no expresamente señalada en ellos. Para su desarrollo se prevén los siguientes instrumentos:
 - Proyecto de expropiación, cuando se hubiere de obtener suelo.
 - Proyecto de obras ordinarias de urbanización.
 - Proyecto de reforma de edificaciones, en caso de que éstas queden afectadas parcialmente (medianerías, nuevas fachadas, etc.).
7. Mediante convenios entre la Administración Pública y la Iglesia o la propiedad de los edificios se establecerán las condiciones económicas de las intervenciones de restauración o rehabilitación y las contrapartidas sobre usos comunitarios y régimen de visitas que justifican las aportaciones públicas.

CAPITULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCION.

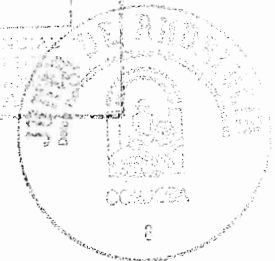
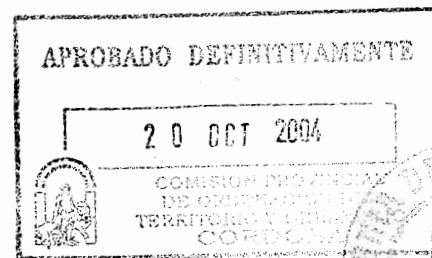
Artículo 3.10. Proyectos de Urbanización.

1. En cada unidad de ejecución se llevarán a cabo las actuaciones urbanizadoras que sean precisas en desarrollo del planeamiento correspondiente, mediante un Proyecto de Urbanización que diseñe de modo unitario el conjunto de todas las obras a ejecutar.
2. Se redactarán también Proyectos de Urbanización cuando sea preciso coordinar un conjunto de obras urbanizadoras en suelo de uso y dominio publico.
3. Los Proyectos de Urbanización establecerán las fases y plazos para su ejecución.
4. Los Proyectos de Urbanización se tramitarán según los dispuesto en la legislación urbanística hasta su aprobación definitiva.



Artículo 3.11. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

1. Se redactarán proyectos de obras ordinarias de urbanización cuando se vayan a ejecutar obras que afecten a aspectos parciales de urbanización sobre suelos de uso y dominio público, tanto en caso de nueva ejecución como de mera conservación y mantenimiento.
2. Asimismo se redactarán tales proyectos cuando se vayan a ejecutar obras de urbanización sobre suelos que ni sean ni vayan a ser de uso y dominio público.
3. Los Proyectos de obras ordinarias de urbanización serán objeto de licencia municipal.



20 OCT 2004



COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CASTILLA-LA MANCHA

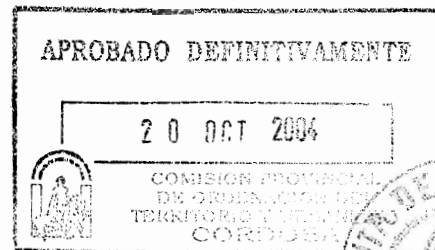
Artículo 3.12. Parcelación.

1. Parcelación urbanística en suelo urbano o urbanizable es toda agregación o segregación de terrenos, simultánea o sucesiva. Para que pueda ser autorizada habrá de cumplir los requisitos del planeamiento urbanístico de aplicación, y en especial los siguientes:
 - Las parcelas resultantes cumplirán las condiciones dimensionales mínimas y máximas que existiesen.
 - En suelo urbano consolidado por la urbanización, la segregación o agregación se adaptará a las pautas de formación histórica del parcelario existente, lo que deberá quedar debidamente justificado en el proyecto.
2. Será necesario, con carácter previo a cualquier acto edificatorio, la definición de la parcela urbanística, que se establece como unidad de intervención a la que ha de venir referida toda solicitud de licencia de edificación.
3. En el ámbito de actuaciones urbanísticas en suelo urbano, no podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística sin la previa aprobación del planeamiento de desarrollo exigible.
4. En suelo urbanizable no puede efectuarse ninguna parcelación urbanística sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente.
5. Para la determinación de las parcelas de una unidad de ejecución, cuando éstas no vengán definidas en el Proyecto de Compensación o de Reparcelación aprobado, será precisa la obtención de licencia municipal mediante la tramitación de un Proyecto de Parcelación.
6. Toda alteración del parcelario existente, fuera del ámbito de una unidad de ejecución, habrá de ser objeto de licencia municipal mediante la tramitación de un Proyecto de Parcelación.
7. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en la legislación sobre otorgamiento de escritura y registro de parcelas, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de gestión urbanística, las resoluciones por las que se concedan licencias de parcelación y las declaraciones de ilegalidad de parcelaciones existentes. La comunicación incluirá, al menos, copia autorizada de los planos parcelarios haciendo mención expresa de la condición de divisible o indivisible de las parcelas.

Artículo 3.13. Proyectos de Parcelación.

Los Proyectos de Parcelación constarán de los siguientes documentos:

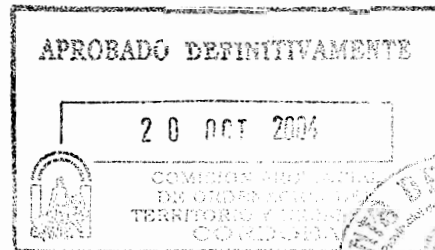
- a) Memoria justificativa:
 - Razones para proceder a la parcelación.
 - Descripción de parcelas originales y resultantes.
 - Justificación de solución adoptada y de la adecuación de las parcelas resultantes al uso e intensidad que el planeamiento les asigna.
- b) Planos de estado actual:
 - Definición de parcelas originales, acotadas y a escala 1:1000 como mínimo.
 - Señalamiento sobre parcelario catastral oficial de las parcelas afectadas, con indicación de sus números identificativos de manzana y parcela.
 - Representación esquemática de edificaciones, otras construcciones y arbolado existentes.
- c) Planos de estado reformado:
 - Definición de parcelas resultantes, acotadas y a escala 1:1000 como mínimo.
 - Identificación por numeración de cada parcela resultante.
- d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.



Artículo 3.14. Edificación.

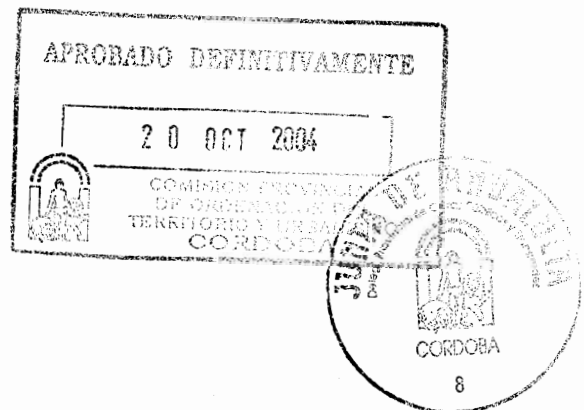
A los efectos del ejercicio de la competencia municipal de intervención sobre las actuaciones públicas o privadas que tengan por objeto obras de edificación o instalaciones, se distinguen dos situaciones:

- a) Obras e instalaciones sometidas a trámite de licencia municipal, que precisan de la presentación del correspondiente documento técnico acompañando a la solicitud.
- b) Obras sometidas a trámite de comunicación, regulado en los artículos 4.16. y 4.17. de esta normativa.



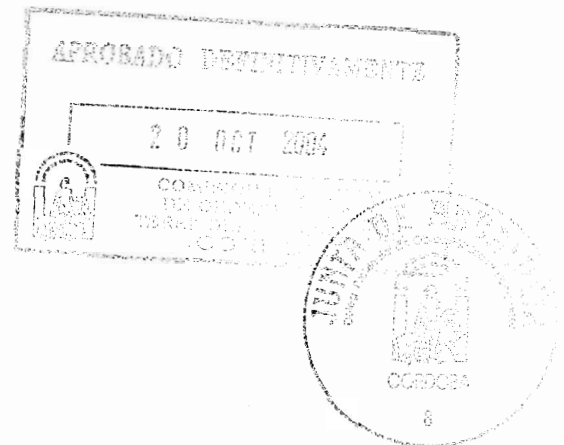
Artículo 3.15. Proyectos técnicos de edificación.

1. Proyecto técnico es aquél que define de modo completo las obras e instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto.
2. La documentación mínima de los proyectos técnicos, sin perjuicio de los requisitos de las normativas de aplicación, será la siguiente:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa.
 - b) Planos.
 - c) Pliego de Condiciones.
 - d) Estado de Mediciones.
 - e) Presupuesto.
3. Cuando el Proyecto Técnico sea susceptible, según las normativas aplicables, de ser elaborado en fases de Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución, cada una de ellas se referirá a la totalidad de la actuación proyectada.
4. Aunque el Proyecto Básico será suficiente para acompañar las solicitudes de licencia de obras, será precisa la presentación del Proyecto de Ejecución, incluyendo el Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud, para la expedición de tal licencia, según lo dispuesto en la normativa de seguridad y salud en las obras de construcción.
A tal efecto, salvo que por Ordenanza municipal específica se establezca otro trámite, tras la comprobación de la viabilidad de la licencia de obras solicitada con Proyecto Básico, y antes de concederla, el Ayuntamiento comunicará al solicitante la necesidad de presentación del Proyecto de Ejecución para que la licencia pueda expedirse.



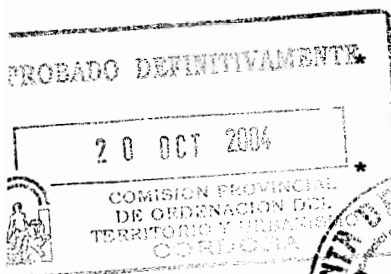
Artículo 3.16. Expedientes de Legalización.

1. Expediente de Legalización es aquel documento técnico que define de modo completo, como un proyecto, con el contenido y detalle que requiera su objeto, las obras e instalaciones realizadas sin previa licencia pero que se ajustan al ordenamiento vigente.
2. Cuando las obras o instalaciones iniciadas sin licencia no hubiesen acabado, o precisen de modificaciones para cumplir el ordenamiento vigente, el documento técnico preciso para legalizarlas será un documento unitario que refleje las partes ya ejecutadas y las pendientes de ejecutar, distinguiéndolas adecuadamente. Tal documento se denominará Expediente de Legalización y Proyecto de terminación.



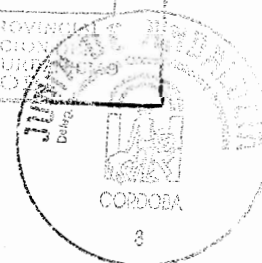
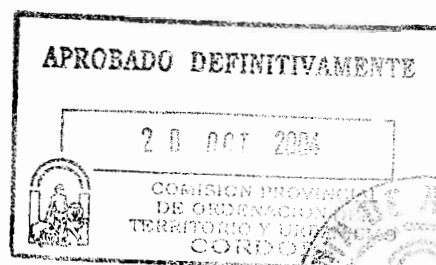
Artículo 3.17. Condiciones especiales para determinados proyectos técnicos de edificación.

1. Intervenciones en monumentos (bienes de interés cultural o con inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz).
Los Proyectos de Conservación, obligatorios según el artículo 21 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 22 de tal Ley y en el artículo 47 del Reglamento de Protección y Fomento de aquélla.
2. Intervenciones en entornos de monumentos.
Los Proyectos de Reforma que afecten al exterior de la edificación, así como los de Nueva Edificación, deberán acompañarse de la siguiente documentación:
 - Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar.
 - Justificación de la adecuación a las características del entorno, analizando:
 - * Campos visuales desde los que sean perceptibles los inmuebles afectados, aportando fotografías y esquema en planta de los puntos de toma a escala 1:500.
 - Inclusión en el tejido urbano, aportando planta del inmueble y entorno cercano a escala 1:200, distinguiendo el estado actual y la propuesta.
 - Integración compositiva, aportando alzados conjuntos con edificaciones colindantes a escala 1:200 del estado actual y la propuesta.
 - Volumetría, aportando esquema volumétrico de la articulación con edificios colindantes, en estado actual y proyectado.
3. Intervenciones de sustitución en el ámbito del Casco Histórico.
Se presentarán para su tramitación conjunta, aunque en expedientes separados, los Proyectos de Demolición (total) y de Nueva Edificación.
4. Intervenciones que supongan demoliciones parciales.
Cuando la intervención sobre una edificación no suponga su demolición total, se redactará un único proyecto técnico para definirla, incluyendo las demoliciones parciales como una fase más de la actuación. En todo caso, y por razones de seguridad, la ejecución de las obras se realizará de forma continuada, no admitiéndose su interrupción tras efectuar las demoliciones. En caso de ser precisa la ejecución de demoliciones parciales por motivos de seguridad, sin que tal actuación esté incluida en un proceso de actuación global sobre el edificio, el proyecto correspondiente habrá de incluir las medidas que supongan la estabilidad de las partes de la edificación a mantener y que garanticen la seguridad para personas y bienes.



5. Intervenciones sometidas a trámite de Informe Ambiental.
Los proyectos técnicos que se refieran a actividades sometidas al trámite de informe ambiental incluirán la documentación relacionada en el artículo 15.1. del Reglamento de Informe Ambiental.

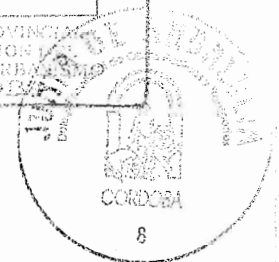
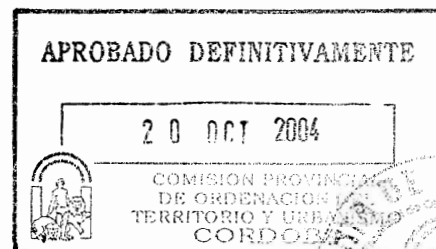
6. Intervenciones sometidas a trámite de Calificación Ambiental.
Los proyectos técnicos que se refieran a actividades sometidas al trámite de calificación ambiental incluirán la documentación relacionada en el artículo 9. del Reglamento de Calificación Ambiental.



CAPITULO 5. INSTRUMENTOS DE ESTUDIO.

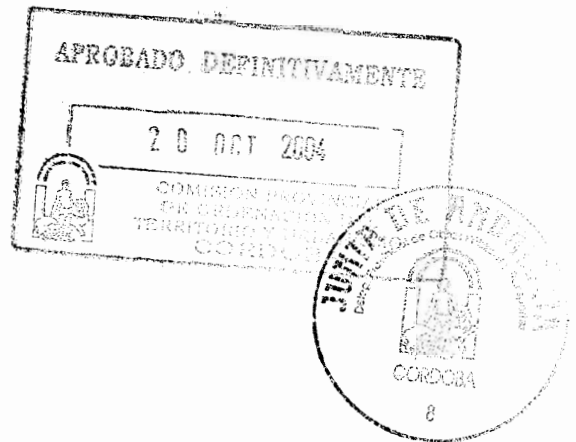
Artículo 3.18. Estudios Arqueológicos.

1. Las presentes Normas Subsidiarias determinan las actuaciones que precisan de un estudio arqueológico para lograr sus objetivos, ya sea porque afecten al ámbito delimitado del lugar arqueológico incluido en el Catálogo, ya sea por afectar a edificaciones incluidas en ámbitos de protección que deban ser objeto de análisis con metodología arqueológica, previo a la intervención sobre ellos, ya sea por el destino final de la intervención.
2. Se podrán redactar otros estudios arqueológicos en los casos en que se considere preciso por la aparición de hallazgos casuales o por cualquier otra causa.
3. Tras el estudio arqueológico, si se considera necesario, se podrán realizar prospecciones superficiales o excavaciones sistemáticas.
4. Los resultados de estos trabajos se tomarán en cuenta necesariamente para las actuaciones urbanísticas y edificatorias.
5. Los estudios arqueológicos se ajustarán a lo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas y, en su caso, a la normativa que lo sustituya o desarrolle.



Artículo 3.19. Estudios de Impacto Ambiental.

Las actividades sometidas al trámite de evaluación de impacto ambiental precisarán de la redacción, para su tramitación conjunta con el instrumento que define la actuación, del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, cuya documentación se ajustará a lo establecido en el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.



Artículo 3.20. Informes técnicos.

1. Determinados tipos de licencias requieren de documentos técnicos que no suponen la ejecución, ni previa ni posterior, de obras o instalaciones, sino que estudian y justifican las circunstancias que concurren en un lugar, edificio, construcción o instalación. Tales documentos, a los efectos de las presentes Normas Urbanísticas, se consideran informes técnicos.
2. La documentación mínima de los informes técnicos, sin perjuicio de los requisitos de las normativas de aplicación, será la siguiente:
 - a) Descripción y justificación.
 - b) Planos de situación y estado actual.

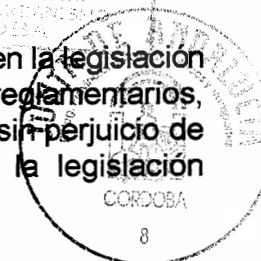
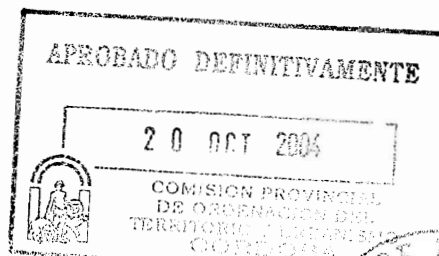


TITULO IV. INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

CAPITULO 1. LICENCIAS URBANISTICAS.

Artículo 4.1. Marco general.

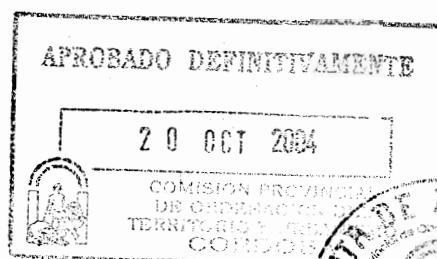
1. El régimen de licencias urbanísticas se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística y de régimen local, y sus respectivos desarrollos reglamentarios, y, en su caso, a lo dispuesto en las ordenanzas municipales, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable.
2. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público, además de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes, también serán precisas las licencias correspondientes.
3. Las licencias urbanísticas que se refieran a los bienes de interés cultural y demás inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, así como a los incluidos en entornos de protección de ellos, se someterán al especial régimen de autorizaciones que establece la legislación del patrimonio histórico.
4. En los suelos afectados por actuaciones urbanísticas establecidas en las presentes Normas Subsidiarias, hasta que no se aprueben los instrumentos de desarrollo previstos, cumpliendo los requisitos correspondientes, no podrán concederse licencias de ningún tipo. Excepcionalmente, podrán llevarse a cabo obras de emergencia si para la preservación de un bien protegido fueran precisas.
5. En todo expediente de concesión de licencia deberán figurar los preceptivos informes técnicos y jurídicos, suscritos por profesionales competentes. En caso de no poderse cumplimentar este requisito por los Servicios Municipales, se deberán recabar en los organismos públicos que presten ayudantía al Ayuntamiento.
6. Los Servicios Técnicos Municipales deberán inspeccionar las obras e instalaciones que se ejecuten, comprobando su adecuación a la licencia concedida o a la orden de ejecución emitida, y comunicando las infracciones que se aprecien al órgano competente para que tome las medidas disciplinarias pertinentes.

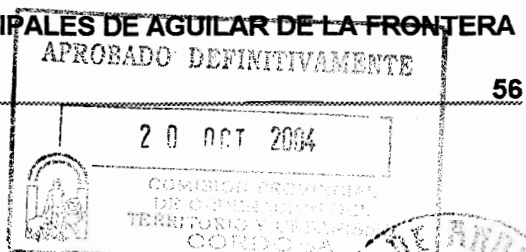


Artículo 4.2. Clases de licencias urbanísticas.

Las licencias urbanísticas se clasifican en los siguientes tipos:

- a) De parcelación.
- b) De apertura: de actividad y de funcionamiento.
- c) De obras de urbanización.
- d) De obras de edificación.
- e) De ocupación.
- f) De otras actuaciones urbanísticas.





Artículo 4.3. Actos sujetos a licencia.

Están sujetos a previa licencia, además de aquellos otros que establezca la legislación urbanística y su desarrollo reglamentario, los siguientes actos:

- a) Todo acto de edificación, y en especial los siguientes:
 - Las obras de nueva planta de construcción de edificaciones e instalaciones de toda clase.
 - Las obras de ampliación de edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.
 - Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de edificaciones o instalaciones de toda clase existentes.
 - Las obras de modificación o reforma que afecten al aspecto exterior de las edificaciones o instalaciones de toda clase existentes.
 - Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
 - Las obras justificadas de carácter provisional que no dificulten la ejecución de planes, a las que se refiere la legislación urbanística, y que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.
 - Las edificaciones o instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso del subsuelo.
 - La implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
 - Las instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o de las actividades mercantiles en espacios públicos, tales como cabinas, quioscos, paradas de transportes, postes, etc.
 - El establecimiento de recintos y otras instalaciones de carácter fijo propias de actividades al aire libre (recreativas, deportivas, de acampada,...).
 - Cualquier otro acto de edificación regulado en estas Normas Urbanísticas.
- b) La ejecución de las obras de urbanización a que se refiere el artículo 3.11.
- c) La ejecución y la modificación de obras civiles singulares, tales como:
 - La construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, de esculturas ornamentales, monumentos conmemorativos, fuentes, muros y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de Proyectos de Urbanización.
 - La construcción de puentes, pasarelas, arcos, siempre que no formen parte de Proyectos de Urbanización.
- d) La construcción de piscinas y sus modificaciones.
- e) La ejecución de cerramientos exteriores de terrenos y sus modificaciones.
- f) La demolición de cualquiera de las construcciones o instalaciones relacionadas en este artículo.

- g) Los actos de uso de edificaciones e instalaciones, tales como:
- La primera ocupación y utilización.
 - La modificación de usos existentes.
- h) Los actos de uso del suelo, del subsuelo o del vuelo, tales como:
- Los usos justificados de carácter provisional que no dificulten la ejecución de planes, a los que se refiere la legislación urbanística, y que habrán de suprimirse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.
 - La apertura de pozos.
 - Las redes de instalación de servicios públicos.
 - Las instalaciones que afecten al vuelo de las edificaciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en los proyectos originarios.
- i) Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenes, que cuando estén vinculados a intervenciones de urbanización o edificación se someterán a los trámites correspondientes.
- j) Las parcelaciones urbanísticas.
- k) La plantación, la tala, la poda y el abatimiento de árboles incluidos en alguna de las siguientes situaciones:
- En zonas de uso y dominio público.
 - En cualquiera de los sistemas generales o locales.
 - En espacios especialmente protegidos o en inmuebles catalogados.
 - Integrados en masas arbóreas enclavadas en terrenos para los que exista aprobado o se prevea por las Normas Subsidiarias planeamiento de desarrollo.
- La plantación, la tala y el abatimiento de árboles en espacios libres privados.
- l) Cualquier otro acto sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de linderos o el establecimiento de nuevos usos, tales como:
- El acondicionamiento de espacios libres de parcela.
 - La ejecución de vados de acceso de vehículos.
 - Las instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios.
 - La implantación de vertederos de residuos o escombros.
 - La instalación de depósitos, incluidos los de agua y combustibles líquidos o gaseosos, y el almacenamiento al aire libre de materiales o maquinaria.
- m) La colocación de soportes publicitarios exteriores, sobre edificios o en la vía pública.

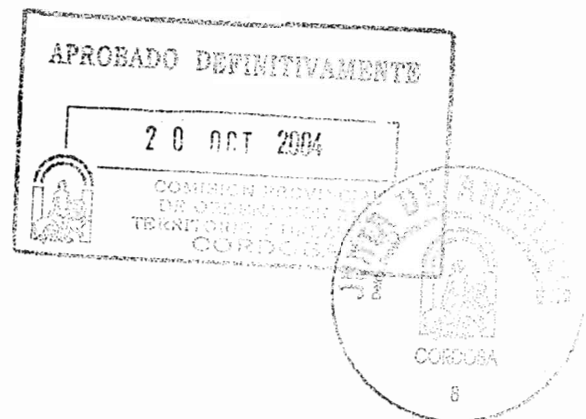
ROBADO DEFINITIVAMENTE

20 OCT 2004

COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION
TERRITORIAL Y
CONSERVACION

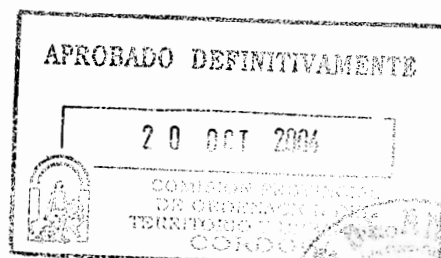
JUNTA DE
ORDENACION
TERRITORIAL Y
CONSERVACION

- n) Los actos provisionales, de carácter temporal o en precario, que supongan ocupación o actuación sobre o desde el viario o los espacios públicos, tales como:
- Vallados de solares y de obras que no estén en ejecución.
 - Aperturas de zanjas, calas, calicatas, etc.
 - Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
 - Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos y otros actos comunitarios al aire libre.



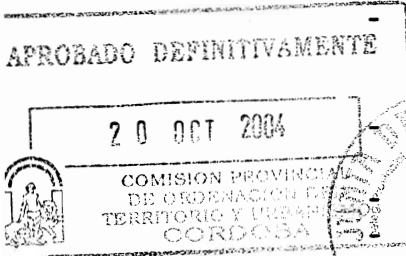
Artículo 4.4. Licencias de parcelación.

1. Las licencias de parcelación son los actos de autorización que requieren las agregaciones o segregaciones de terrenos en los casos establecido en el artículo 3.12.
2. La licencia de parcelación requiere siempre la presentación, con su solicitud, del correspondiente Proyecto de Parcelación, con el contenido establecido en el artículo 3.13.
3. La concesión de licencia de parcelación únicamente autoriza a deslindar por amojonamiento u otra señalización las parcelas resultantes.



Artículo 4.5. Licencias de apertura: de actividad y de funcionamiento.

1. La licencia de apertura se compone de dos trámites: la licencia de actividad y la licencia de funcionamiento.
2. La licencia de actividad es el acto de autorización, previo a su implantación y a la ejecución de cualquier obra o instalación que la posibilite, que tiene por objeto verificar, sobre el documento técnico que la define, si se cumplen las condiciones necesarias para garantizar su seguridad y su calidad sanitaria y ambiental exigidas por la normativa vigente. La concesión de licencia de actividad puede imponer condiciones y medidas correctoras.
3. La licencia de funcionamiento es el acto de autorización, previo al inicio de la actividad o a la apertura del establecimiento, que tiene por objeto verificar, una vez concluidas, en su caso, las obras e instalaciones proyectadas, si se cumplen las condiciones necesarias para garantizar su seguridad y su calidad sanitaria y ambiental exigidas por la normativa vigente. La licencia de funcionamiento puede ser revocada en caso de alteración de las condiciones de implantación aprobadas.
4. Están sometidos a la obtención de licencia de actividad y de funcionamiento los siguientes usos:
 - a) Todos los usos y actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental, informe ambiental o calificación ambiental, según la legislación de protección ambiental y sus reglamentos, excepto los planes y programas. En todos estos casos las licencias estarán condicionadas por el trámite ambiental correspondiente.
 - b) Los usos y actividades incluidos en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
 - c) Cualquier otra actividad industrial, comercial o de servicios, sujeta al Impuesto sobre Actividades Económicas, tanto en su implantación principal como en las que le sirvan de auxilio, complemento o representación, excepto:



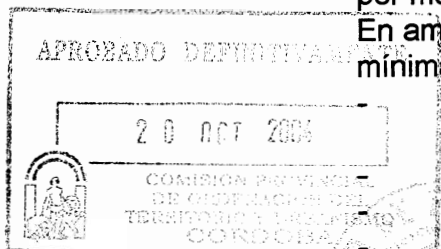
Las instalaciones complementarias de usos residenciales privados, al servicio de la vivienda, tales como garajes, piscinas, locales de reunión de comunidades, trasteros, etc.).

El ejercicio de actividades profesionales que no utilicen fórmulas asociativas sometidas al derecho mercantil.

Las oficinas y servicios de la Administración Pública.

Los establecimientos sometidos a algún régimen especial de control municipal, tales como los puestos de mercado de abastos, casetas y atracciones de feria, etc.

5. La obtención de licencias de actividad y de funcionamiento se requiere en los siguientes casos:
- La instalación por primera vez de la actividad en el establecimiento o lugar, incluso en caso de traslado.
 - La variación o ampliación de actividades en el establecimiento o lugar, aunque continúe el mismo titular.
 - La ampliación del establecimiento o cualquier alteración de las condiciones requeridas en los trámites ambientales o de obtención de la licencia de actividad.
6. La licencia de actividad será previa o simultánea a la licencia de obras en los casos en que el proyecto defina la implantación de usos relacionados en el anterior apartado 3 mediante un acto de edificación.
7. La licencia de actividad requiere la presentación, con su solicitud, de los siguientes documentos técnicos:
- Proyecto técnico, en caso de que la implantación requiera obras, que definirá las instalaciones de forma completa, en un proyecto unitario o por medio de una separata (Proyecto de Instalaciones).



En ambos casos, en relación con las instalaciones, la documentación mínima será la siguiente:

Memoria descriptiva de cada instalación, con especificaciones e instrucciones de montaje.

Cálculos justificativos, según normas vigentes.

Pliego de Condiciones.

Mediciones y Presupuesto de cada instalación.

- Expediente de Legalización, en caso de que la implantación se haya realizado a través de obras o instalaciones sin licencia previa, con el nivel de contenidos señalado en a).
- Expediente de Legalización y Proyecto de terminación, en caso de que las obras o instalaciones requeridas para la implantación se hayan iniciado pero están pendientes de acabarse o requieren adaptaciones para cumplir la normativa, con el nivel de contenidos señalado en a).
- Informe técnico, en caso de que la implantación de la actividad no precise de obras o instalaciones por adaptarse las condiciones previas del lugar, en su totalidad, a lo requerido por su nuevo uso.

8. La licencia de funcionamiento requiere la presentación, con su solicitud, de los siguientes documentos técnicos:
 - a) Certificado Final de Obras, en modelo oficial, y Certificados específicos referidos a instalaciones, cuando así se requiera por normas vigentes, para el caso de obras e instalaciones realizadas con licencia a Proyectos Técnicos o amparadas por licencia a Expedientes de Legalización y Proyectos de terminación.
 - b) Certificado de Legalización de Obras y Certificados específicos referidos a instalaciones, cuando así se requiera por normas vigentes, para el caso de obras e instalaciones amparadas por licencia a Expedientes de Legalización.
 - c) Certificados específicos del estado de las instalaciones existentes, cuando así se requiera por normas vigentes, para el caso de implantación de actividades con licencia obtenida con Informes Técnicos.
9. La concesión de licencia de actividad no autoriza a ejecutar obras o instalaciones, ni al inicio de la actividad ni a la apertura del establecimiento.
10. La concesión de licencia de funcionamiento autoriza al inicio de la actividad y a la apertura del establecimiento, siempre y cuando se haya obtenido previa o simultáneamente licencia de ocupación.
11. Las licencias de actividad y de funcionamiento podrán ser solicitadas y concedidas conjuntamente en el caso a que se refiere el apartado d) del punto 7 del presente artículo.



Artículo 4.6. Licencias de obras de urbanización.

1. Están sometidas a licencia las obras ordinarias de urbanización a que se refiere el artículo 3.11.
2. No están sometidas a trámite de licencia las obras incluidas en los Proyectos de Urbanización a que se refiere el artículo 3.10., cuya aprobación definitiva, con las condiciones que pudiesen acordarse, autoriza a su ejecución.
3. La tramitación de las licencias de obras de urbanización se hará análogamente a lo dispuesto para las licencias de obras de edificación.



Artículo 4.7. Licencias de obras de edificación.

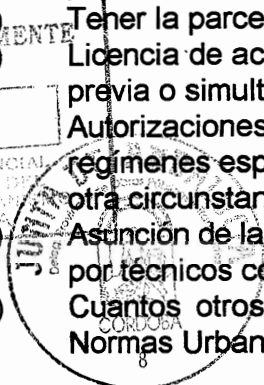
1. La licencia de obras de edificación es el acto de autorización, previo a su ejecución, que tiene por objeto verificar, sobre el documento técnico que las define, si se cumplen las condiciones del planeamiento y de la normativa aplicable. La concesión de licencia de obras puede imponer condiciones y medidas adicionales.
2. Están sometidos a licencia de obras de edificación todos los actos relacionados en los apartados a), d) y f) del artículo 4.3. La licencia de obras de edificación puede amparar actos contemplados en los apartados e), i), k), l) y n) de tal artículo, siempre que sean necesarios o complementarios de aquellos y estén incluidos expresamente en documentos técnicos conjuntos.
3. Para la concesión de licencia de obras de edificación es preciso acreditar los siguientes requisitos:
 - a) Aprobación definitiva de los instrumentos urbanísticos requeridos.
 - b) Haber sido completado el proceso de gestión urbanística de la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela objeto de solicitud.
 - c) Licencia de parcelación o, si ésta no fuese exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.
 - d) Tener la parcela la condición de solar.
 - e) Licencia de actividad, si lo requiere el uso proyectado, que podrá ser previa o simultánea a la licencia de obras.
 - f) Autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales que afecten al lugar, inmueble, uso o cualquier otra circunstancia de lo proyectado.
 - g) Asunción de la dirección facultativa y de ejecución material de las obras por técnicos competentes.
 - h) Cuantos otros requisitos fueren exigibles a tenor de las presentes Normas Urbanísticas o del planeamiento de desarrollo aplicable.
4. La concesión de licencia de obras de edificación puede contemplar la ejecución de las mismas simultáneamente a obras de urbanización con las condiciones que procedan.
5. La licencia de obras de edificación requiere la presentación, con su solicitud, de los siguientes documentos técnicos:
 - a) Proyecto técnico, según lo requerido en los artículos 3.14., 3.15. y 3.17.
 - b) Expediente de Legalización, en caso de que las obras se hayan realizado sin licencia previa, según lo requerido en el artículo 3.16.
 - c) Expediente de Legalización y Proyecto de terminación, en caso de que las obras se hayan iniciado pero están pendientes de acabarse o requieren adaptaciones para cumplir la normativa.

PROBADO DEFINITIVAMENTE

20 OCT 2004



COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA



6. La solicitud de licencia de obras debe acompañarse de lo siguiente:
 - a) Programa con la duración prevista de las obras y de sus períodos parciales de ejecución, suscrito por el solicitante.
 - b) Declaración del cumplimiento de las condiciones y parámetros urbanísticos establecidos por el planeamiento, suscrita por el solicitante y el técnico proyectista.
 - c) Comunicación de los técnicos que asumen los cargos de director de la obra y de director de la ejecución material de la obra, visada por sus Colegios profesionales.

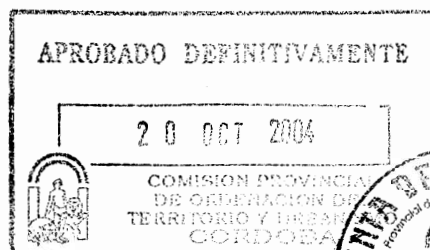
7. Las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución de las obras, con respecto a lo autorizado, requieren nueva solicitud y modificación de la licencia de obras concedida. En caso de sustitución de la dirección facultativa o de ejecución material de las obras, se deberá comunicar al Ayuntamiento, indicando la identificación de los nuevos técnicos a través de comunicación visada por los colegios profesionales correspondientes.

8. La transmisión de licencias debe comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, debe acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes y por la dirección facultativa y de ejecución material de las obras. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la licencia.



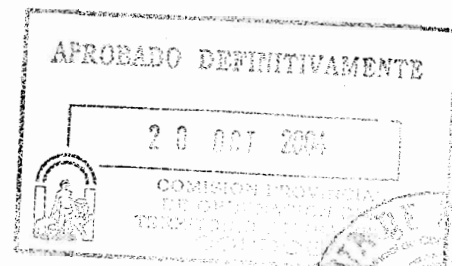
Artículo 4.8. Licencias de ocupación.

1. La licencia de ocupación es el acto que autoriza la puesta en uso de un edificio y tiene por objeto verificar, una vez concluidas las obras e instalaciones proyectadas, si éstas han sido ejecutadas de conformidad con la normativa vigente y, por tanto, el edificio se encuentra terminado y apto para su destino.
2. Están sujetas a licencia de ocupación:
 - a) La primera utilización de los edificios resultantes de obras de Nueva Edificación y de Reforma General.
 - b) La utilización de edificios cuando, como consecuencia de cualquier tipo de obra realizada, haya habido una interrupción global de su uso.
 - c) La utilización de locales o partes de edificios afectados por obras de Reforma Parcial o Menor.
 - d) La utilización de locales o partes de edificios cuando, como consecuencia de cualquier tipo de obra realizada, haya habido una interrupción de su uso.
3. La licencia de ocupación requiere la presentación, con su solicitud, de los siguientes documentos técnicos:
 - a) Certificado Final de Obras, en modelo oficial, para el caso de obras e instalaciones realizadas con licencia a Proyectos Técnicos o amparadas por licencia a Expedientes de Legalización y Proyectos de terminación.
 - b) Certificado de Legalización de Obras, para el caso de obras e instalaciones amparadas por licencia a Expedientes de Legalización.
 - c) Certificaciones, documentos y autorizaciones sectoriales que procedan según lo establecido por normativas vigentes, concesiones administrativas o regímenes especiales de protección aplicables a edificios.
 - d) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente a la edificación.
4. La concesión de licencia de ocupación no autoriza al inicio de la actividad ni a la apertura de un establecimiento, cuando se requiera el trámite de licencias de actividad y funcionamiento.
5. La licencia de funcionamiento puede concederse simultáneamente con la licencia de ocupación.



Artículo 4.9. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

1. La licencia de otras actuaciones urbanísticas abarca a todos los actos de edificación o uso del suelo no sometidos a las licencias específicamente definidas en los artículos anteriores.
2. En particular, están sometidos a esta licencia los actos relacionados en los apartados c), e), h), i), k), l), m) y n) del artículo 4.3., siempre y cuando no formen parte de intervenciones globales sometidas a otras licencias o aprobaciones.

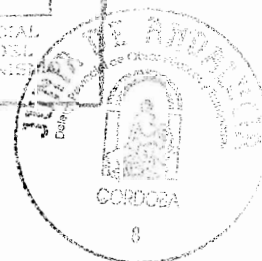
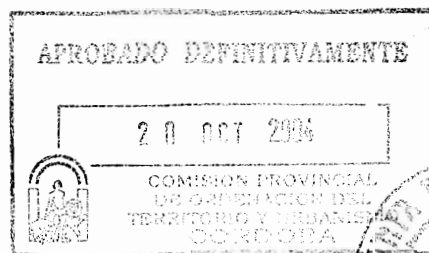


Artículo 4.10. Prórroga, caducidad y modificación de las licencias urbanísticas.

1. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor.
2. El Ayuntamiento notificará al titular de una licencia la incoación de expediente de caducidad de la misma cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Si han transcurrido seis meses desde su otorgamiento sin iniciarse las obras o actividades autorizadas.
 - b) Si hubiesen transcurrido dos años desde su otorgamiento sin que estuviesen terminadas las obras.

La licencia quedará extinguida definitivamente si en el plazo de quince días desde la notificación no se ha solicitado su prórroga.

3. La pérdida de eficacia de las licencias conlleva la obligación para el titular de la misma de reponer, a requerimiento del Ayuntamiento, la realidad física al estado en que se encontrase antes de su concesión. Mientras no se produzca tal requerimiento, la caducidad de la licencia no impide el derecho a solicitar nueva licencia para la realización de obras pendientes o para el ejercicio de actividades autorizables.
4. Si en el transcurso de la ejecución de obras o instalaciones surgieran circunstancias que motivasen la necesidad de alterar lo proyectado, se deberá presentar ante el Ayuntamiento, con la suficiente antelación, la Modificación de Proyecto correspondiente, solicitando la modificación de la licencia concedida. No se permite la ejecución de reformas sin la obtención previa de la licencia modificada.

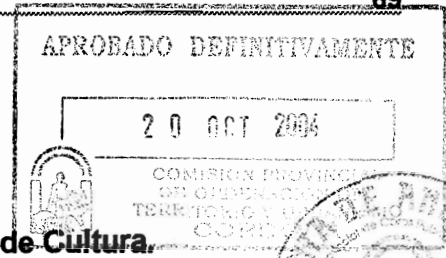


CAPITULO 2. AUTORIZACIONES ESPECIALES.

Artículo 4.11. Autorizaciones previas de la Consejería de Cultura.

1. Autorización expresa previa:
 - a) Será necesario obtener previa autorización expresa de la Consejería de Cultura para realizar cualquier cambio o modificación - por obras de todo tipo o por cambios de uso -, en bienes de interés cultural, inmuebles inscritos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz e inmuebles situados en sus entornos establecidos de acuerdo con la legislación sectorial del patrimonio histórico (artículo 45 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía).
 - b) Tal autorización expresa será requisito previo indispensable para la aprobación definitiva de Proyectos de Urbanización que afecten a entornos establecidos de acuerdo con la legislación sectorial del patrimonio histórico.
 - c) La autorización expresa será requisito indispensable para la concesión de licencia municipal de obras de edificación y de urbanización, y de colocación de publicidad, rótulos, señales o símbolos, si afectan a los inmuebles incluidos en el anterior apartado a)

2. Autorización previa, no necesariamente expresa:
 - a) También será necesario obtener autorización previa de la Consejería de Cultura para aquellas otras actuaciones diferentes a las contempladas en el anterior apartado 1.a) - aunque no estén sometidas al trámite de licencia municipal -, si afectan a bienes de interés cultural, inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz e inmuebles situados en sus entornos establecidos de acuerdo con la legislación sectorial del patrimonio histórico (artículo 46 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía).
 - b) La autorización se solicitará mediante la presentación de una memoria descriptiva.
 - c) Tal autorización se entenderá otorgada si transcurre el plazo de dos meses desde la presentación de la solicitud sin haberse dictado resolución.



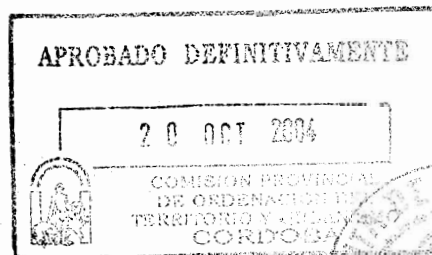
Artículo 4.12. Delegación de competencias.

1. Según establece el artículo 38 de la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía, la Consejería de Cultura podrá delegar en el Ayuntamiento las autorizaciones de obras o actuaciones en los entornos establecidos de acuerdo con la legislación sectorial del patrimonio histórico de bienes de interés cultural y de inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.
2. Tras producirse tal delegación, quedarán excluidos de la aplicación de los artículos 4.1.3. , 4.11. y 4.12. las actuaciones en los entornos mencionados, pero no las que se realicen en el propio bien de interés cultural y demás inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.
3. Tras la concesión de licencia, autorización o aprobación definitiva de la actuación, el Ayuntamiento, en el plazo de diez días, procederá a comunicar el acuerdo a la Delegación Provincial de Cultura.



Artículo 4.13. Actividades sujetas a procedimientos de prevención ambiental.

En aplicación de la legislación de protección ambiental, la autorización administrativa de determinadas actividades deberá someterse, además de a los trámites de licencia y, en su caso, de autorización especial, a procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental o Calificación Ambiental.

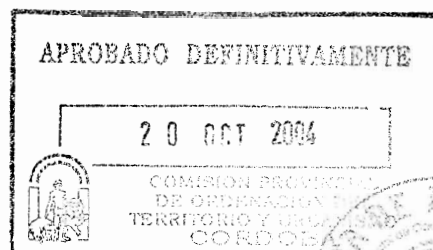


Artículo 4.14. Otras autorizaciones sectoriales.

1. En aplicación de la legislación sectorial, determinadas actividades deberán someterse, además de a los trámites de licencia a procedimientos de autorización administrativa específicos, tanto por razones derivadas de la naturaleza de la actividad como por su ubicación en determinados suelos sometidos a control singular.
2. Por su naturaleza están sometidas a control específico, entre otras, las actividades con incidencia en la ordenación del territorio, y, en suelo no urbanizable, las actuaciones de interés público que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural y las viviendas familiares aisladas.
3. Por su ubicación están sometidos a control específico, entre otros, los casos regulados por la legislación de comunicaciones terrestres (carreteras, ferrocarriles,...) y aguas (dominio público hidráulico,...).



CAPITULO 3. ORDENES DE EJECUCION.



Artículo 4.15. Ordenes de ejecución.

1. El Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de obras:
 - a) Por incumplimiento de los deberes de uso, conservación y rehabilitación.

La orden tendrá por finalidad reponer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público del terreno, urbanización particular o edificación y hacer cumplir las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana. En caso de peligro para personas o bienes, la orden de ejecución podrá incluir obras de demolición.
 - b) Por motivos de interés estético o turístico.

Se podrá ordenar la ejecución de obras de conservación o reforma en los siguientes casos:

 - Fachadas o elementos visibles desde la vía pública, ya sea por su mal aspecto, por haberse transformado en espacio libre o viario un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura de su entorno y resultar medianeras al descubierto. En estos casos podrá imponerse la apertura de huecos o la realización de cualquier elemento propio de una fachada, incluyendo la decoración de la misma.
 - Jardines o espacios libres particulares visibles desde la vía pública, ya sea por su abandono o porque resulten discordantes con el entorno.
 - c) En caso de declaración de ruina.

Las ordenes de ejecución se ajustarán a los procedimientos y limitaciones establecidos por la legislación y por las presentes Normas Urbanísticas.
2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite de los deberes que les corresponden o supusieran un incremento de valor del inmueble. Si su coste es superior, la diferencia se abonará con cargo a fondos del Ayuntamiento.

CAPITULO 4. COMUNICACION DE OBRAS DE ESCASA ENTIDAD.

Artículo 4.16. Obras de escasa entidad no sometidas a licencia.

1. Las obras escasa entidad que se señalan a continuación, con las limitaciones y prohibiciones que se indican en el apartado siguiente, no se consideran comprendidas entre las relacionadas en el artículo 4.3., y, por tanto, no están sometidas a trámite de licencia:
 - a) En fachadas, cubiertas y exteriores de inmuebles no catalogados:
 - Picado, enfoscado y pintura.
 - Reparación de aplacados, zócalos u otras piezas de fachada en planta baja.
 - Sustitución de carpinterías y cerrajerías de modo armonioso con el conjunto de la fachada, sin modificar los huecos.
 - Impermeabilización o reparación de azotea o tejado.
 - b) En interiores de inmuebles:
 - Sustitución de carpinterías, sin modificar la situación de huecos, y de solerías, alicatados o falsos techos.
 - Reparación o mantenimiento de recubrimientos: enfoscados, enlucidos, pinturas, etc.
 - Reparación de instalaciones existentes.
 - c) En solares:
 - Limpieza de solares que no impliquen movimientos de tierras.
 - d) En general, otras obras de similar entidad a las descritas.

2. Las mencionadas obras están sometidas al procedimiento de comunicación previa al Ayuntamiento, que no permite, en ningún caso:
 - a) Iniciar o finalizar obras o actuaciones que en conjunto supongan una mayor entidad y que por tanto están sometidas a trámite de licencia.
 - b) Implantar o cambiar el uso de un edificio o establecimiento.
 - c) Colocar andamios, cajones de obra, grúas o materiales en la vía pública.
 - d) Terminar obras objeto de expediente disciplinario.
 - e) Incumplir cualquier determinación de las presentes Normas Urbanísticas.



Artículo 4.17. Tramitación de la comunicación de obras de escasa entidad.

1. La comunicación de las obras se hará por el interesado cumplimentando, en caso de existir, el impreso específico, y, en todo caso, expresando todos los datos personales y de ubicación de las obras que permitan una identificación inequívoca.
2. A la vista de la comunicación los servicios técnicos municipales emitirán sucinto informe que incluirá una de las tres siguientes conclusiones:
 - a) Consideración de las obras como ajustadas a lo requerido para el trámite, por lo que se pueden iniciar de inmediato.
 - b) Consideración de las obras como ajustadas a lo requerido por el trámite si se cumplen determinadas condiciones a expresar, por lo que se podrán iniciar una vez cumplimentadas.
 - c) Consideración de que las obras requieren licencia municipal, por exceder los límites establecidos para el trámite de comunicación, por lo que no podrán realizarse hasta que se obtenga tal autorización.
3. En el plazo de cinco días hábiles desde la presentación de la comunicación se podrá retirar el informe por el interesado en las oficinas municipales correspondientes.

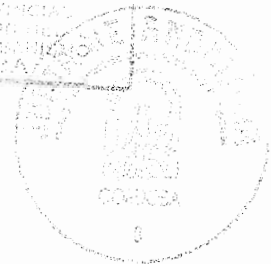
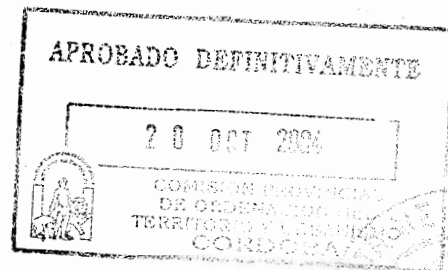


TITULO V. NORMAS GENERALES.

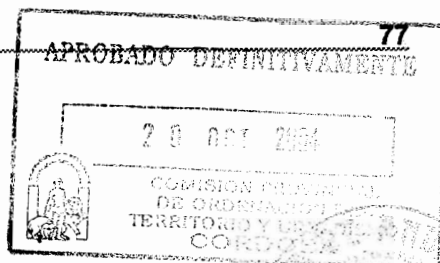
CAPITULO 1. NORMAS DE USO.

Artículo 5.1. Ambito de aplicación.

Las normas contenidas en el presente capítulo son de aplicación en suelo urbano y en suelo urbanizable, regulándose los usos del suelo no urbanizable por lo dispuesto en el Título VIII.



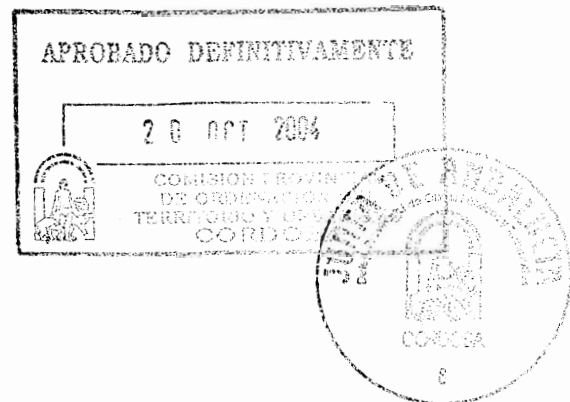
**REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE AGUILAR DE LA FRONTERA
TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANISTICAS**



Artículo 5.2. Clases de usos. Definiciones.

1. Clases de usos según ámbito de referencia:
 - a) **Uso global:** es aquél que caracteriza a cada una de las zonas o subzonas de suelo urbano y a los sectores de suelo urbanizable, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, condicionando su implantación según su grado de compatibilidad con él.
 - b) **Usos pormenorizados:** son aquéllos usos concretos que se asignan a cada zona o subzona establecida al calificar el suelo.
2. Clases de usos pormenorizados según su intensidad:
 - a) **Uso exclusivo:** es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela en que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento, ya sea porque venga exigido por el mismo en aplicación de normas específicas del uso o de las condiciones particulares de zona.
 - b) **Uso dominante o principal:** es aquél que ocupa en su implantación la mayor parte de la edificación o de la parcela porque el planeamiento lo exija o lo permita.
 - c) **Uso compatible:** es aquél que puede coexistir en una misma edificación o parcela con el uso dominante, sin perder ninguno de ellos las características que le son propias y bajo las condiciones de compatibilidad que expresamente señale el plan y las normas generales de edificación.
 - d) **Uso complementario:** es aquél que por exigencias de la legislación urbanística o del propio plan tendrá que existir acompañando al uso dominante o al compatible en una misma parcela.
3. Usos prohibidos:
 - a) **Uso prohibido** es aquél cuya implantación está excluida de un ámbito por determinación de las Normas Subsidiarias o del planeamiento de desarrollo de las mismas, debido a que imposibilita la consecución de objetivos de ordenación o a que perjudicaría notoriamente a los usos existentes o a implantar.

- b) Son usos prohibidos:
- Los usos contemplados en las presentes normas que no sean expresamente incluidos como exclusivos, dominantes, compatibles o complementarios para una determinada zona o calificación urbanística. No se consideran prohibidos aquellos otros usos no contemplados por las presentes normas, si cuentan con regulación de las condiciones de ubicación e implantación en su normativa sectorial y, en función de ella, resultan autorizables en un lugar.
 - Los usos incluidos como exclusivos, dominantes, compatibles o complementarios cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles a su implantación el propio plan o las normativas generales o municipales vigentes.
 - Los así conceptuados por las normativas generales vigentes.

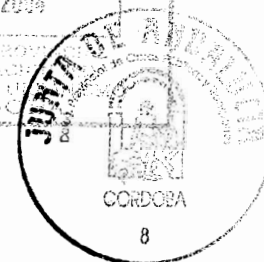
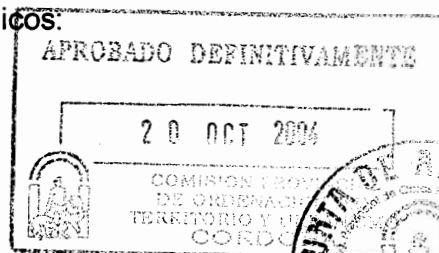


Artículo 5.3. Tipos de usos globales y pormenorizados.

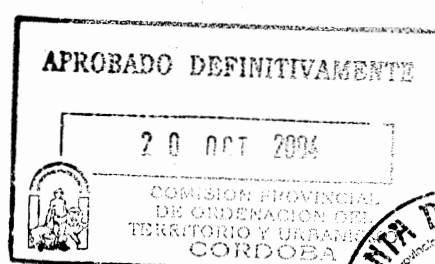
1. Las Normas Subsidiarias contemplan los siguientes tipos de usos globales:
 - a) Residencial.
 - b) Industrial.
 - c) Múltiples.
 - d) Equipamiento.
 - e) Espacios Libres.
 - f) Viario.

2. Tipo de usos pormenorizados según su función o destino:
 - a) Usos residenciales:
 - a1) Vivienda.
 - a2) Alojamiento comunitario.
 - b) Usos industriales:
 - b1) Producción industrial.
 - b2) Almacenamiento.
 - b3) Taller artesanal.
 - b4) Taller de mantenimiento de productos de consumo doméstico.
 - b5) Taller de mantenimiento de vehículos.
 - c) Usos terciarios:
 - c1) Comercio.
 - c2) Oficina.
 - c3) Actividades recreativas y de hostelería.
 - c4) Garaje y aparcamiento.
 - d) Usos dotacionales y servicios públicos:
 - d1) Educativo.
 - d2) Cultural.
 - d3) Deportivo.
 - d4) Asistencial y sanitario.
 - d5) Religioso.
 - d6) Administrativo.
 - d7) Abastecimiento.
 - d8) Seguridad ciudadana.
 - d9) Infraestructuras urbanas básicas.
 - e) Usos al aire libre:
 - e1) Tránsito de vehículos.
 - e2) Tránsito peatonal.
 - e3) Esparcimiento, reposo y recreo.

3. Tipos de usos pormenorizados según sus limitaciones de utilización:
 - a) Uso público: se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o privada posibilitando su utilización y disfrute por todos los ciudadanos.
 - b) Uso privado: se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o privada limitando su utilización habitual a un grupo restringido de ciudadanos.



4. Tipos de usos pormenorizados según su régimen de propiedad:
- a) Uso de titularidad pública: se desarrolla sobre un bien de propiedad pública.
 - b) Uso de titularidad privada: se desarrolla sobre un bien de propiedad privada. Los usos de titularidad privada, en todos los casos, incluso los dotacionales y de servicio público, tienen aprovechamiento lucrativo.



Artículo 5.4. Orden prioritario de implantación de usos públicos en los edificios y espacios aptos para ellos.

A los efectos del artículo 20.2. de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español se especifica expresamente el orden de prioridades que establecen las Normas Subsidiarias para la instalación de usos públicos:

a) Usos dotacionales de administración pública:

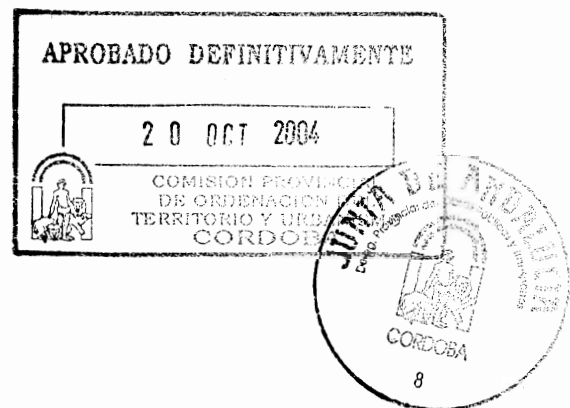
Preferencia: se implantarán preferentemente sobre suelos y edificios de titularidad pública calificados como equipamientos, servicios urbanos y asimilados.

Alternativa primera: si no es posible lo establecido como preferente por razones temporales derivadas de la gestión urbanística se considerará como primera alternativa su ubicación en inmuebles protegidos aptos para el uso a implantar. Solamente tras un estudio de esta posibilidad con resultado negativo, se podrán considerar otras alternativas.

b) Usos dotacionales de gestión privada:

Preferencia: se implantarán preferentemente sobre inmuebles protegidos aptos para el uso a implantar.

Alternativa primera: si no es posible lo anterior, se considerará como primera alternativa su ubicación en suelo calificado como Casco Histórico.



20 OCT 2004

COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA

Artículo 5.5. Condiciones comunes a todos los usos.

1. Todos los usos deberán cumplir las normativas estatales, autonómicas o municipales que les fueran de aplicación.
2. Cuando en un mismo edificio o local se desarrolla más de un uso, por ser compatibles entre sí, habrán de cumplirse simultáneamente todas las condiciones que cada uno de los usos conlleve.
3. En planta de sótano y con acceso directo desde el viario, solamente se podrán ubicar aparcamientos y garajes cuando tales usos estén permitidos por las presentes ordenanzas.
4. En planta de sótano y con acceso interior desde otras dependencias del edificio, solamente se podrán ubicar instalaciones al servicio de la edificación y usos no residenciales funcionalmente complementarios de otros implantados en las plantas emergentes del edificio.
5. Todo uso que suponga la existencia de tránsito de vehículos pesados habrá de implantarse en parcelas con fachada a viario incluido en el Sistema General de comunicaciones y de acuerdo con las condiciones de las presentes ordenanzas.
6. Las condiciones que se señalan para cada uso en las presentes ordenanzas serán de aplicación a todos los usos de nueva implantación en un edificio existente y a todas las obras de Reforma Parcial y General y de Nueva Edificación. En la medida en que no suponga desviación importante de los objetivos de las intervenciones también serán de aplicación en los restantes tipos de obras.
7. Los usos incluidos como exclusivos en las ordenanzas de zona podrán implantarse también como dominantes o compatibles si sus condiciones específicas lo permiten.
8. Los usos incluidos como dominantes en las ordenanzas de zona podrán implantarse como compatibles con otros usos incluidos como dominantes en tales ordenanzas.
9. Los diferentes usos deberán respetar las medidas de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones establecidas en la normativa autonómica y en la Ordenanza Municipal correspondiente.
10. Salvo que por ordenanza municipal se establezca otra disposición alternativa, los edificios de uso colectivo contarán con dependencias comunes donde depositar transitoriamente los residuos sólidos de manera que faciliten la recogida selectiva de los mismos por los servicios municipales.

20 OCT 2004

COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA

Artículo 5.6. Uso de vivienda.

1. Definición.
Es el uso residencial destinado a alojamiento personal o familiar con carácter permanente o temporal.
2. Categorías.
 - 1ª. Vivienda en tipología unifamiliar: Una única vivienda en la parcela, como uso exclusivo o compartido con otro uso compatible, con accesos independientes para cada uso al viario o a espacio interior o exterior común.
 - 2ª. Vivienda en tipología bifamiliar: Dos viviendas en la misma parcela, como uso exclusivo o compartido con otro uso compatible, con accesos independientes para cada uso al viario o a espacio interior o exterior común.
 - 3ª. Vivienda en tipología colectiva: Más de dos viviendas en la misma parcela, como uso exclusivo o compartido con otros usos compatibles, con accesos para cada uso independientes al viario o a espacio interior o exterior común.
3. Condiciones.
 - a) Vivienda exterior es la que cumple alguna de las siguientes condiciones:
 - Tiene dos o más piezas habitables con huecos abiertos a fachada al viario, y el resto de las piezas con huecos abiertos a patios de luces.
 - Tiene una pieza habitable de más de dieciocho (18) metros cuadrados de superficie útil con huecos abiertos a fachada al viario, y el resto de las piezas con huecos abiertos a patios de luces.
 - Tiene una pieza habitable contigua a fachada a viario a lo largo de más de cinco (5) metros con huecos abiertos al mismo, y el resto de las piezas con huecos abiertos a patios de luces.
 - Si la vivienda tiene menos de treinta (30) metros cuadrados de superficie útil se admite que sólo una de las piezas habitables presente fachada a viario.

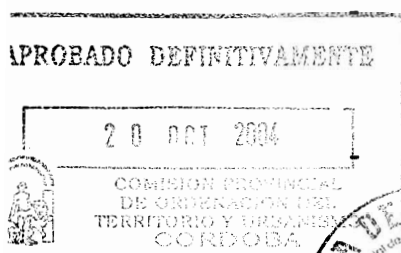
b) Vivienda interior: es la que, sin cumplir las condiciones anteriores, cumple alguna de las siguientes:

- Tiene dos o más piezas habitables con huecos abiertos a fachada a patio vividero, o una a éste y otra a viario, y el resto de las piezas con huecos abiertos a patios de luces.

Tiene una pieza habitable de más de dieciocho (18) metros cuadrados de superficie útil con huecos abiertos a fachada a patio vividero, y el resto de las piezas con huecos abiertos a patios de luces.

Tiene una pieza habitable contigua a fachada a patio vividero a lo largo de más de cinco (5) metros con huecos abiertos al mismo, y el resto de las piezas con huecos abiertos a patios de luces.

Si la vivienda tiene menos de treinta (30) metros cuadrados de superficie útil se admite que sólo una de las piezas habitables presente fachada a patio vividero.

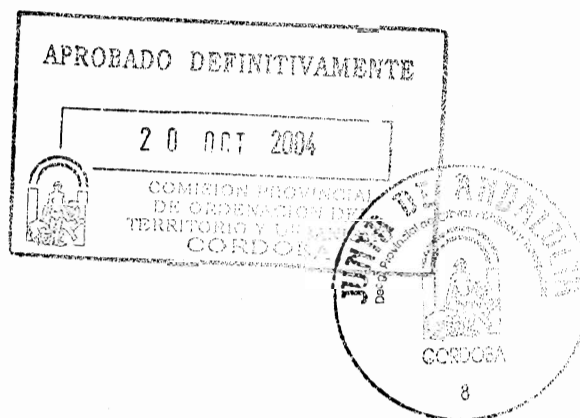


c) Programa de vivienda: La vivienda dispondrá como mínimo de estancia-comedor, cocina, dormitorio y cuarto de aseo (con ducha o baño, inodoro, lavabo y bidé). En las viviendas de menos de 30 metros cuadrados de superficie útil podrá unirse la cocina o el dormitorio a la estancia-comedor, pero no ambas a la vez. En las viviendas de más de un dormitorio habrá de completarse el programa con un vestíbulo. El cuarto de aseo no podrá comunicar directamente con la estancia-comedor ni la cocina.

d) Dimensiones de las piezas:

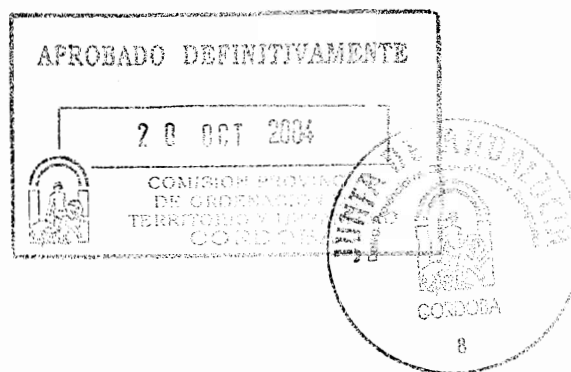
- La superficie mínima de la estancia-comedor será de 14 metros cuadrados, incrementada en 2 metros cuadrados por cada dormitorio adicional al primero.
- La superficie mínima del primer dormitorios será de 10 metros cuadrados y la de los restantes, 8 metros cuadrados si son dobles y 6 metros cuadrados si son sencillos.
- En caso de unirse el dormitorio a la estancia-comedor, la pieza habrá de tener una superficie mínima de 18 metros cuadrados.
- La superficie mínima de la cocina será de 7 metros cuadrados, que pueden disminuir hasta 5 metros cuadrados si la vivienda cuenta con un lavadero de más de 2 metros cuadrados.
- En caso de unirse la cocina a la estancia-comedor, la pieza habrá de tener una superficie mínima de 16 metros cuadrados.

- e) Altura libre mínima: salvo que las ordenanzas de zona establezcan otras condiciones, deberá ser de 2,70 metros al menos en el 75% de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 2,40 metros en el resto. Esta reducción llegaría hasta la altura actualmente existente en el caso de aprovechamiento de actuales desvanes o soberados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5.34.3.
- f) Accesos a la vivienda: cada vivienda comunicará con el viario o espacio libre privado a través de un vestíbulo, portal o zaguán. En caso de tipología bifamiliar o colectiva, si el acceso es a través de espacio interior común, éste tendrá siempre una dimensión mínima de 1 metro, sin perjuicio de lo que dispongan las normativas sectoriales de aplicación.



Artículo 5.7. Uso alojamiento comunitario.

1. Definición.
Es el uso residencial colectivo, de carácter permanente o temporal, con servicios comunes centralizados y unidad de funcionamiento.
2. Categorías.
 - 1ª. Residencia temporal: hoteles, hostales y pensiones.
 - 2ª. Residencia permanente o de larga duración: convento, residencia de estudiantes, etc. Se excluye el uso de asilo, que por sus especiales características, se incluye como uso asistencial.
3. Condiciones.
 - a) Iluminación y ventilación de las piezas: todas las piezas habitables de uso comunitario presentarán fachada a viario o a patio vividero, y el resto, a viario, patio vividero o patio de luces.
 - b) Dimensiones de los dormitorios: la superficie mínima de un dormitorio será de 8 metros cuadrados si es doble y 6 metros cuadrados si es sencillo.
 - c) Altura libre mínima: deberá ser de 2,70 metros en todas las piezas habitables de uso comunitario y en el 75% del conjunto de la superficie útil, pudiendo reducirse hasta 2,40 metros en el resto.



20 OCT 2004



COMISION REGIONAL
DE ORDENACION
TERRITORIAL Y URBANISTICA
CANTON DE AGUILAR DE LA FRONTERA



Artículo 5.8. Uso producción industrial.

1. Definición.

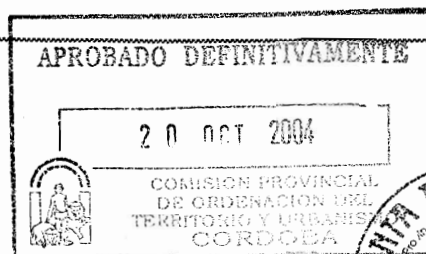
Es el uso industrial que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o la transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

2. Categorías.

- 1ª. Instalaciones compatibles con el medio urbano, aunque no con usos residenciales, caracterizadas por no estar prohibidas en tal medio por ninguna normativa, tener un nivel de emisión sonora no superior a 75 dbA de 7 a 23 horas (día) ni a 70 dbA de 23 a 7 horas (noche), no ser peligrosas, nocivas ni insalubres, ni estar sometidas a evaluación de impacto ambiental.
- 2ª. Instalaciones incompatibles con el medio urbano, por no tener las características de la categoría 1ª, que necesariamente han de ubicarse en áreas industriales alejadas del núcleo urbano o en suelo no urbanizable apto para su implantación.

3. Condiciones.

- a) Ubicación: en parcela independiente como uso exclusivo.
- b) Vertidos: las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de tratarse previamente en la propia instalación, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tenga parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. Se prohíben los vertidos industriales contaminantes en los cauces y suelos.
- c) Evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustión o de actividades diversas: se realizará a través de la adecuada chimenea, sita en el interior de la edificación, cuya desembocadura sobrepasará 1 metro la altura más alta de edificación, del propio edificio o de cualquier otro, en un radio de 15 metros. Las emisiones que sean susceptibles de producir molestias contarán con los sistemas de depuración y filtro que sean precisas.

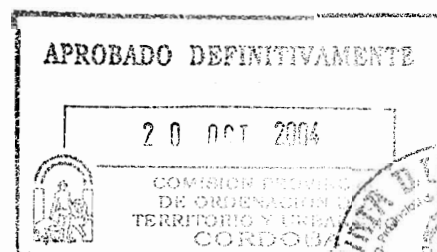


Artículo 5.9. Uso de almacenamiento.

1. Definición.
Es el uso industrial que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda y conservación de bienes y productos, y su distribución para suministro exclusivo a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, sin venta directa al público. No se incluyen en este concepto los almacenes anejos a comercios, talleres y otros usos.
2. Categorías.
 - 1ª. Almacenes de superficie útil mayor a 300 metros cuadrados o que tengan zonas clasificadas como de riesgo especial alto o medio por la normativa de protección contra incendios.
 - 2ª. El resto de los almacenes.
3. Condiciones.
 - a) Ubicación: los almacenes de categoría 1ª deberán estar ubicados en parcela independiente como uso exclusivo; los de categoría 2ª podrán situarse en las plantas bajas y sótanos de edificios con otros usos compatibles entre sí, cuando las condiciones de calificación urbanísticas lo permitan, y siempre con accesos independientes al viario.
 - b) Aislamiento de edificios colindantes: los almacenes de categoría 1ª deberán disponer de muros de separación con los edificios colindantes a partir de cimientos, situados dejando un espacio sin ocupar de dimensión media 15 centímetros y mínima de 5 centímetros, sin contacto con aquellos excepto en las fachadas, donde se incluirá el material de aislamiento conveniente.
 - c) Evacuación de aire caliente o enrarecido: ya sea procedente del acondicionamiento del local o de cámaras frigoríficas, se situará de forma que esté alejado 3 metros de cualquier ventana, tanto vertical como horizontalmente. Si el punto de evacuación se sitúa en fachada, estará al menos a 2,50 metros sobre la acera y con sistema que impulse el aire hacia arriba a 45° con el plano de fachada. Todo aparato que produzca condensación tendrá necesariamente recogida y conducción del agua hasta la red de saneamiento del edificio, impidiendo goteo al exterior. En ningún caso los mecanismos sobresaldrán del paramento exterior de fachada ni se constituirán en elemento discordante de su composición.

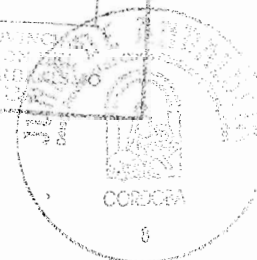
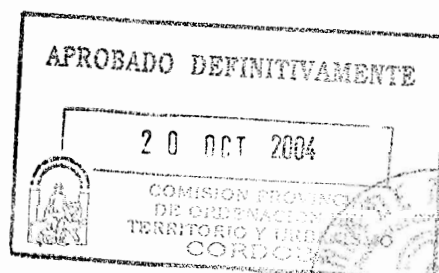
Artículo 5.10. Uso taller artesanal.

1. Definición.
Es el uso industrial que comprende aquellas actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que incluso pueden ser vendidos directamente al público.
2. Categorías.
 - 1ª. Talleres artesanales de superficie útil mayor a 100 metros cuadrados o que tengan zonas clasificadas como de riesgo especial alto o medio por la normativa de protección contra incendios.
 - 2ª. El resto de los talleres artesanales.
3. Condiciones.
 - a) Ubicación: los talleres artesanales de categoría 1ª deberán estar ubicados en parcela independiente como uso exclusivo; los de categoría 2ª podrán situarse en las plantas bajas y sótanos de edificios con otros usos compatibles entre sí, cuando las condiciones de calificación urbanísticas lo permitan, y siempre con accesos independientes al viario.
 - b) Aislamiento de edificios colindantes: los talleres artesanales de categoría 1ª deberán cumplir las condiciones del apartado 3 b) del artículo 5.9.
 - c) Evacuación de aire caliente o enrarecido: se cumplirá lo dispuesto en el apartado 3 c) del artículo 5.9.
 - d) Evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustión o de actividades diversas: se realizará a través de la adecuada chimenea, sita en el interior de la edificación, cuya desembocadura sobrepasará 1 metro la altura más alta de edificación, del propio edificio o de cualquier otro, en un radio de 15 metros. Las emisiones que sean susceptibles de producir molestias contarán con los sistemas de depuración y filtro que sean precisas.
 - e) Energía: los talleres artesanales de categoría 1ª no podrán superar en el conjunto de los motores instalados los 60 Kw. de potencia; los de categoría 2ª, no podrán superar los 20 Kw.



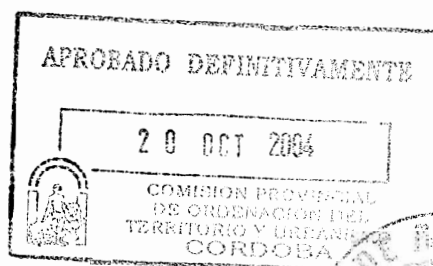
Artículo 5.11. Uso taller de mantenimiento de productos de consumo doméstico.

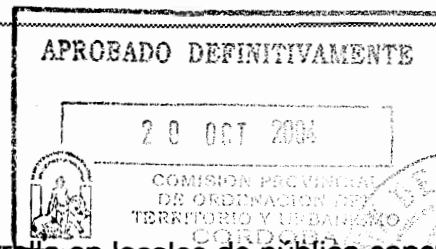
1. Definición.
Es el uso industrial que comprende actividades de reparación, entretenimiento y mantenimiento de objetos de consumo doméstico. Puede incluir la venta directa al público.
2. Categorías.
 - 1ª. Talleres de superficie útil mayor a 300 metros cuadrados o que tengan zonas clasificadas como de riesgo especial alto o medio por la normativa de protección contra incendios.
 - 2ª. El resto de los talleres.
3. Condiciones.
 - a) Ubicación: los talleres de categoría 1ª deberán estar ubicados en parcela independiente como uso exclusivo; los de categoría 2ª podrán situarse en las plantas bajas y sótanos de edificios con otros usos compatibles entre sí, cuando las condiciones de calificación urbanísticas lo permitan, y siempre con accesos independientes al viario.
 - b) Evacuación de aire caliente o enrarecido: se cumplirá lo dispuesto en el apartado 3 c) del artículo 5.9.
 - c) Energía: los talleres de categoría 1ª no podrán superar en el conjunto de los motores instalados los 60 Kw. de potencia; los de categoría 2ª, no podrán superar los 20 Kw.



Artículo 5.12. Uso taller de mantenimiento de vehículos.

1. **Definición.**
Es el uso industrial que comprende las actividades de reparación, entretenimiento y mantenimiento de vehículos de transporte, automóviles de turismo, motocicletas, bicicletas y otros vehículos menores.
2. **Categorías.**
 - 1ª. Talleres de mantenimiento de vehículos de superficie útil mayor a 100 metros cuadrados.
 - 2ª. Talleres de mantenimiento de vehículos de superficie útil menor o igual a 100 metros cuadrados.
3. **Condiciones.**
 - a) Vehículos objeto de mantenimiento: no se podrán dedicar a vehículos de transporte de mercancías o pasajeros de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg., salvo que se ubiquen en suelo calificado como industrial.
 - b) Ubicación: Toda la actividad se realizará en dependencias interiores de la edificación cerradas al exterior. Los talleres de categoría 1ª deberán estar ubicados en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de 300 metros cuadrados; los de categoría 2ª podrán situarse en las plantas bajas de edificios con otros usos compatibles entre sí, cuando las condiciones de calificación urbanísticas lo permitan.
 - c) Aislamiento de edificios colindantes: los talleres de categoría 1ª deberán cumplir las condiciones del apartado 3 b) del artículo 5.9.
 - d) Evacuación de aire caliente o enrarecido: se cumplirá lo dispuesto en el apartado 3 c) del artículo 5.9.





Artículo 5.13. Uso comercio.

1. Definición.

Es el uso terciario que se desarrolla en locales de pública concurrencia y se destina a la compraventa o permuta de mercancías al por menor o a la prestación de servicios personales a particulares. No incluye actividades recreativas ni de hostelería ni mercado de abastos, que se consideran usos específicos.

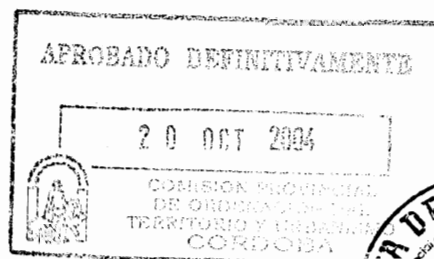
2. Categorías.

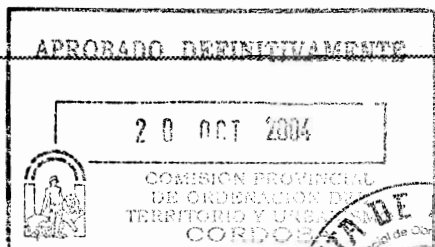
- 1ª. Comercio en edificio exclusivo sobre parcela de más de 300 metros cuadrados de superficie, sin alcanzar una superficie de venta superior a 2.500 metros cuadrados.
- 2ª. Comercio en edificio exclusivo sobre parcela de hasta 300 metros cuadrados de superficie.
- 3ª. Local comercial alimentario, definido como el que se ubica en planta baja, con tolerancia de usos funcionalmente complementarios en planta de sótano, y dedica más de un tercio de su superficie útil a mercancías alimentarias.
- 4ª. Local comercial no alimentario, definido como el que se ubica en planta baja, con tolerancia de usos funcionalmente complementarios en planta de sótano, y dedica menos de un tercio de su superficie útil a mercancías alimentarias.
- 5ª. Local de servicios personales.
- 6ª. Quioscos o similares ubicados en suelo de dominio público.
- 7ª. Gran superficie comercial, definida como todo establecimiento o centro comercial dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a 2.500 metros cuadrados, según lo establecido en la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

3. Condiciones.

- a) Superficie mínima de ventas: Salvo en los quioscos, la superficie mínima destinada al público en cualquier dependencia destinada a la venta será de 4 metros cuadrados.
- b) Comunicación con viviendas: solamente los comercios de categorías 3ª, 4ª y 5ª, en caso de que sean de carácter familiar, podrán comunicar con la vivienda que comparta con ellos la parcela, cumpliendo las condiciones de aislamiento a los efectos de la normativa de protección contra incendios.
- c) Accesos: los comercios de categorías 1ª y 2ª, en todos los casos, y los de categorías 3ª y 4ª, cuando superen los 50 metros cuadrados de superficie útil, habrán de contar con acceso propio e independiente desde el viario; los de categoría 3ª y 4ª, con superficie de hasta 50 metros cuadrados, y los de categoría 5ª, podrán tener acceso a través de portales, zaguanes u otras dependencias de comunicación interior del edificio.

- d) Altura libre mínima: deberá de ser de 2,70 metros, permitiéndose su reducción hasta 2,50 metros en las dependencias secundarias.
- e) Aseos: sin perjuicio de lo que pudiese establecer la normativa específica, todos los locales cuya superficie útil supere los 50 metros cuadrados dispondrán de aseos, separados por vestíbulo de acceso del resto de las dependencias del comercio, en las siguientes proporciones y según su superficie útil total:
- Hasta 100 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo.
 - De 100 a 300 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo para cada sexo.
 - Por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo para cada sexo.
- f) Evacuación de aire caliente o enrarecido: se cumplirá lo dispuesto en el apartado 3 c) del artículo 5.9.
- g) Los comercios de categoría 7ª se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de comercio Interior de Andalucía.





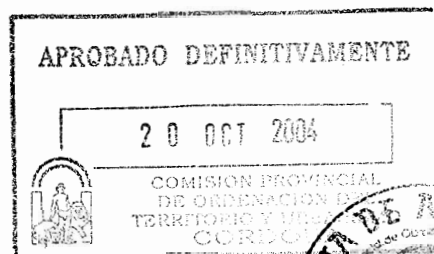
Artículo 5.14. Uso oficina.

1. **Definición.**

Es el uso terciario que corresponde, como función principal, a la prestación de servicios administrativos, profesionales, técnicos, financieros, de información, gestión u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información y conocimientos, tanto a empresas o sociedades como a particulares. Se incluyen en este uso actividades puras de oficina y funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades, siempre que ocupen un espacio propio e independiente. Asimismo se consideran incluidas en este uso actividades tales como servicios de comunicaciones, agencias turísticas, sedes de organizaciones políticas, sindicales, profesionales o ciudadanas, despachos y consultas profesionales y otras de características similares. Se excluyen los servicios de las Administraciones Públicas, que constituyen un uso específico independiente.
2. **Categorías.**
 - 1^a. Oficinas abiertas al público, tales como bancos, agencias turísticas, gestorías, notarías, sedes de asociaciones, etc.
 - 2^a. Oficinas de uso interno o privado, tales como las de administración de empresas, despachos y consultas profesionales, etc.
3. **Condiciones.**
 - a) **Ubicación:** las oficinas de categoría 1^a deberán instalarse en edificios exclusivos para el uso de oficina o en las plantas bajas de los edificios, de acuerdo con la calificación urbanística correspondiente; las de categoría 2^a podrán situarse en edificios exclusivos para el uso de oficinas o en cualquier planta de un edificio con otros usos compatibles de acuerdo con la calificación urbanística y, asimismo, en el caso de que se trate de despachos o consultas profesionales, como anexos de la vivienda del titular, siempre y cuando lo admitan las normativas específicas del uso que fuesen de aplicación.
 - b) **Accesos:** las oficinas de categorías 1^a, cuando superen los 50 metros cuadrados de superficie útil, si no están en edificios de uso exclusivo de oficinas, habrán de contar con acceso propio e independiente desde el viario; los despachos y consultas profesionales que se vinculen a la vivienda del titular tendrán acceso directo desde el vestíbulo de la misma.
 - c) **Altura libre mínima:** deberá ser de 2,70 metros, permitiéndose su reducción hasta 2,50 metros en las dependencias secundarias tales como aseos, archivos y similares.

- d) Aseos: sin perjuicio de lo que pudiese establecer la normativa específica, todas las oficinas de categoría 1ª cuya superficie útil supere los 100 metros cuadrados dispondrán de aseos para uso del público, separados por vestíbulo de acceso del resto de las dependencias de la oficina, en las siguientes proporciones y según su superficie útil total:
- Hasta 200 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo para cada sexo.
 - Por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo para cada sexo.

En los edificios exclusivos para uso de oficina, donde se instalen varias entidades, podrán agruparse en zonas comunes el conjunto de los aseos, manteniendo las proporciones anteriores.



20 OCT 2004

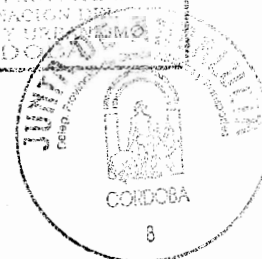
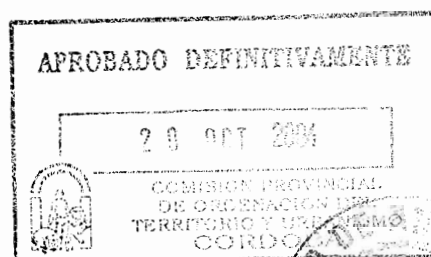
COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA

Artículo 5.15. Uso actividades recreativas y de hostelería.

1. **Definición.**
Es el uso terciario a desarrollar en locales de pública concurrencia destinados al entretenimiento, recreo y diversión, a la vida de relación y a la dispensación de comidas y bebidas para el consumo en el local. Se incluyen en este uso las actividades destinadas a la cocina y venta para consumo inmediato de productos alimenticios.
2. **Categorías.**
 - 1ª. Salas de espectáculos y asimilados: teatros, cines, salas de bingo, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, discotecas, tablaos y otros locales que incluyan actuaciones artísticas en directo.
 - 2ª. Actividades recreativas y de hostelería dotadas de equipos de reproducción sonora cuyo horario de funcionamiento supere las 2 horas de la madrugada entre el 1 de abril y el 31 de octubre y la 1 de la madrugada el resto del año, no incluidas en categoría 1ª.
 - 3ª. Actividades recreativas y de hostelería no incluidas en las anteriores categorías.
3. **Condiciones.**
 - a) **Ubicación:** las actividades de categoría 1ª y 2ª no podrán implantarse en edificios con viviendas o con alojamientos comunitarios de categoría 1ª y deberán desarrollarse totalmente en locales cerrados; las actividades de categoría 3ª podrán desarrollarse parcialmente sobre espacios abiertos de la parcela e incluso sobre el viario y espacios de dominio público, en las condiciones que establezca el Ayuntamiento y siempre a través de instalaciones secundarias no permanentes; las actividades de categoría 3ª también podrán implantarse en quioscos sobre espacios de dominio público, en las condiciones que determine la calificación urbanística.
 - b) **Accesos:** Todas las actividades recreativas y de hostelería tendrán acceso propio e independiente desde el viario; excepcionalmente, cuando las condiciones de composición de fachada lo hiciesen conveniente, las actividades de categoría 3ª podrán tener su acceso desde el portal o zaguán común del edificio. Las actividades de categoría 1ª y 2ª comunicarán con el viario a través de vestíbulos de aislamiento que garanticen un nivel de emisión de ruido al exterior por debajo del límite establecido al abrir las puertas de acceso.
 - c) **Superficie mínima:** la superficie útil de estancia de público en actividades de categoría 1ª y 2ª deberá superar los 100 metros cuadrados; en las de categoría 3ª, el local cerrado deberá superar los 50 metros cuadrados.

- d) **Altura:** La altura libre mínima deberá ser de 2,70 metros, permitiéndose su reducción hasta 2,50 metros en dependencias secundarias tales como aseos, guardarropas, despensas, etc. En los edificios cuya altura deba ser singular por su destino (teatros, cines, etc.) se podrá alterar la altura de planta limitada por las condiciones de la calificación urbanística distribuyendo convenientemente los espacios, sin sobrepasar el volumen capaz de la edificación de la parcela que se obtendría por aplicación de los parámetros de situación de la edificación, ocupación de la parcela y altura máxima métrica total.
- e) **Aseos:** sin perjuicio de lo que pudiese establecer la normativa específica, todos los locales destinados a actividades recreativas y de hostelería, excepto los quioscos si existen a menos de 100 metros de distancia módulos de aseo públicos, dispondrán de aseos, separados por vestíbulo de acceso del resto de las dependencias, en las siguientes proporciones y según su superficie útil total:
- Hasta 100 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo.
 - De 100 a 300 metros cuadrados un inodoro y un lavabo para cada sexo.
 - Por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo para cada sexo.
- f) **Distancias para evitar saturación sonora y preservar la tranquilidad exterior:**

Las nuevas actividades recreativas y de hostelería que se deseen implantar, con excepción de los cines y teatros, deberán separarse de las actualmente existentes un mínimo de cincuenta metros, medidos sobre ejes de la calle de centro a centro de fachada de los locales. En cada plaza no se podrán nunca implantar más de dos establecimientos nuevos.



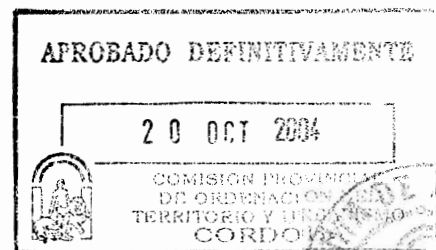
20 OCT 2004

COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA

Artículo 5.16. Uso garaje y aparcamiento.

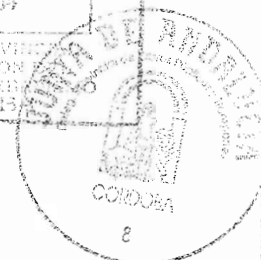
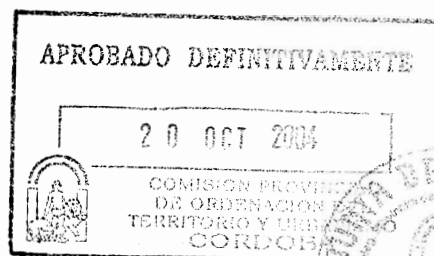
1. **Definición.**
Es el uso terciario destinado al estacionamiento y guarda de automóviles de turismo, motocicletas, bicicletas y otros vehículos menores.
2. **Categorías.**
 - 1ª. **Garaje:** cuando el espacio destinado a este uso se encuentra totalmente en el interior de una parcela y dentro de edificación.
 - 2ª. **Garaje exterior:** cuando el espacio destinado a este uso se encuentra totalmente en el interior de una parcela en zonas libres de edificación contiguas al viario.
 - 3ª. **Aparcamiento:** cuando el espacio destinado a este uso se encuentra total o parcialmente bajo rasante de áreas libres o viario.
 - 4ª. **Aparcamiento exterior:** cuando el espacio destinado a este uso se encuentra en el viario.
3. **Condiciones.**
 - a) **Ubicación:** Los de categoría 1ª, 2ª y 3ª no podrán tener acceso lateral desde tramos de calle con anchura de calzada inferior a 5 metros, pero sí acceso frontal a través de ellas; los de categoría 4ª no podrán disponerse en viario con anchura de calzada para el tránsito de vehículos inferior a 3 metros (anchura entre bordillos inferior a 4,80 metros) si se trata de vías de un solo sentido, o inferior a 6 metros (anchura entre bordillos inferior a 7,80 metros) si se trata de vías de doble sentido.
 - b) **Acceso de vehículos:** Cuando el número de plazas sea mayor de dos se dispondrá un espacio de acceso de 3 metros de ancho y 4 metros de fondo, como mínimo, con pendiente inferior al 5% en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar su trazado; en consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los 4 metros del espacio de acceso, y como generatrices rectas que se apoyen en ambas directrices y sean perpendiculares a la segunda. En el caso de que haya que salvar desniveles, las rampas tendrán una anchura mínima de 3 metros y su pendiente no excederá del 20% en tramos rectos y del 16% en tramos curvos. A partir de 50 plazas se dispondrán accesos y rampas separadas de entrada y salida o bien, si esto no fuese posible, existirá un único acceso y rampa de 5 metros de anchura mínima para ambos sentidos. Queda expresamente prohibido, en todo caso, el acceso directo e individualizado desde el viario a cada plaza que se disponga en una misma parcela.
 - c) **Acceso de peatones:** los garajes y aparcamientos de uso público contarán con acceso separado de peatones desde el viario.

- d) Circulación interior: los espacios de circulación interior en un solo sentido tendrán una anchura mínima de 3 metros que se elevará hasta 4,50 metros en el caso de servir de acceso a las plazas de vehículos o de circulación en ambos sentidos.
- e) Plazas de vehículos: tendrán todas un acceso fácil para los vehículos y las siguientes dimensiones mínimas entre caras externas de elementos constructivos:
- Vehículos de dos ruedas: 2,50 x 1,50 metros.
 - Automóviles grandes: 5,00 x 2,50 metros.
 - Automóviles ligeros: 4,50 x 2,20 metros.
- Al menos el 15% de todas las plazas deberá destinarse a automóviles grandes.
- f) Superficie mínima: la superficie útil de un garaje o de aparcamiento, incluyendo accesos, rampas, espacios de circulación e instalaciones, no podrá ser inferior al resultado de multiplicar por 25 metros cuadrados el número de plazas de que disponga.
- g) Altura libre mínima: la altura libre habrá de superar en cualquier punto de su superficie útil los 2,25 metros.
- h) Ventilación: Los de categoría 1ª y 3ª contarán con sistema de ventilación que impida la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas, si éstas están en fachadas opuestas permitiendo corrientes de aire en el interior, será como mínimo de un 5% de la superficie útil del local; si las aberturas están en otra posición, su superficie será como mínimo de un 8% de la superficie útil del local. Cuando la ventilación sea forzada por medios mecánicos deberá asegurarse una renovación mínima de aire de 15m³/hora por metro cuadrado de superficie útil.
- i) Almacenamiento de carburante y materiales combustibles: queda expresamente prohibido.



Artículo 5.17. Uso educativo.

1. Definición.
Es aquel uso dotacional cuyo objetivo es la de formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier régimen reglado o no, público o privado. Este concepto incluye tanto los centros de enseñanza propiamente dicha, como las guarderías y los centros de investigación.
2. Categorías.
 - 1ª. Centros de enseñanza oficial, regulados por la Consejería de Educación.
 - 2ª. Guarderías infantiles.
 - 3ª. Academias y otros centros que impartan enseñanzas de carácter especializado o no regulado por la Consejería de Educación.
3. Condiciones.
 - a) Ubicación: Los usos educativos de categorías 1ª y 2ª se situarán se acuerdo con las normativas específicas que los regulan; los usos educativos de categoría 3ª deberán instalarse en edificios exclusivos o compartidos con uso de alojamiento comunitario en categoría 2ª, comercio, oficina o viviendas, debiendo cumplir las condiciones de aislamiento acústico entre usos diferentes.
 - b) Altura libre mínima: deberá ser de 2,70 metros, permitiéndose su reducción hasta 2,50 metros en dependencias secundarias tales como aseos, archivos y similares.
 - c) Aseos: sin perjuicio de lo que pudiese establecer la normativa específica, todos los locales dispondrán de aseos para cada sexo, separados por vestíbulo de acceso del resto de las dependencias del centro, en la siguiente proporción:
 - Un inodoro, dos urinarios y un lavabo por cada 40 alumnos o fracción.
 - Un inodoro y un lavabo por cada 20 alumnas o fracción.



Artículo 5.18. Uso cultural.

1. Definición.

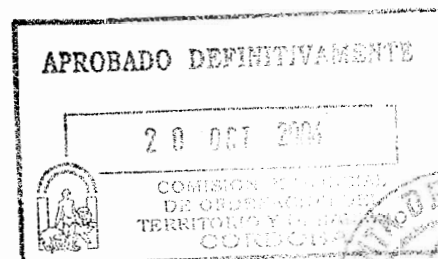
Es aquel uso dotacional cuyo objetivo es el enriquecimiento cultural de las personas, la conservación, recreación o transmisión del conocimiento y la estética y el fomento de las relaciones sociales, todo ello sin fines directamente comerciales.

2. Categorías.

- 1ª. Bibliotecas, museos, salas de exposición, salas de reunión, salas de usos múltiples, etc.
- 2ª. Exposiciones temporales al aire libre, ferias del libro, ferias de artesanía y similares en instalaciones al aire libre no fijas.

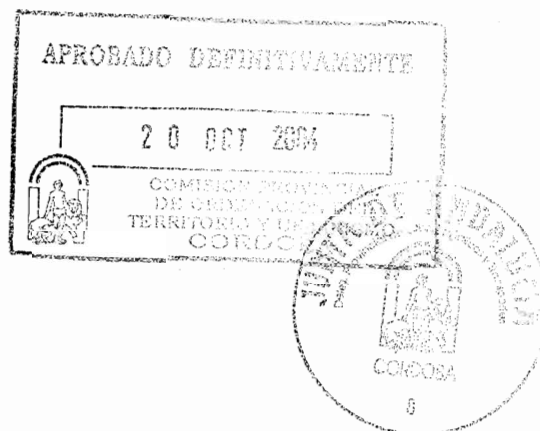
3. Condiciones.

- a) Ubicación: las actividades de categoría 1ª se ubicarán en edificio exclusivo o en la planta baja de edificios con otros usos; las actividades de categoría 2ª podrán implantarse sobre el viario y espacios de dominio público en las condiciones que determine la calificación urbanística y establezca, en su caso, el Ayuntamiento.
- b) Accesos: las actividades de categorías 1ª tendrán acceso propio e independiente desde el viario; excepcionalmente, cuando las condiciones de composición de fachada lo hiciesen conveniente, podrán tener su acceso desde el portal o zaguán común del edificio.
- c) Altura: se cumplirá lo dispuesto en el apartado 3 d) del artículo 5.15.
- d) Aseos: sin perjuicio de lo que pudiese establecer la normativa específica, se dispondrán de aseos, separados por vestíbulo de acceso del resto de las dependencias, en las siguientes proporciones y según su superficie útil total:
 - Hasta 100 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo.
 - De 100 a 300 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo para cada sexo.
 - Por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo para cada sexo.



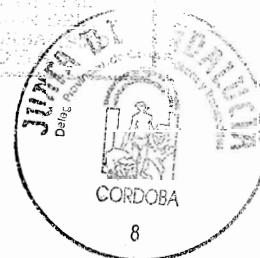
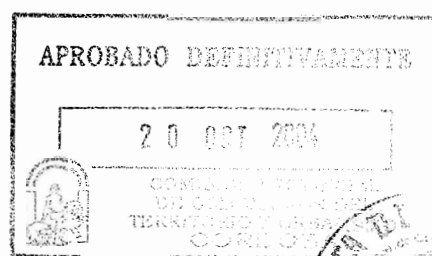
Artículo 5.19. Uso deportivo.

1. Definición.
Es aquel uso dotacional cuyo objetivo es la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
2. Categorías.
 - 1ª. Polideportivo.
 - 2ª. Gimnasios y similares.
 - 3ª. Instalaciones deportivas vinculadas a otros usos.
3. Condiciones.
 - a) Ubicación: los usos deportivos de categoría 1ª se ubicarán obligatoriamente sobre parcela calificada para tal uso.
 - b) Altura: se cumplirá lo dispuesto en el apartado 3 d) del artículo 5.15.
 - c) Vestuarios: sin perjuicio de lo que pudiese establecer la normativa específica, los usos deportivos de categorías 1ª y 2ª dispondrán siempre de vestuarios dotados de la adecuada ventilación. Los de categoría 2ª destinarán a vestuario como mínimo 1 metro cuadrado de superficie útil por cada 12 metros cuadrados de superficie útil de sala de ejercicios físicos.
 - d) Aseos: En los usos deportivos de categoría 1ª se separarán los aseos de usuarios deportistas y espectadores. Los de categoría 2ª contarán con la siguiente dotación mínima de aseo:
 - Un inodoro, dos urinarios, dos lavabos y cinco duchas por cada 200 metros cuadrados de superficie útil de sala de ejercicios físicos, para deportistas masculinos.
 - Dos inodoros, tres lavabos y cinco duchas por cada 200 metros cuadrados de superficie útil de sala de ejercicios físicos, para deportistas femeninos.



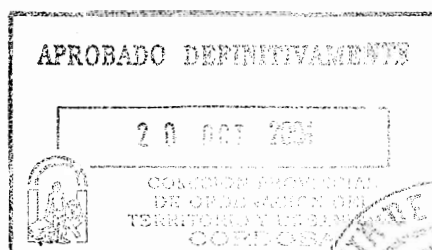
Artículo 5.20. Usos asistencial y sanitario.

1. Definición.
Son aquellos usos dotacionales cuyo objetivo es la prestación de asistencia especializada a las personas, con carácter de servicio social o médico. Se excluyen los servicios que se prestan en consultas profesionales.
2. Categorías.
 - 1ª Establecimientos de carácter sanitario con hospitalización de enfermos.
 - 2ª Clínicas de urgencia, dispensarios o consultorios, sin hospitalización de enfermos.
 - 3ª Asilos y centros asistenciales de ancianos y discapacitados.
 - 4ª Tanatorios.
3. Condiciones.
 - a) Ubicación: los usos de categoría 1ª y 4ª se implantarán siempre como uso exclusivo.
 - b) Sin perjuicio de la normativa específica que le sea de aplicación, los usos asistenciales y sanitarios de categorías 1ª, 2ª y 3ª cumplirán las condiciones del uso de alojamiento comunitario recogidas en el apartado 3 del artículo 5.7.
 - c) Los usos asistenciales y sanitarios de categoría 4ª se ajustarán, en su caso, a la normativa específica que los regule.



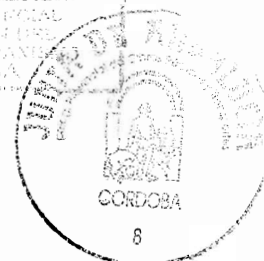
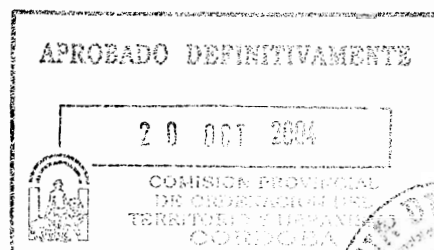
Artículo 5.21. Uso religioso.

1. Definición.
Es aquel uso dotacional que comprende la celebración del culto y las actividades vinculadas a la práctica religiosa.
2. Categorías.
 - 1ª Parroquias.
 - 2ª Otros templos, capillas y oratorios.
3. Condiciones.
 - a) Ubicación: El uso religioso debe ubicarse en parcela independiente como uso exclusivo, admitiéndose como excepción su agrupación con el uso de convento.
 - b) Altura: Se cumplirá lo dispuesto en el apartado 3 d) del artículo 5.15.
 - c) Anexos: Se admite como anexos incluidos en el uso religioso hasta dos viviendas para miembros de la comunidad religiosa o personal a su servicio y salas de reunión para actividades complementarias, que cumplirán respectivamente los requisitos de los artículos 5.6. y 5.18. que sean de aplicación.



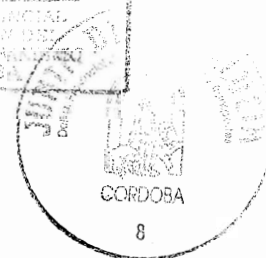
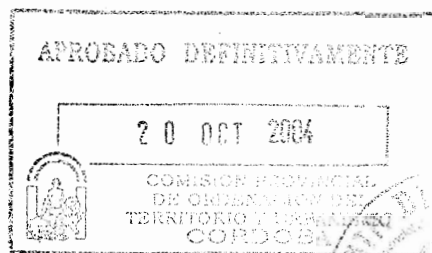
Artículo 5.22. Uso administrativo.

1. **Definición.**
Es aquel uso dotacional destinado al desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos de la Administración Pública en todos los niveles y a la atención correspondiente a los ciudadanos.
2. **Condiciones.**
Se cumplirán todas las condiciones del uso oficina de categoría 1ª, recogidas en el apartado 3 del artículo 5.14.



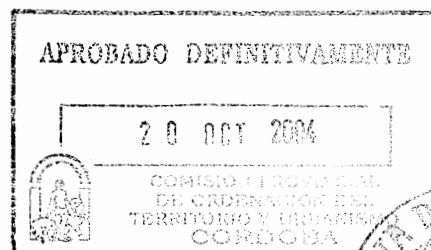
Artículo 5.23. Uso abastecimiento.

1. Definición.
Es el uso de servicio público destinado al aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el consumo de la población.
2. Categorías.
 - 1ª Mercado de Abastos.
 - 2ª Abastecimiento de energía y prestación de servicios rápidos a los vehículos.
3. Condiciones.
 - a) Sin perjuicio de las específicas, se cumplirán las condiciones que sean de aplicación del uso comercio.
 - b) Ubicación: En suelo urbano, los usos de categoría 2ª solamente se podrán ubicar sobre parcelas específicamente señaladas en el plano de estructura urbanística, y como uso dominante; en otras clasificaciones de suelo se atenderán a las disposiciones del planeamiento y a las normas específicas sectoriales.
 - c) Dotaciones: los usos de categoría 2ª deberán implantarse de modo que no entorpezcan el tránsito de vehículos o peatones en el viario contiguo, por lo que a tal efecto dispondrán de dos plazas para vehículos por cada punto de suministro de energía.
 - d) Otras condiciones: Para los usos de categoría 2ª son de aplicación, sin perjuicio de la normativa específica, los apartados 3 b) y c) del artículo 5.9.



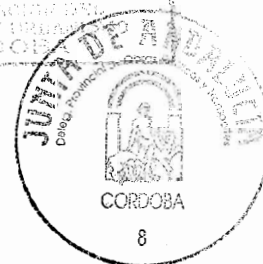
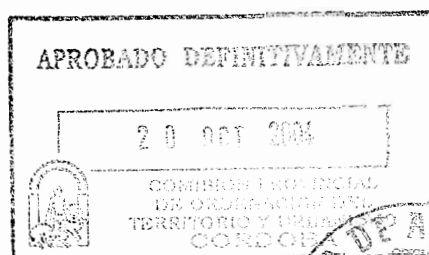
Artículo 5.24. Uso seguridad ciudadana.

1. Definición.
Es aquel uso de servicio público cuyo objetivo principal es la salvaguarda de las personas y los bienes, comprendiendo tanto los servicios de policía como los de protección civil, contra incendios y similares.
2. Condiciones.
 - a) Ubicación: deberán situarse en parcela independiente como uso exclusivo, salvo los de policía y protección civil que podrán estar en edificio de uso administrativo.
 - b) Otras condiciones: cumplirán, por analogía, las condiciones de usos tales como los de alojamiento comunitario, talleres de mantenimiento de vehículos, oficinas, garajes, uso deportivo o cualquier otro que por las actividades desarrolladas fuese de aplicación.



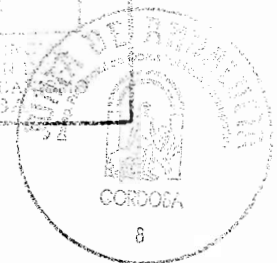
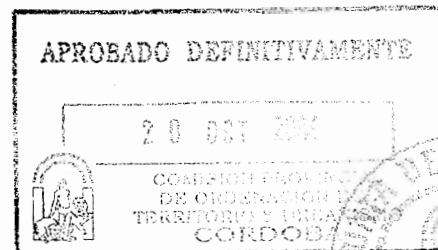
Artículo 5.25. Uso infraestructuras urbanas básicas.

1. Definición.
Es aquel uso de servicio público que comprende las instalaciones o redes de servicio de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía y otras comunicaciones.
2. Categorías.
 - 1ª Instalaciones ubicadas en viario y espacios de dominio público, bajo rasante o sobre rasante, según su normativa reguladora específica.
 - 2ª Instalaciones ubicadas en parcelas como uso exclusivo.
 - 3ª Instalaciones ubicadas en locales específicos de parcelas con otros usos.
3. Condiciones.
 - a) Estética: todas las instalaciones se adecuarán a las condiciones estéticas del lugar donde se ubiquen; las que hayan de situarse en el interior de parcelas o edificios respetarán todas las condiciones de la calificación urbanística correspondiente (alineaciones, altura, ocupación, etc.).
 - b) Otras condiciones: las que se ubiquen en edificios cumplirán, por analogía, las condiciones de usos tales como el de oficinas, almacenamiento, talleres o cualquier otro que por las actividades desarrolladas fuese de aplicación.



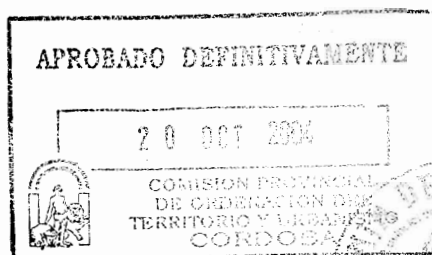
Artículo 5.26. Uso tránsito de vehículos.

1. Definición.
Es el uso al aire libre definido por el movimiento de personas y mercancías en medios de transporte.
2. Categorías.
 - 1ª Tránsito de todo tipo de vehículos.
 - 2ª Tránsito de motocicletas y turismos.
 - 3ª Tránsito de bicicletas y vehículos especiales de minusválidos.



Artículo 5.27. Uso Tránsito Peatonal.

Es el uso al aire libre definido por el movimiento de personas por sí solas.



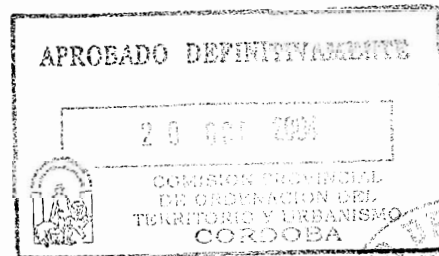
Artículo 5.28. Uso esparcimiento, reposo y recreo.

1. Definición.

Es el uso al aire libre que permite el asueto de la población y el mantenimiento del paisaje urbano en condiciones medioambientales favorables propiciadas fundamentalmente por la presencia de vegetación en un entorno agradable.

2. Condiciones.

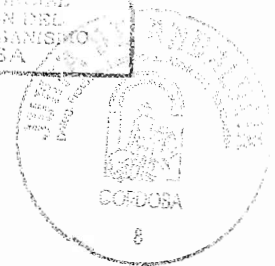
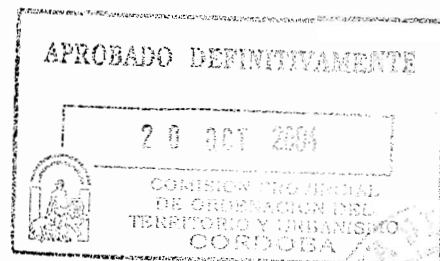
- a) Ubicación: se establecerá como uso dominante en parcelas o áreas expresamente calificadas como Espacios Libres.
- b) Usos compatibles: con independencia de las condiciones que se determinan según la calificación urbanística, no podrán considerarse compatibles en un espacio con este uso dominante aquellos usos que, por el espacio que pudieran ocupar, dificulten o alteren al uso dominante.



CAPITULO 2. NORMAS DE EDIFICACION.

Artículo 5.29. Ambito y condiciones de aplicación.

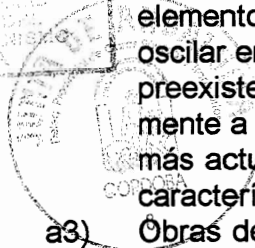
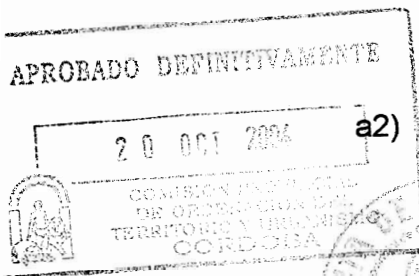
1. Las normas contenidas en el presente capítulo se aplican a la edificación en suelo urbano y urbanizable, así como a las edificaciones autorizables en suelo no urbanizable.
2. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen las presentes Normas Subsidiarias (planes especiales, planes parciales, etc.) se ajustarán a las presentes determinaciones, estableciendo las determinaciones adicionales que correspondan.
3. Con carácter general, los proyectos de edificación deberán tener en cuenta, además de la normativa urbanística, las normas estatales y autonómicas de edificación.



Artículo 5.30. Tipos de obras de edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación, que pueden acometerse de modo individual o asociados entre sí:

- a) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:
- a1) Obras de Conservación y Mantenimiento: son obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, su estructura arquitectónica, su distribución y sus características formales y funcionales. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas, volados y elementos decorativos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.
 - a2) Obras de Consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; puede oscilar entre la reproducción exacta de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada, pero siempre sin alterar la distribución y las características formales y funcionales del edificio.
 - a3) Obras de Acondicionamiento: son obras que tienen por objeto adaptar a nuevos usos un edificio o transformar sus condiciones de habitabilidad, mejorándolas, pero siempre sin alterar las características formales previas. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
 - a4) Obras de Restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a su estado original, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, utilizando partes originales o llevándose a cabo la intervención con pruebas documentales o conocimientos probados. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.



APROBADO DEFINITIVAMENTE

20 OCT 2004



COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA



b) Obras de Reforma:

b1) Obras de Reforma Menor: son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y de fachadas exteriores e interiores y su organización general. Se permite:

- La redistribución interior sin afectar al sistema de accesos (portal, zaguán, escaleras, ...).

- La sustitución de forjados o entramados manteniendo su disposición previa en cada crujía.

- La sustitución de cubiertas, manteniendo su tipo o reponiendo el original.

- La ampliación de patios interiores no organizadores si sus dimensiones son notablemente inferiores a las mínimas establecidas por las ordenanzas correspondientes.

- Los pequeños retoques de fachadas que mejoren su sentido compositivo.

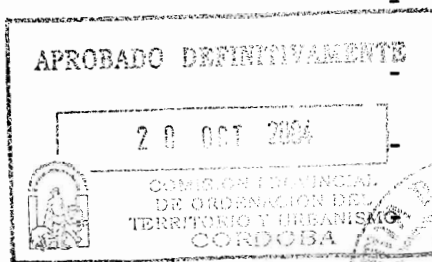
b2) Obras de Reforma Parcial: son obras en las que, manteniendo los cuerpos completos del inmueble más significativos y los patios organizadores, sobre los que se puede intervenir con los límites de las obras de reforma menor, se permiten intervenciones de demolición parcial y sustitución en el resto del inmueble con la condición de que se mantenga el sistema de accesos (portal, zaguán, escaleras,...) y la articulación coherente de la edificación que se conserve con la nueva. Asimismo se permiten pequeños retoques de fachadas exteriores e interiores que mejoren su sentido compositivo.

b3) Obras de Reforma General: son obras en las que, manteniendo al menos la fachada exterior existente, se permiten intervenciones de demolición parcial y sustitución en el resto de la edificación, con la condición de que se mantengan la ubicación del sistema de accesos (portal, zaguán, escaleras, ...) y los parámetros básicos de situación de forjados o entramados y de cubierta, y de que se logre la articulación coherente de la edificación que se conserve con la nueva. Asimismo se permiten pequeños retoques de fachadas que mejoren su sentido compositivo.

c) Obras de Demolición:

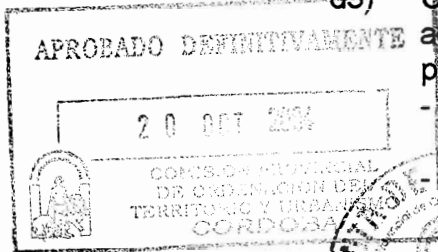
c1) Obras de Demolición Parcial: son obras que suponen la desaparición parcial de lo edificado sobre una parcela.

c2) Obras de Demolición Total: son obras que suponen la desaparición total de lo edificado sobre una parcela.



d) Obras de Nueva Edificación:

- d1) Obras de Reconstrucción: son obras que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido. Reproducirán en el mismo lugar sus características formales y su sistema constructivo y repondrán los elementos originales conservables. Se permiten pequeñas modificaciones que mejoren la composición espacial, pero sin aumentar la superficie útil previa.
- d2) Obras de Sustitución: son obras mediante las que, tras obras de demolición de un edificio, se levanta nueva construcción en su lugar.
- d3) Obras de Ampliación: son obras en las que se efectúa un aumento de la superficie construida previa. Este aumento se puede realizar por:
- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
 - Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
 - Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales.
- d4) Obras de Nueva Planta: son obras de nueva construcción sobre solares vacantes.



2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección del patrimonio podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio e incluso definir especialmente otros tipos.

Artículo 5.31. Parcelación.

1. Definiciones.
 - a) Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.
 - b) Solar o parcela edificable: es la parcela situada en suelo urbano, urbanizada de acuerdo con las condiciones mínimas establecidas en las Normas Subsidiarias y que tiene determinadas alineaciones y rasantes.
 - c) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de las colindantes.
 - d) Lindero frontal: es el lindero que separa la parcela del viario o de un área libre desde la que tiene acceso. Coincide con la alineación oficial o exterior.
 - e) Frente de parcela: es el lindero frontal en que se sitúa el acceso a la parcela y, por extensión, su longitud.
 - f) Lindero trasero: es el lindero opuesto al lindero frontal.
 - g) Linderos laterales: son los otros linderos de la parcela. En las parcelas de esquina, los linderos contiguos a los frontales siempre se consideran linderos laterales.
 - h) Fondo de parcela: es la distancia media entre el frente de parcela y su lindero opuesto.

2. Determinaciones sobre parcelas existentes.
 - a) Todas las parcelas existentes en el momento de la aprobación de las Normas Subsidiarias, excepto las afectadas por actuaciones urbanísticas que están sometidas a alguna condición establecida expresamente, se consideran directamente edificables, independientemente de su forma y dimensiones.
 - b) En el ámbito del Casco Histórico se aplica el régimen de protección del parcelario definido en el artículo 9.5.

3. Agregaciones y segregaciones.

Para la determinación de nuevas parcelas se cumplirá lo dispuesto en el artículo 3.12.



Artículo 5.32. Tipología edificatoria. Situación de la edificación.

1. Definiciones.

- a) Tipo edificatorio: se define por el conjunto de relaciones que se establecen entre la edificación, la parcela que la contiene y el viario.
- b) Alineación oficial, exterior o de vial: es la línea que separa el viario y las áreas libres de las parcelas. Queda definida en los planos de ordenación correspondientes.
- c) Alineación interior: es la línea marcada en el plano de ordenación correspondiente, situada en el interior de una parcela, que establece la ubicación obligatoria de la línea de edificación.
- d) Línea de edificación: es la intersección del plano de fachada con el terreno.
- e) Separación a linderos: es la distancia horizontal entre el plano de fachada o el plano externo de un cuerpo saliente de fachada, si existiese, y el lindero correspondiente. La separación a la alineación exterior se denomina retranqueo.
- f) Rasante: es la línea que define el perfil longitudinal del viario, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales existentes y en ausencia de otra definición se considerará como tal el perfil actual.
- g) Cuerpos salientes: son los cuerpos de edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada.
- h) Elementos salientes: son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen del plano de fachada.

2. Tipos edificatorios.

Se establecen los siguientes tipos edificatorios:

- a) Edificación marginal cerrada: corresponde a la disposición de la edificación entre medianeras, a lo largo del frente continuo del viario. Según mantengan o retranqueen la línea de edificación respecto a linderos frontales pueden ser de los siguientes subtipos:
 - a1) Edificación marginal cerrada en alineación de vial.
 - a2) Edificación marginal cerrada con alineación interior.
- b) Edificación abierta: corresponde a la disposición de la edificación sin frente continuo respecto del viario.
- c) Edificación aislada: corresponde a la disposición de la edificación separada de todos los linderos de la parcela.
- d) Edificación pareada: corresponde a la disposición de dos edificaciones en dos parcelas colindantes separada cada una de ellas de todos los linderos de la parcela, excepto al lindero interior común, por el que colindarán en toda la extensión de los paramentos que sobre él se sitúen.
- d) Edificación singular.

PROBADO DEFINITIVAMENTE

20 OCT 2004

COMISIÓN PERMANENTE DE ORDENACIÓN DE TERRITORIO Y URBANISMO

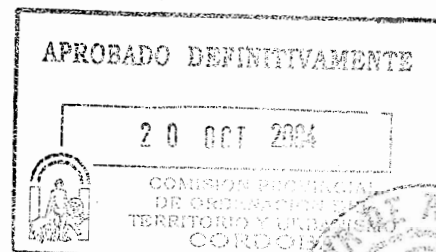
3. Condiciones especiales de la edificación marginal cerrada.
- a) Se prohíben las construcciones de tipo nave, salvo en suelos calificados de industriales o de usos múltiples.
 - b) Cada edificio se ajustará a los límites de su parcela. No existirá comunicación ni servidumbre alguna entre parcelas colindantes, salvo que la misma se establezca mediante Estudio de Detalle que establezca la ordenación interior conjunta de la edificación de las parcelas, sin afección a las alineaciones exteriores establecidas.
 - c) Con carácter obligatorio la edificación ocupará, como mínimo, una doble crujía paralela al frente de parcela. En el caso de parcelas existentes en el momento de la aprobación de las Normas Subsidiarias cuyo fondo de parcela sea inferior a 10 metros, se autoriza una sola crujía.
 - d) No se autorizan nuevos retranqueos salvo en los casos indicados en las presentes ordenanzas y en las parcelas con alineación interior, expresamente determinadas en los planos, que corresponden a actuaciones existentes antes de la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias.
 - e) En los linderos laterales y traseros contiguos a espacios libres se tratará el paramento exterior como fachada ciega; los paramentos de patios contiguos a esos linderos se tratarán como fachada, componiendo adecuadamente los huecos y demás elementos.
4. Condiciones especiales de la edificación abierta.
- a) En aquellas parcelas en que no se acometa la edificación con un proyecto único será necesaria la previa ordenación de volúmenes y el establecimiento de alineaciones interiores mediante Estudio de Detalle.
 - b) Se admite la edificación en tipología marginal cerrada estableciendo previamente la ordenación de volúmenes y las alineaciones mediante Estudio de Detalle.
 - c) Cuando la parcela tenga linderos laterales contiguos a parcelas de tipología marginal cerrada que presenten o puedan presentar una medianera vista, la edificación se situará sobre la alineación de vial y sobre tales linderos laterales, en una longitud mínima, sobre cada uno de ellos, de 6 metros.
 - d) No es obligatoria la separación a la alineación de vial, considerándose preferente la ubicación de la edificación sin retranqueo.
 - e) La separación a los demás linderos siempre será mayor que la mitad de la altura del edificio, con un valor mínimo de 5 metros.
 - f) La separación entre edificios de una misma parcela siempre será no menor a la semisuma de alturas de los edificios, con un mínimo de 4 metros.
 - g) Se admiten las plantas bajas porticadas.
 - h) Las zonas libres de edificación en el interior de la parcela estarán ajardinadas en una proporción no inferior a 15 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de otros usos.

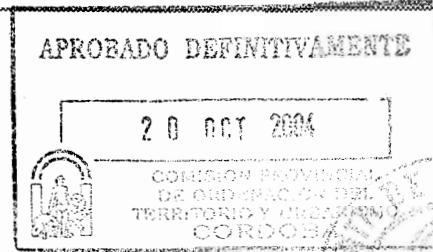
ROBADO DEFINITIVAMENTE

20 OCT 2004

COMISIÓN PROVINCIAL
DE ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA

5. Condiciones especiales de la edificación aislada.
- a) En aquellas parcelas en que no se acometa la edificación con un proyecto único será necesaria la previa ordenación de volúmenes y el establecimiento de alineaciones interiores mediante Estudio de Detalle.
 - b) Salvo que las condiciones de zona establezcan otra determinación, la separación a todos los linderos será mayor que la mitad de la altura del edificio, con un valor mínimo de 3 metros.
 - c) La separación entre edificios de una misma parcela siempre será mayor que tres cuartas partes de la semisuma de alturas de los edificios, con un mínimo de 3 metros.
 - e) Se admiten las plantas bajas porticadas.
6. Condiciones especiales de la edificación pareada.
- a) Ambos edificios necesariamente serán objeto de proyecto conjunto y unitario, solicitud de licencia única y ejecución de obras simultánea.
 - b) La separación a todos los linderos, excepto el común, siempre será mayor que la mitad de la altura del edificio, con un valor mínimo de 3 metros.
 - c) La separación entre edificios de una misma parcela siempre será mayor que tres cuartas partes de la semisuma de alturas de los edificios, con un mínimo de 3 metros.
 - e) Se admiten las plantas bajas porticadas.





Artículo 5.33. Edificabilidad.

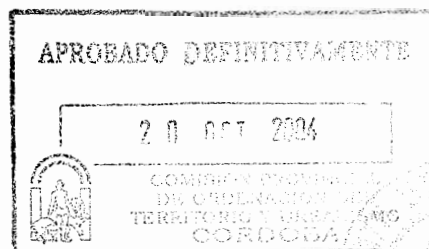
1. Definiciones.

- a) Superficie edificada de planta: es la superficie comprendida entre los límites exteriores de la edificación en la planta.
- b) Superficie edificada total: es la suma de las superficies edificadas del conjunto de las plantas que componen el edificio.
- c) Superficie útil de una pieza o habitación: es la superficie comprendida entre las caras interiores de los paramentos verticales que la delimitan.
- d) Superficie útil de una planta, vivienda, local o edificio: es la suma de las superficies útiles de las piezas o habitaciones que lo componen.
- e) Superficie edificable: es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total sobre rasante que puede construirse en una parcela. Puede ser señalada por el Plan bien mediante un coeficiente de edificabilidad, bien por el conjunto de determinaciones sobre tipología edificatoria y situación de la edificación, altura, ocupación de la parcela y tamaño de patios, siendo el valor a aplicar el que resulte del cumplimiento de todas las limitaciones.
- f) Coeficiente de edificabilidad: es la relación entre la superficie edificable y la superficie de la parcela en que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indica en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de superficie de parcela.

2. Condiciones.

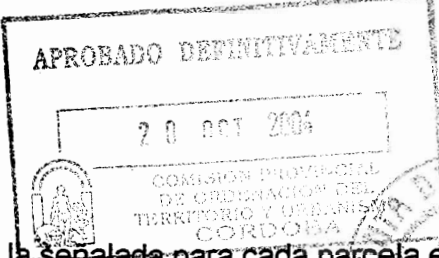
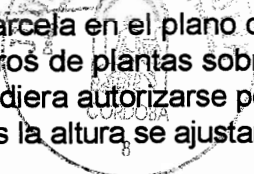
- a) No se computa como superficie edificada la de las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, la de los patios cubiertos con monteras y elementos traslúcidos tradicionales en las condiciones del artículo 5.36.3., la de los elementos ornamentales de cubierta, la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada exclusivamente a depósitos u otras instalaciones técnicas del edificio, y la de cuerpos volados abiertos (balcones y asimilados).
- b) Se computa como superficie edificada la todas las edificaciones auxiliares, los cuartos de instalaciones, excepto los antes indicados, y los cuerpos volados cerrados, excepto los cierros o miradores tradicionales.

- c) Las condiciones de edificación que determinan la edificabilidad son de aplicación a los siguientes tipos de obras:
- Obras de Reforma Menor.
 - Obras de Reforma Parcial.
 - Obras de Reforma General.
 - Obras de Ampliación.
 - Obras de Reconstrucción Parcial que supongan otras intervenciones adicionales.
 - Obras de Sustitución.
 - Obras de Nueva Planta.



Artículo 5.34. Altura. Plantas.

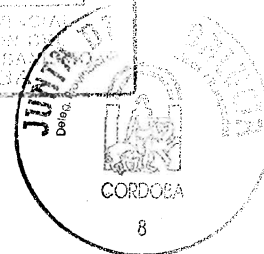
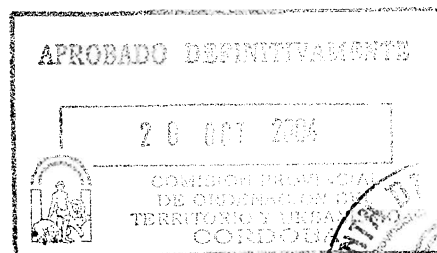
1. Definiciones.

- 
- 
- a) **Altura de edificación:** es la ~~señalada~~ para cada parcela en el plano de ordenación correspondiente, expresada en números de plantas sobre rasante, incluida la baja y excluido el ático, que pudiera autorizarse por las condiciones de zona. En los edificios protegidos la altura se ajustará a lo establecido en su ficha del Catálogo.
- b) **Cota de referencia:** es la cota del punto que se toma como origen de alturas métricas. Se determinará de acuerdo con lo establecido en el punto siguiente.
- c) **Altura métrica de edificación:** es la distancia de la cota de referencia a la cara inferior del forjado, entramado o alero de la última planta.
- d) **Altura de planta baja:** es la distancia de la cota de referencia a la cara inferior del forjado o entramado de planta primera.
- e) **Altura de planta de piso:** es la distancia entre las caras inferiores de los forjados o entramados que delimitan la planta.
- f) **Altura libre:** es la distancia entre la cara inferior del pavimento terminado y la cara inferior del techo o falso techo, si lo hubiese, terminado.
- g) **Sótano:** es la planta que tiene su suelo por debajo de la planta baja.
- h) **Planta baja:** es la planta que tiene la cara superior de su pavimento terminado por encima de la rasante del viario en cualquier punto de contacto, sin superar 1 metro sobre la cota de referencia.
- i) **Planta de piso:** es la situada por encima del forjado o entramado del techo de la planta baja.
- j) **Ático:** es la planta de piso que se sitúa en la coronación del edificio, retranqueada o no de la alineación de las plantas inferiores y siempre con superficie notablemente inferior a la de aquéllas.
- k) **Desván o soberado:** es la planta de piso que en algunos edificios existentes se dispone bajo el tejado del edificio al modo tradicional, alineada a fachada y con una altura de arranque notablemente inferior a la de las plantas inferiores.

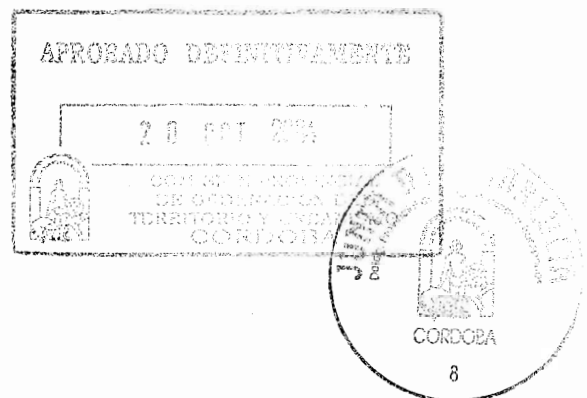
2. Determinación de la altura. Cota de referencia.
- a) Edificación marginal cerrada y edificación abierta con alineación a vial.
- a1) Edificios con fachada a una sola vía:
- Si la rasante de la calle tomada o proyectada en la línea de edificación es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle de cota media entre las extremas.
 - Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se considerará dividida la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, tomando como origen la cota media de cada tramo para cumplir la altura reguladora. La composición de la fachada, no obstante, habrá de ser unitaria.
 - En las parcelas con desniveles superiores a tres (3) metros entre la cota de referencia y la cota natural al fondo de la parcela, la influencia de la cota de referencia para establecer la altura de edificación reguladora abarcará un mínimo de dos crujías y un máximo de doce (12) metros de fondo. A partir de ese límite, la edificación se desarrollará escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno de modo que su altura no supere sobre la rasante natural en ningún punto la establecida como altura de edificación reguladora de la parcela.



- a2) Edificios con fachada a dos o más vías formando esquina o chaflán:
- Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones de a1), pero resolviendo el conjunto de fachadas a todos los viales, desarrolladas longitudinalmente, como si fuesen una sola.
 - Si las alturas reguladoras fueran diferentes, la mayor altura permisible podrá continuarse por la vía de menor altura en una longitud no superior a diez (10) metros, retranqueándose los cuerpos de edificación de mayor altura, salvo en la vuelta de esquina, un mínimo de seis (6) metros respecto de la vía de menor altura. Los paramentos que se originen por diferencias de altura y retranqueos recibirán tratamiento de fachada.
 - En las parcelas con desniveles superiores a tres (3) metros entre la cota de referencia y la cota natural en el punto interior de la parcela más alejado de la alineación exterior, la influencia de la cota de referencia para establecer la altura de edificación reguladora abarcará un mínimo de dos crujías y un máximo de doce (12) metros de fondo para cada calle. A partir de ese límite, la edificación se desarrollará escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno de modo que su altura no supere sobre la rasante natural en ningún punto la establecida como altura de edificación reguladora de la parcela.



- a3) Edificios con fachada a dos o más vías paralelas u oblicuas que no forman esquina ni chaflán:
- La cota de referencia se determinará independientemente en cada vial a que presente fachada el edificio. Su influencia se aplicará hasta una profundidad determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de las alineaciones exteriores, sin perjuicio de lo siguiente.
 - En las parcelas con desniveles superiores a tres (3) metros entre la cota de referencia de cualquiera de las calles y la cota natural en el punto interior de la parcela más alejado de las alineaciones exteriores, la influencia de la cota de referencia para establecer la altura de edificación reguladora abarcará un mínimo de dos crujeas y un máximo de doce (12) metros de fondo para esa calle. A partir de ese límite, la edificación se desarrollará escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno de modo que su altura no supere sobre la rasante natural en ningún punto la establecida como altura de edificación reguladora de la parcela.
 - Los casos que originen particiones del edificio irregulares se resolverán de modo que el volumen del conjunto edificado no supere el obtenido por la aplicación estricta del anterior criterio.



- b) Edificación abierta sin alineación a vial y edificación aislada.
- Se entiende por cota de referencia la cota altimétrica media del contacto entre una edificación exenta y el terreno sobre el que se sitúa.

En una edificación existirán tantas cotas de referencia como plantas a distinta altura tengan la consideración de baja.

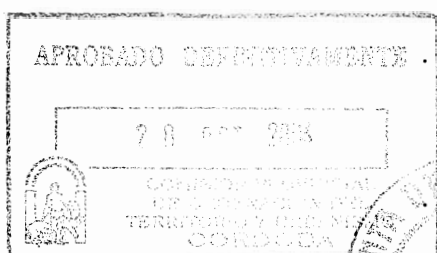
El cálculo de cada cota de referencia se realizará según el siguiente procedimiento:

Se dividirá el perímetro de contacto entre edificio y terreno en todos los segmentos rectilíneos de pendiente constante que existan.

De cada segmento se hallará la cota media, considerando para ello las obras de urbanización y movimiento de tierras que estén previstas, tomando como base la cota de nivelación.

La cota de referencia será el resultado de sumar el producto en cada segmento de su cota media por su longitud en proyección horizontal, para todos los segmentos, y de dividirlo por la longitud del perímetro en proyección horizontal.

- La cota de la planta baja podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la cota de referencia. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las correspondientes cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.
- La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.
- En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultara de edificar en un terreno horizontal.



3. Condiciones.

- a) El número de plantas señalado en el plano de ordenación podrá disminuirse en una unidad si no quedan medianeras vistas de las parcelas colindantes de más de una planta.
- b) Por encima de la altura de edificación solamente podrán levantarse los elementos de la cubierta y las instalaciones técnicas características para esa ubicación (antenas, chimeneas, maquinaria para acondicionamiento de aire, etc.). En caso de que lo autoricen las condiciones de zona, podrá levantarse también una planta de ático o solamente un cuerpo que remate la caja de escaleras y albergue, en su caso, la maquinaria de ascensores y los depósitos de agua.
- c) Sobre el ático o el cuerpo antes descrito, no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación, ni depósitos o cualquier tipo de construcción, ya que todo lo necesario deberá ser incluido en plantas inferiores.
- d) Sobre las cubiertas del ático o del cuerpo antes descrito se permitirán, excepcionalmente, aquellas instalaciones técnicas (antenas, chimeneas, maquinaria para acondicionamiento de aire, etc.) que para su correcto funcionamiento o por determinación de la normativa sectorial de aplicación sea necesario ubicar. En estos casos se acreditará que la solución arquitectónica dada al montaje de estas instalaciones es adecuada al entorno donde se ubica el edificio en cuanto a perspectiva e imagen urbana.
- e) Solamente se admite una planta de sótano.
- f) Los antepechos de azoteas situados en fachadas exteriores o de patios, así como en bordes de azoteas escalonadas del mismo edificio, tendrán una altura útil que oscilará entre 1,00 y 1,20 metros. Los elementos de separación entre azoteas de distintos edificios podrán alcanzar hasta 1,80 metros, con la adecuada transición hasta la alineación de vial.
- g) La altura libre mínima para los usos que no la tienen específicamente determinada se establece en 2,50 metros.
- h) Tanto las condiciones generales de altura como las particulares de cada calificación urbanística, referentes a alturas totales o parciales en fachada, deberán aplicarse en relación con las alturas de los edificios colindantes, de modo que no se produzcan transiciones inadecuadas, extremo que debe quedar justificado gráficamente en los proyectos de edificación.
- i) En los desvanes o soberados que sean objeto de obras de reforma o reconstrucción se permite reducir la altura dispuesta en las condiciones de uso hasta la actualmente existente. En los edificios catalogados que tienen desván o soberado y cuentan con protección exterior, deberá mantenerse la altura existente en fachada con objeto de no alterar la composición exterior y para garantizar la pervivencia del tipo edificatorio.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

24 OCT 2004



CONSEJO
PROVINCIAL DE
TERRITORIO Y URBANISMO
CÓRDOBA

Artículo 5.35. Ocupación de la parcela.

1. Definiciones.
 - a) Superficie ocupada: es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de contorno de un edificio (fachadas exteriores, fachadas de patios y medianerías, si existiesen) sobre el plano del pavimento de planta baja.
 - b) Superficie ocupable: es la superficie ocupada máxima que permite el planeamiento. Su cuantía puede señalarse indirectamente como conjunción de determinaciones de separación a linderos, tamaño de patios y coeficiente de edificabilidad o mediante el coeficiente de ocupación, siendo el valor a aplicar el que resulte del cumplimiento de todas las limitaciones.
 - c) Coeficiente de ocupación: es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de parcela.

2. Condiciones.
 - a) Los espacios de parcelas que hayan de quedar libres de edificación no podrán ser objeto de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o las edificaciones, no siendo autorizable sobre ellos ninguna construcción, salvo que expresamente se permita en las condiciones de zona.
 - b) Las dimensiones de los espacios libres quedan reguladas por las condiciones de separación a linderos y tamaño de patios.





Artículo 5.36. Patios.

1. Definiciones.

- a) **Patio:** es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores y, en su caso, linderos interiores. También será considerado patio cualquier espacio no edificado contiguo a alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una proporción superior a los 2/3 de su longitud total.
- b) **Patio de ventilación:** es el patio interior cuyo fin es ventilar espacios no habitables (aseos, etc.).
- c) **Patio de luces:** es el patio interior cuyo fin es ventilar e iluminar piezas habitables.
- d) **Patio vividero:** es el patio de luces cuyas dimensiones y accesos permiten un uso comunitario.
- e) **Patio abierto:** es el patio que cuenta con una embocadura abierta total o parcialmente al viario, área libre pública o espacio libre de la propia parcela.
- f) **Patio organizador:** es el patio que resulta fundamental para la composición espacial y distribución general de un edificio.
- g) **Altura de patio:** es la distancia vertical entre la solería acabada del local más bajo que abra al patio y la cara superior del forjado o la cornisa más alto que borde el patio.

2. Dimensiones.

- a) **Patio de ventilación:** permitirá la inscripción de un círculo de 1,50 metros de diámetro en todo su desarrollo vertical, siendo la dimensión de cualquier lado del patio no menor de 1 metro.
- b) **Patio de luces:** permitirá la inscripción de un círculo de 3 metros de diámetro en todo su desarrollo vertical, siendo la dimensión de cualquier lado del patio no menor de 2 metros ni de un tercio (H/3) de la altura del patio.

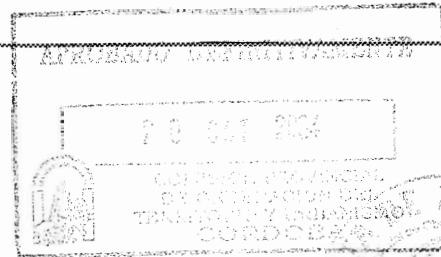
- c) Patio vividero: tendrá una superficie mínima de 70 metros cuadrados y permitirá la inscripción de un círculo de 7 metros de diámetro en todo su desarrollo vertical, siendo la dimensión de cualquier lado del patio no menor de 4 metros ni de dos tercios ($2H/3$) de la altura del patio; excepcionalmente, cuando la forma de la parcela no permita la inscripción de un círculo de 7 metros de diámetro, también se considerará patio vividero a aquél que, manteniendo el resto de las condiciones anteriores, permita la inscripción de un círculo de 6,50 metros de diámetro.

En intervenciones de reforma o reconstrucción de edificios catalogados se considera patio vividero a aquél que permita la inscripción de un círculo de 5 metros de diámetro en todo su desarrollo vertical, siendo la dimensión de cualquier lado del patio no menor de 4 metros ni de dos tercios ($2H/3$) de la altura del patio.

- d) Patio abierto: su embocadura tendrá una dimensión no menor a 3 metros y su profundidad no será mayor que la embocadura.

3. Condiciones.

- a) El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior al de cualquiera de las piezas o habitaciones que abran huecos al mismo, salvo que éstas se ubiquen en planta de sótano.
- b) Los patios tendrán siempre acceso para su conservación y policía.
- c) Los patios vivideros tendrán acceso desde zonas comunes del edificio.
- d) Se podrán cubrir los patios con monteras y elementos traslúcidos tradicionales, siempre que sea practicable su apertura para ventilación en una superficie que supere el 20% de la superficie del patio.
- e) En la edificación marginal cerrada no se podrán disponer patios abiertos y los restantes se situarán como mínimo a partir de la segunda crujía paralela al frente de fachada, salvo en el caso recogido en el artículo 5.32.3.c). Los patios, en todo caso, distarán al menos 3 metros de las alineaciones de vial.



Artículo 5.37. Calidad, higiene y seguridad.

1. Definiciones.

- a) Pieza habitable: se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran permanencia prolongada de personas.
- b) Local: es el conjunto de piezas contiguas, y comunicadas entre sí, dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

2. Condiciones de calidad.

- a) Aislamiento: Las edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico y acústico establecidas por la normativa vigente.
- b) Impermeabilidad: Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. Las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás lugares que puedan ser origen de filtraciones estarán debidamente impermeabilizados y aislados.
- c) Instalaciones obligatorias: Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable (previéndose la instalación de agua caliente para los locales destinados al aseo de personas y a la limpieza doméstica), de saneamiento, de energía eléctrica, de telefonía y de radio y televisión.
- d) Evacuación de humos: En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios, balcones o ventanas, aunque dicha salida tuviera carácter de provisional. Los proyectos de obras de reforma y de nueva edificación que afecten a locales susceptibles de ser destinados a actividades recreativas y de hostelería, incluirán conductos de evacuación de humos desde esos locales hasta la cubierta del edificio; tales conductos serán independientes de los correspondientes a otros usos del edificio. En los edificios existentes cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o sótano a través de conductos situados en los patios del edificio, sin alterar sus condiciones estéticas, quedando prohibidos en fachadas exteriores.

e) Climatización: Sólo se permitirá la instalación de equipos de climatización o las salidas de aire caliente en fachadas exteriores o de patios cuando:

- se aisle el hueco de instalación del aparato del resto del cerramiento.

- si se abre a viario o área libre, esté a una altura no menor a 2,70 metros sobre la rasante exterior, en su vertical, y no produzca goteos u otras molestias.

- si el aparato tiene una potencia inferior a 3.300 frigorías/hora, medie una distancia mínima de 3 metros al plano de fachada a que dé frente y de 2 metros a otros huecos en cualquier dirección.

- si el aparato tiene una potencia superior a 3.300 frigorías/hora, medie una distancia mínima de 5 metros al plano de fachada a que dé frente y de 3 metros a otros huecos en cualquier dirección.

- la potencia del aparato no supere las 10.000 frigorías/hora.

- se cumpla lo dispuesto en las condiciones estéticas (artículo 5.38.).

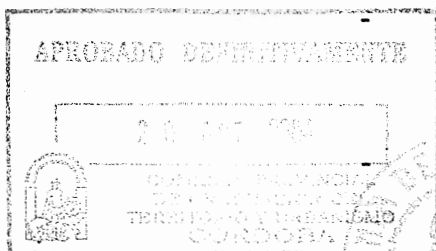
f) Climatización, ventilación e iluminación: La previsión de instalación de climatización no se traducirá en la inexistencia de ventanas o en el incumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación naturales establecidas, sino que, en su conjunto, los sistemas serán complementarios y alternativos.

3. Condiciones de higiene.

a) Toda pieza habitable tendrá huecos de iluminación y ventilación a viario, área libre, patio de luces, patio abierto a fachada o espacio libre interior de la parcela contiguo al viario. Se exceptúan las piezas que por su uso específico deban o puedan carecer de huecos y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación o climatización.

b) Los huecos de ventilación e iluminación de cada pieza habitable deberán tener una superficie practicable no inferior a 1/20 de la superficie útil de la pieza, siendo la suma de las superficies practicables de un local no menor de 1/10 de su superficie útil total.

c) Las piezas no habitables donde puedan acceder las personas deberán contar con ventilación forzada natural o por medios mecánicos si no presentan huecos a patio de ventilación o a alguno de los espacios exteriores señalados en el apartado anterior.



- d) Las cocinas, así como cualquier pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes de ventilación forzada para su eliminación.
- e) Las piezas habitables que se destinen a dormitorio dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento total frente a la luz exterior mediante sistemas fijos de carpintería.
- f) Las escaleras de uso común de un edificio se dotarán de iluminación y ventilación, con un hueco por planta sobre rasante o con lucernario o huecos practicables, en el remate de escalera; en este caso, la escalera se dispondrá en torno a un hueco de anchura no menor a 0,80 metros.

4. Condiciones de seguridad.

- a) **Accesos a las edificaciones:** A las edificaciones deberá accederse desde el viario, directamente o a través de espacio libre interior a la parcela que deberá ser colindante con el viario, siendo en este caso la distancia a recorrer desde el viario hasta la puerta del edificio no mayor de 50 metros. En todo caso los servicios de ambulancia contarán con acceso hasta la puerta del edificio, salvo que esto lo imposibiliten las condiciones del viario a que dé frente la parcela.

PROBADO DEFINITIVAMENTE

28 OCT 2014

- b) **Puerta de acceso al edificio:** La anchura del hueco no será inferior a 1,30 metros de anchura ni a 2,11 metros de altura.

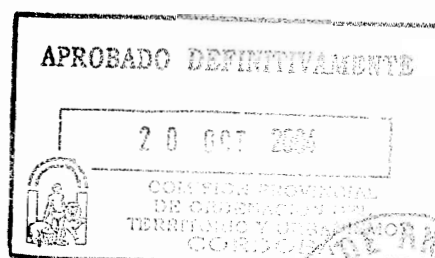
- c) **Huecos practicables:** Todas las viviendas y todos los locales donde permanezcan personas, en cada planta, contarán con un hueco practicable (sin rejas fijas) a viario, espacio libre interior de la parcela contiguo al viario o a patio vividero. Se exceptúan los locales con usos que deban desarrollarse en locales cerrados, que contarán con un plan específico de evacuación en caso de incendio.

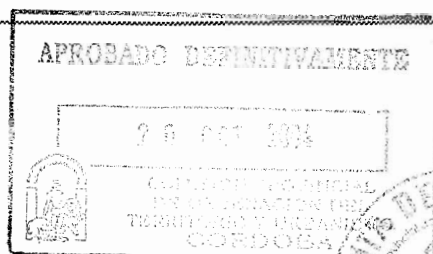
- d) **Portales y zaguanes:** Tendrán una anchura mínima de 2 metros.

- e) **Circulación interior:** Los pasillos y distribuidores de zonas comunes tendrán una anchura mínima de 1,20 metros, permitiendo su forma el transporte de una persona en camilla.

- f) **Escaleras:** Las escaleras de uso común de un edificio tendrán una anchura mínima de un (1) metro; las escaleras interiores a una vivienda o local tendrán una anchura mínima de 0,80 metros, salvo que sólo den acceso a una pieza habitable, caso en que podrán reducirse hasta 0,60 metros.

- g) Prevención de caídas: los huecos (ventanas, cierros, miradores, ...) y desniveles de altura superior a 0,50 metros (balcones, terrazas, pasos volados,...) estarán protegidos con antepechos o barandillas de altura superior a 0,95 metros. La altura de los antepechos o barandillas de escalera no será inferior a 0,90 metros en ninguna vertical sobre el escalón. La distancia entre los elementos verticales de una barandilla no será mayor a 0,12 metros.





Artículo 5.38. Estética.

1. Definiciones.

- a) **Cuerpos salientes:** Son los cuerpos de edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada de la edificación.
- b) **Elementos salientes:** Son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen del plano de fachada.

2. Condiciones.

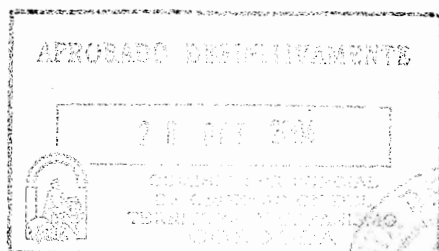
- a) **Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:**
 - Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración, procedente de etapas anteriores, congruente con la calidad y uso del edificio.
 - En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.
 - En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.
- b) **Obras de reforma y ampliación:**
 - En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.
 - En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.
 - En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates, y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

- c) Obras de sustitución y de nueva planta:
- Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación en las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano, así como la normativa específica de zona.
 - La administración urbanística municipal podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- d) Fachadas:
- d1) Tratamiento de las plantas bajas:
- En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.
 - Salvo que las normativas de zona establezcan otras determinaciones, la alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 15 centímetros, por ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor a 75 centímetros no será permitido saliente alguno.



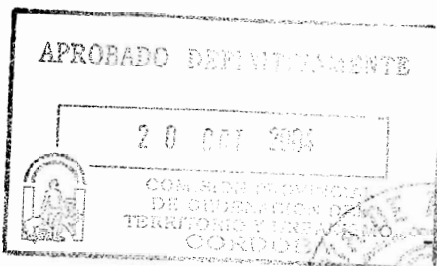
d2) Materiales:

- La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.
- Se prohíben los revestimientos de piedra artificial, de terrazo, de piedras naturales pulimentadas, de plaquetas, de azulejos o cualquier tipo de cerámica vitrificada o gres, y de piezas brillantes. Se podrán utilizar elementos de azulejería para el piso y el borde de balcones.
- Se prohíben los acabados con enfoscados de cemento visto sin pintar, los bloques de hormigón o cemento y los ladrillos taco o sin cara vista.
- Si las condiciones de zona lo permiten se podrá utilizar fábrica de ladrillo visto, que cumplirá las siguientes condiciones:
 - * El ladrillo ha de ser recocho, quedando prohibidos los santos y vitrificados, escafilados, pintones, pardos y porteros. No tendrán hendiduras, grietas ni oquedades.
 - * Su coloración será roja, rojiza u ocre claro. Se prohíben los ladrillos de color negro. Se prohíbe también la composición exterior pintoresquista con ladrillo de tejar basto, incluso si sólo afectara a bajos comerciales.
 - * El llagueado será preferentemente a hueso, quedando el mortero oculto. En caso contrario su espesor visible no será superior a 5 milímetros.



d3) Modificaciones de fachadas:

- En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente por medio de un proyecto que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su adecuada relación con los colindantes.
- Si la calificación urbanística lo permite, se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados podrá la administración urbanística municipal hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.



En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos y al mismo tiempo.

e) Instalaciones en fachadas:

- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 30 centímetros del plano de fachada, ni situar su salida a menos de 2,70 metros sobre el nivel de acera o patio.
- Los aparatos correspondientes a las anteriores instalaciones, u otros exteriores tales como las antenas, que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición en que no perjudiquen la estética de la fachada exterior.
- Las instalaciones deberán cumplir todas las condiciones específicas establecidas en otros artículos para cada una de ellas.
- Queda expresamente prohibida la instalación de acondicionamiento de aire o refrigeración y de antenas u otros artefactos exteriores en las fachadas de los edificios que cuenten con cualquier nivel de protección, salvo que incorporados a los huecos de ventanas, balcones o cierros queden ocultos por elementos tradicionales de corte de visión o producción de sombras (celosías, etc.).

f) Cuerpos salientes:

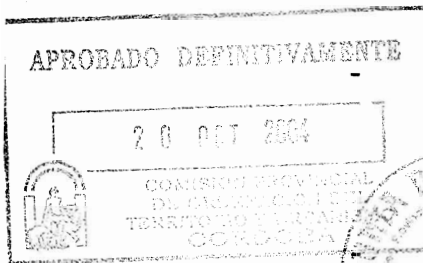
- Salvo que las condiciones de zona lo admitieran, se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
- El vuelo máximo se limita a 40 centímetros en calles de anchura igual o superior a 5 metros y a 20 centímetros en calles de menos de 5 metros, midiendo en proyección horizontal a partir del plano de fachada exterior. Si la finca tuviera más de una fachada se aplicará para cada una de ellas, en lo referente a vuelos, las anteriores condiciones. La anchura de la calle, en los casos en que no sea uniforme, se considerará, a efectos de determinar los vuelos, como la media aritmética correspondiente a la longitud de la fachada del edificio.

En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse un mínimo de 60 centímetros de la medianería, si son cerrados, y de 40 centímetros, si son abiertos. Los cuerpos salientes no podrán quedar a una altura inferior a 3,50 metros sobre el nivel de la acera.

Los vuelos a patios se regulan por las mismas condiciones que en el viario. El vuelo se limita a 40 centímetros en patios de anchura igual o superior a 5 metros y a 20 centímetros en los de menor dimensión. La distancia del vuelo a los ángulos del patio será siempre mayor a 40 centímetros, mantenido una distancia entre los vuelos mayor de 1 metro.

g) Elementos salientes: Los elementos salientes tales como zócalos, impostas, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

- Se admiten en todas las situaciones los zócalos, impostas y molduras, que podrán sobresalir un máximo de 6 centímetros respecto al paramento de fachada.
- Salvo que las condiciones de zona establezcan otras disposiciones, se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura inferior a 3 metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 centímetros.
- En todo caso, el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de 60 centímetros sobre la alineación, sin perjuicio de los que establezcan las ordenanzas de zona.

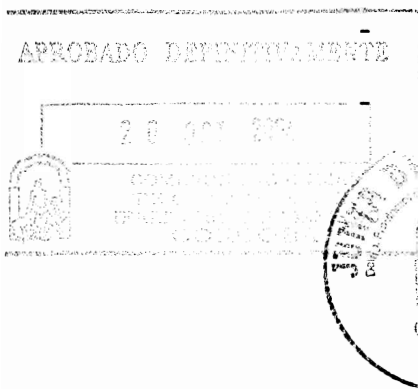


h) Medianerías:

- Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean similares a los de fachadas.
- Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.
- La pintura de acabados en las medianeras vistas deberá ser en cualquier caso de tonos claros y suaves, debiéndose incluir en el proyecto de edificación a efectos de definición y valoración. Se prohíben las terminaciones de asfalto y otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

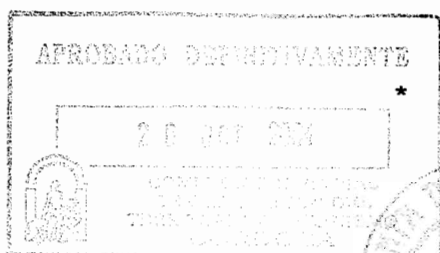
i) Cubiertas:

- Se prohíben las cubiertas de teja plana de pizarra o material similar oscuro, así como las de planchas de fibrocemento.
- Se prohíben los acabados con tela asfáltica, metalizada o no, al exterior.
- Las aguas pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo se recomienda alojarlos en cajas abiertas en el paramento de fachada y, en planta baja, embutidas dentro del paramento de fachada. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintados, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.



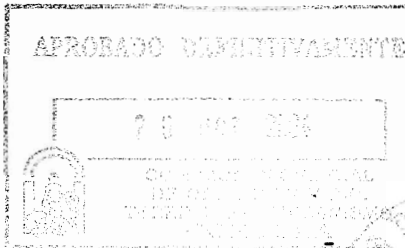
j) Cerramientos:

- Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre 2 y 3 metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
- En las parcelas de zonas de edificación abierta o aislada, se resolverán así:
 - * Con elementos ciegos de 50 centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 2,50 metros.
Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 metros, ni rebasen una altura de 2 metros. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Ayuntamiento.
- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.



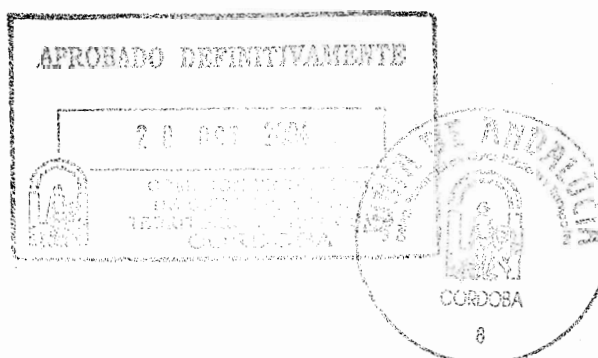
k) Jardines y arbolado:

- En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.
 - Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentran ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
 - Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,80 metros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
- La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro y otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.



Artículo 5.39. Edificios fuera de ordenación.

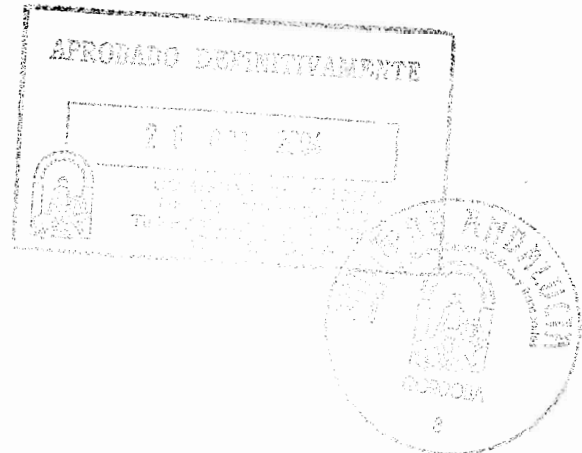
1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias que resultaren disconformes con ellas quedan calificados como fuera de ordenación, sometiéndose al régimen general de la legislación urbanística con las excepciones establecidas a continuación.
2. La calificación de fuera de ordenación no comprende, en suelo urbano, los siguientes casos:
 - Cuerpos de edificación objeto de protección según lo determinado en el Catálogo.
 - Las dos crujías paralelas a las fachadas de edificios objeto de protección exterior según lo determinado en el Catálogo.
 - Los edificios existentes que sobre la altura de dos plantas elevan un desván o soberado al modo tradicional, aún cuando se hallen en zonas con altura determinada inferior.
3. La calificación de fuera de ordenación que afecta a determinadas grandes parcelas actualmente ocupadas por actividades industriales, clasificadas como suelo urbano, sometido a Plan Especial de Reforma Interior (unidad de ejecución AI-3) o como suelo urbanizable (sectores SI-5, SI-7 y SI-8), queda sometida al siguiente régimen:
 - a) Se permite indefinidamente el mantenimiento de la actividad implantada, su modernización y las adecuaciones y ampliaciones necesarias para mantener la competitividad en el mercado.
 - b) No se autorizan cambios de uso de la actividad principal, pues para ello será precisa la tramitación del planeamiento de desarrollo correspondiente a la unidad de ejecución o sector.
4. Quedan expresamente calificados fuera de ordenación todos los edificios que han dado lugar a la formación de núcleos de población en suelo no urbanizable en el área de Los Arenales y en otras zonas del término.



CAPITULO 3. NORMAS DE URBANIZACION.

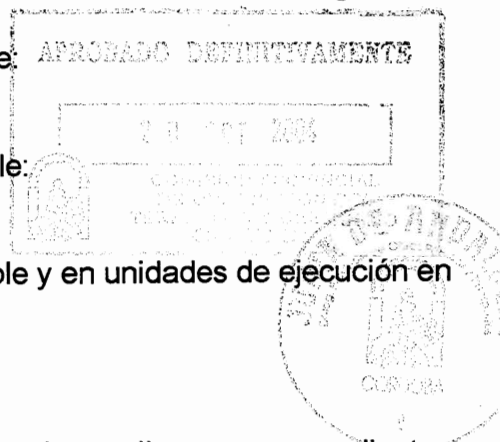
Artículo 5.40. Ambito de aplicación y carácter de las normas.

1. Las normas del presente capítulo son de aplicación a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la entidad o persona que las lleve acabo y el proyecto que las recoja.
2. Las siguientes normas tienen el carácter de condiciones mínimas de urbanización.

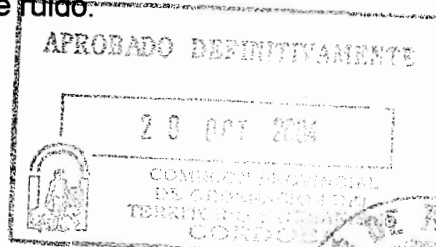


Artículo 5.41. Determinaciones para el viario.

1. El diseño de las vías grafiadas en los planos de las Normas Subsidiarias, salvo las excepciones indicadas en las determinaciones para actuaciones urbanísticas, es vinculante en lo referido a alineaciones, trazado y rasantes, sin perjuicio de su posible precisión mediante planeamiento de desarrollo o Estudio de Detalle. El planeamiento de desarrollo, tanto en suelo urbano como urbanizable, garantizará la continuidad de los itinerarios viarios de sectores y unidades de ejecución colindantes, entre sí y con las áreas urbanizadas previas.
2. Las secciones de las vías de nueva formación se atenderán a las siguientes dimensiones mínimas:
 - Vías principales en suelo urbanizable:
 - . Calzada: 11 metros.
 - . Aceras: 3 metros.
 - Vías intermedias en suelo urbanizable:
 - . Calzada: 8 metros.
 - . Aceras: 2 metros.
 - Vías secundarias en suelo urbanizable y en unidades de ejecución en suelo urbano:
 - . Calzada: 6 metros.
 - . Aceras: 1,20 metros.
3. Las calzadas de nuevas vías no podrán desarrollarse con pendientes superiores al 12% en tramos de longitud mayor a 100 metros. En ningún caso superarán el 14%.
4. En todo caso el diseño del viario deberá cumplir las normas vigentes para la supresión de barreras arquitectónicas. Por ello, en el caso de áreas a reurbanizar donde las secciones del viario existente no permitan establecer acerado de dimensión mínima 1,20 metros, se adoptará un diseño unitario continuo para uso compartido de peatones y tráfico rodado.
5. La pavimentación de calzadas y aceras se hará teniendo en cuenta las cargas del tránsito previsto a soportar, así como los condicionantes estéticos y de ordenación urbana.
6. Salvo para los casos indicados en el punto 3., la separación entre áreas peatonales y de tránsito rodado se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación preferentemente mediante bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función.

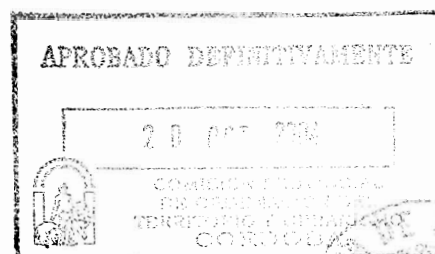


7. El pavimento de aceras, sendas peatonales y plazas será antideslizante y facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano. En él se distinguirán las porciones que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, sin deformar su perfil, salvo en el bordillo que se achaflanará. Las pendientes de los itinerarios peatonales cumplirán los siguientes requisitos:
- Pendiente longitudinal máxima:
 - . Tramos de menos de 3 metros: 12%
 - . Tramos iguales o superiores a 3 metros: 8%
 - Pendiente transversal máxima: 2%
8. Los vados destinados a evitar barreras urbanísticas en los itinerarios peatonales se diseñarán cumpliendo lo siguiente:
- Se situarán, como mínimo, en cada cruce de calle o vías de circulación.
 - Los dos niveles a comunicar se enlazarán por un plano inclinado de pendiente longitudinal y transversal no mayor al 8% y al 2%, respectivamente.
 - Su anchura será como mínimo de 1,80 metros.
 - El desnivel en el punto más bajo del plano inclinado no será superior a dos (2) centímetros.
9. Los árboles situados en itinerarios peatonales tendrán alcorques cubiertos con rejillas (con anchura máxima de malla de dos centímetros) u otros elementos resistentes, nivelados con el pavimento circundante.
10. Se evitará que marmolillos, papeleras, farolas u otros elementos de mobiliario urbano disminuyan la sección útil de las aceras e itinerarios peatonales.
11. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano superior.
12. Se deberá diseñar la urbanización de modo que se reduzcan las alteraciones topográficas a los mínimos imprescindibles, y, en todo caso, los taludes anejos al viario tendrán pendientes moderadas y estarán ajardinados.
13. En los viales de las zonas de mayor sensibilidad acústica se utilizará pavimento que reduzca la emisión de ruido.



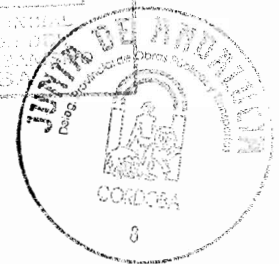
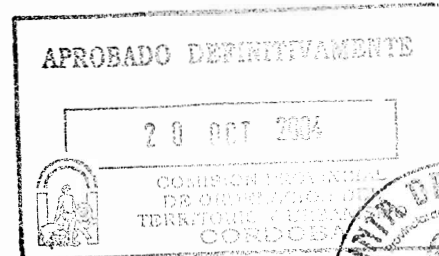
Artículo 5.42. Redes de instalaciones: criterios generales.

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento se dimensionarán teniendo en cuenta la afección a las restantes áreas urbanizadas, existentes o previstas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, en la presión o en el caudal de la red de abastecimiento y distribución, y se diseñarán solucionando las modificaciones de las escorrentías previas.
2. En las previsiones de los planes y en la redacción de los Proyectos de Urbanización y de los Proyectos de obras ordinarias de urbanización, que afecten a los servicios urbanos básicos (red viaria, abastecimiento de agua y energía eléctrica, alumbrado y saneamiento) se utilizarán las determinaciones de los siguientes artículos.



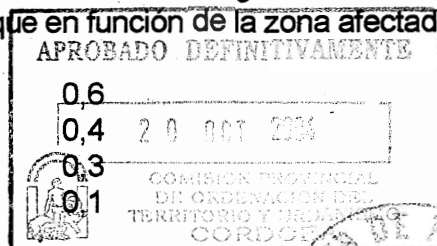
Artículo 5.43. Red de abastecimiento de agua.

1. El cálculo del consumo diario medio se realizará con las siguientes dotaciones mínimas:
 - Residencial: 300 litros/habitante/día
 - Industrial: 1 litro/segundo/Hectárea
 - Riego e incendios: 50 litros/habitante/día
2. La presión mínima será de 15 m.c.a. en el punto de acometida a cada parcela.
3. La red general de distribución tendrá un diámetro mínimo de ochenta (80) milímetros.
4. La velocidad estará comprendida, en todos los conductos, entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.
5. Cuando el abastecimiento de agua no proceda de la red municipal será preciso justificar, mediante la documentación legalmente requerida en cada caso, la potabilidad y la calidad de la misma.



Artículo 5.44. Red de evacuación de aguas residuales y pluviales.

1. Para el cálculo de la red de saneamiento se adoptará como caudal mínimo de aguas negras el calculado para la dotación de agua potable. Para las aguas pluviales se partirá de una precipitación de 100 litros/segundo/Hectárea, aplicándose un coeficiente de escorrentía que en función de la zona afectada, será:
 - Edificación marginal cerrada: 0,6
 - Edificación abierta y aislada: 0,4
 - Zonas industriales: 0,3
 - Parques y jardines: 0,1
2. Las conducciones de aguas pluviales serán siempre subterráneas, admitiéndose cunetas para su recogida con trazado discurriendo por la red viaria pública o por espacios libres de uso y dominio público.
3. La red de saneamiento ha de estar siempre por debajo de la red de abastecimiento de agua, a una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros entre las generatrices más próximas, siempre que no exista peligro de contaminación. Ambas redes se instalarán en zanjas diferentes.
4. La sección mínima de los conductos será de treinta (30) centímetros en la red y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias.
5. Las velocidades, a sección llena, oscilarán entre 0,6 y 3,5 metros/segundo, salvo justificación expresa y precisa.
6. Para pendientes inferiores al cinco por mil (5 por 1000) y en diámetros inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón.
7. Los conductos que discurran bajo calzadas o aparcamientos, si no hubiese una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la calzada a su clave, deberán estar protegidos.
8. Se dispondrán pozos de registro en los cambios de dirección y de rasante y en las alineaciones rectas a distancia no superior a los cuarenta (40) metros.
9. Se prohíbe el uso de fosas sépticas en suelo urbano y urbanizable, salvo que se empleen como instalación de depuración previa al vertido a la red general de saneamiento.



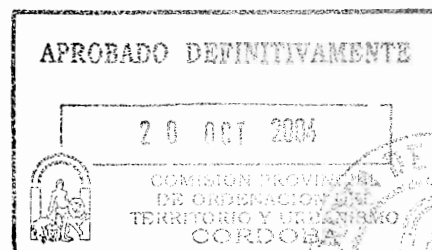
Artículo 5.45. Red de energía eléctrica.

1. Deberá justificarse documentalmente la procedencia de la energía eléctrica, acometida, tensión y capacidad disponibles.
2. Los cálculos para el dimensionamiento de la red se realizarán de acuerdo con las normativas legales y de las compañías suministradoras.
3. La red de baja tensión se diseñará para el voltaje que establezca la compañía suministradora, siendo siempre su tendido subterráneo, salvo en áreas industriales donde, excepcionalmente y en casos justificados, podría autorizarse el tendido aéreo. Se prohíbe expresamente el uso de cables trenzados en fachadas de las edificaciones.

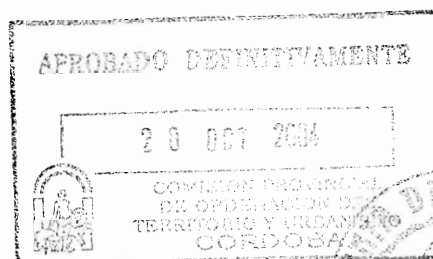


Artículo 5.46. Red de alumbrado público.

1. El alumbrado público se resolverá de modo que sus componentes armonicen con las características urbanas de la zona.
2. Los niveles mínimos de iluminación serán los siguientes:
 - Iluminación:
 - . Vías principales: 12 lux.
 - . Otras vías: 8 lux.
 - Relación de uniformidad (mínima/media):
 - . Vías principales: 1:3
 - . Otras vías: 1:4



DETERMINACIONES PARA LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO.



TITULO VI. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANO.

CAPITULO 1. DISPOSICIONES COMUNES.

Artículo 6.1. Ambito de aplicación.

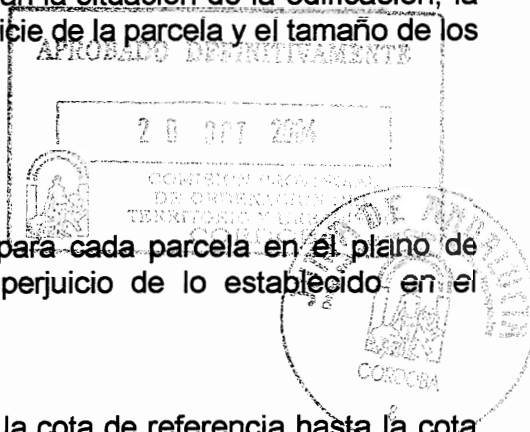
1. La normativa contenida en el presente título es de aplicación al suelo urbano delimitado en los planos de clasificación del suelo. Las ordenanzas particulares de cada zona regulan las condiciones específicas en función de su localización.
2. Las áreas de suelo urbano no consolidado por la urbanización sometidas a actuaciones urbanísticas deberán desarrollarse según lo previsto en el Capítulo 3 de este título. Hasta tanto no estén aprobados los instrumentos de desarrollo urbanístico, regirá lo establecido en el artículo 4.1.4.



CAPÍTULO 2. ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS DISTINTAS ZONAS DEL SUELO URBANO.

Artículo 6.2. Ordenanzas comunes de la Zona Casco Histórico.

1. Tipología edificatoria:
 - Edificación marginal cerrada en alineación de vial.
 - Edificación marginal cerrada con alineación interior, exclusivamente en las parcelas grafiadas en planos de ordenación.
2. Situación de la edificación:
Deberán respetarse las alineaciones interiores expresamente establecidas en planos de ordenación.
3. Edificabilidad:
La superficie edificable queda determinada para cada parcela por el conjunto de parámetros urbanísticos que determinan la situación de la edificación, la altura, la ocupación permitida de la superficie de la parcela y el tamaño de los patios.
4. Altura:
 - a) Número de plantas:
El número de plantas se señala para cada parcela en el plano de ordenación correspondiente, sin perjuicio de lo establecido en el Catálogo.
 - b) Planta baja:
La altura de la planta baja, desde la cota de referencia hasta la cota inferior del forjado de planta primera, tendrá un máximo de 4,20 metros y un mínimo de 2,80 metros. La cota de solería de planta baja podrá elevarse hasta 1 metro sobre la cota de referencia, no pudiendo situarse en ningún punto por debajo de la rasante de la calle.
 - c) Plantas de piso:
La altura de las plantas de piso, medida entre las caras inferiores de los forjados que la delimitan, tendrá un máximo de 3,50 metros y un mínimo de 3 metros.



- d) **Atico:**
Por encima de la altura de edificación establecida podrá edificarse un ático, retranqueado de la alineación exterior al menos una crujía, con una superficie inferior al 25% del total de la cubierta, que podrá albergarse total o parcialmente bajo el tejado. En este cuerpo de edificación se alojarán dependencias anejas a la vivienda, los remates de cajas de escalera y ascensores, depósitos y otras instalaciones, trasteros, servicios generales del edificio y dependencias análogas. También podrá destinarse a otros usos autorizados siempre que en el mismo ático o en plantas inferiores se dé cabida a las piezas e instalaciones mencionadas.

5. **Ocupación:**

- a) No se podrá ocupar, en cada planta, una superficie equivalente al 30 % de la superficie de parcela situada al interior de la línea equidistante cinco (5) metros de la alineación exterior.
- b) No se autorizan coeficientes de ocupación mayores, ni siquiera en planta baja, para ningún tipo de uso, por razones de higiene y seguridad en el trabajo.

6. **Tolerancias en los parámetros:**

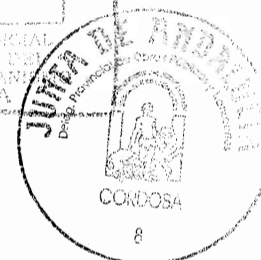
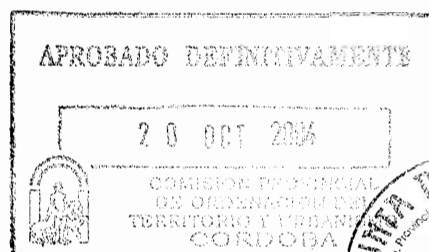
En consideración a las dificultades que puedan presentarse en la aplicación de estas condiciones sobre una trama tan característica como la de la zona del casco histórico se permitirá una tolerancia de hasta el 5% en el ajuste de los parámetros de estas condiciones particulares.



7. Condiciones estéticas:

a) Obras de Sustitución y Nueva Planta:

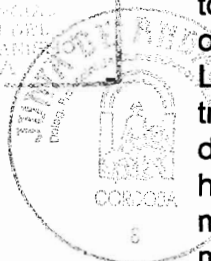
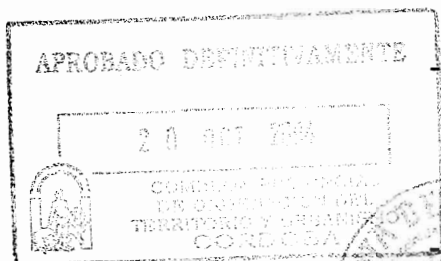
- Se evitarán actuaciones repetitivas o copiadas de arquitecturas de otras épocas.
- Con objeto de definir las condiciones estéticas de las que debe partir el proyecto de una edificación, se procederá a llevar a cabo un análisis de la edificación del entorno que se concretará en una memoria descriptiva de las edificaciones existentes contemplando los siguientes aspectos:
 - * Epoca en que fueron construidas y estilo arquitectónico concreto de cada una de dichas edificaciones, en su caso.
 - * Carácter de dichas edificaciones según se trate de arquitectura catalogada, doméstica o rural.
 - * Características de las fachadas en cuanto a su ancho de frente de línea de cornisa, proporción entre vanos y huecos, tratamiento de huecos, vuelos, materiales, etc.
- El proyecto deberá justificar la adecuación de la edificación que se pretende al entorno, en función del resultado del análisis y de los criterios de diseño que a continuación se exponen.
- Cuando el proyecto de edificación se destine a un uso singular y su diseño sea una muestra arquitectónica de especial importancia, se tendrá en cuenta como único criterio para su aprobación, y con exclusión total o parcial de las condiciones estéticas a que se refieren estas ordenanzas, su armonización estética y ambiental con las edificaciones próximas y con el contexto general del núcleo ordenado. En este caso se requerirá informe de la Consejería de Cultura.



b) Fachadas:

b1) Composición:

- Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.
- En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.
- La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras de tratarán con la debida calidad y en consonancia con la fachada principal.
La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia.
La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, evitando la sucesión de pilares como forma de composición. Se evitará que los huecos del local comercial lleguen hasta las paredes medianeras. A tales efectos el tramo de fachada entre medianera y hueco habrá de tener una dimensión mínima de 70 centímetros.
- Se recomienda establecer un orden modular para la fachada.



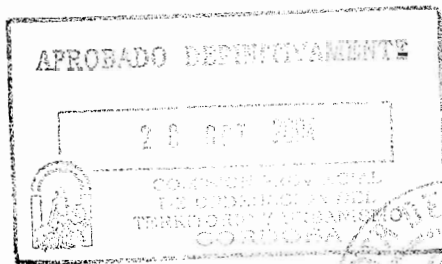
b2) Huecos:

- En las fachadas exteriores sólo se podrán disponer huecos sobre ejes tradicionales de modulación que serán a su vez de simetría para aquellos.
- La superficie total de huecos en fachada no será superior, en ningún caso, al 30% de la superficie de fachada.
- La altura de los dinteles de los huecos será común a todos para cada una de las plantas.
- En ningún caso podrán disponerse terrazas retranqueadas respecto del plano de fachada.

En todos los huecos predominará la dimensión vertical sobre la horizontal:

- * En planta baja se preferirán grandes ventanales.
- * En planta primera los huecos se iniciarán a la altura del forjado.
- * En planta segunda se preferirán ventanas.

- Excepcionalmente se permiten huecos que no cumplan con el apartado anterior si las características del diseño lo justifican. Se limitarán, en cualquier caso, a elementos particulares dentro de la composición de fachada, sin desvirtuar en ningún caso el carácter dominante de los huecos rasgados, que han de constituir el elemento predominante de la edificación.



b3) Tratamiento de plantas bajas:

- Obras de Nueva Planta y de Sustitución:

La planta baja tendrá un tratamiento similar al resto del edificio, con expresión clara y precisa de los huecos y macizos que la componen, quedando su tratamiento definido en el proyecto de edificación. No se admitirán fachadas incompletas, en las que aparezcan exclusivamente los elementos estructurales, sin una definición precisa del tratamiento de la planta baja. El diseño, carácter compositivo y tratamiento de las plantas bajas guardará relación y coherencia con el resto del edificio, a cuyo efecto deberán justificarse los siguientes aspectos:

- * Relación hueco/muro.
- * Líneas y ritmos verticales compositivos.
- * Tamaño y proporción de huecos.
- * Materiales de fachada, tanto los constructivos como los accesorios y ornamentales.

Obras de Reforma:

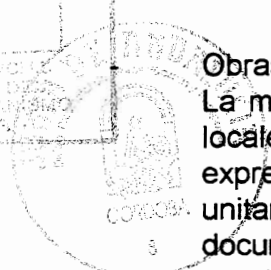
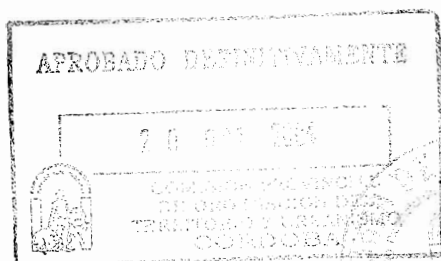
La modificación y tratamiento de fachadas, portadas y locales comerciales obedecerá, asimismo, a los criterios expresados en el punto anterior, relativos al tratamiento unitario de toda la edificación, para lo cual se aportará documentación gráfica y fotográfica suficiente. Se aportará similar documentación de los edificios colindantes al que es objeto de la reforma.

- Plano del escaparate y accesos:

El plano del escaparate de los locales comerciales, si los hubiere, y de las puertas de acceso a los mismos y al edificio se retranqueará 0,25 metros de la alineación de la fachada correspondiente.

- Rasgado de huecos:

No se permitirá, en edificios catalogados, la ampliación horizontal de huecos de fachada para aumentar los existentes, salvo en casos excepcionales, perfectamente justificados por razones de salubridad o mejora de la composición general del edificio. No se permitirá la ampliación vertical de huecos de fachada convirtiendo ventanas en puertas, a excepción de los casos en que no fuera posible otro acceso y no se afectara negativamente el orden compositivo.



b4) Cerrajería:

- El diseño de la cerrajería evitará la incorporación de elementos disonantes con el entorno. Tenderá hacia soluciones eficaces y de gran simplicidad acordes con las soluciones tradicionales.
- La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar, prohibiéndose los elementos de aluminio y otros materiales metálicos que no cumplan aquella condición.
- La cerrajería exterior se terminará en negro, gris, plumbagina, verde oscuro o blanco.

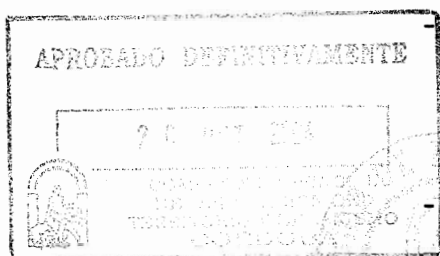
b5) Carpintería:

- Se dará especial importancia al diseño de la carpintería exterior de huecos, justificando que sus particiones son acordes con el ritmo y secuencia del entorno.

Las carpinterías serán de madera, perfiles metálicos o plásticos, nunca en su color natural y preferiblemente de colores tradicionales (blanco, marrón, verde, sepia, beige, etc.). Se prohíben los tonos brillantes (amarillos, anaranjados, rojos, etc.) y los anodizados y similares.

Se recomienda el uso de contraventanas. Se admiten las persianas de librillo en madera o metal pintados. En caso de utilizarse persianas enrollables el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada. Se prohíben las persianas correderas.

Portones y puertas de garajes serán opacos de madera y no podrán en ningún caso abrir total o parcialmente hacia la calle. Los huecos de garaje en edificios exclusivamente residenciales tendrán un ancho máximo de 3 metros medidos entre jambas y quedarán a una distancia mínima de 70 centímetros de la línea medianera o, en su caso, 1 metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada a una distancia entre 25 y 40 centímetros del plano exterior de la fachada. El sistema de apertura de puertas será tal que no invada durante su accionamiento el espacio público de aceras o calzadas por debajo de la cota de 2,20 metros sobre ellas.



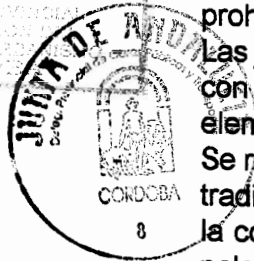
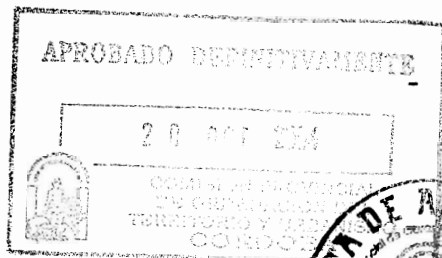
b6) Materiales:

- En la utilización de materiales se seguirá un criterio unitario, acorde con la arquitectura tradicional, de forma que las mezclas de calidades y texturas se reduzcan a un mínimo indispensable.
- Se prohíbe la imitación de materiales nobles como la piedra, los falsos chapados, etc. por no constituir una aportación de creatividad arquitectónica y desvirtuar la edificación genuina del entorno.

La textura del paramento será preferentemente lisa y de color blanco. Otro tipo de terminación deberá ser autorizada expresamente por el Ayuntamiento. Se prohíben los acabados a la tirolesa y similares.

Las jambas, molduras, cornisas y zócalos podrán pintarse con colores distintos a fin de resaltar los huecos y elementos de la composición.

Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando los tonos intensos y brillantes, que habrá de rebajarse a tal fin.

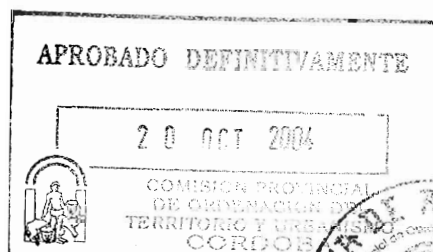


c) Cuerpos salientes:

- En plantas altas solamente se autorizan, como cuerpos salientes: balcones y cierros o miradores de tipología tradicional, con protección resuelta con cerrajería metálica y cerrados, en su caso, con carpintería. No se autorizan otros cuerpos cerrados, ni ningún tipo de cuerpo saliente con pretilos u otros elementos de obra de fábrica. En los miradores se permitirá que la protección situada por encima de la cota de 105 centímetros sobre la losa volada, sobresalga, a su vez, 10 centímetros respecto al vuelo de aquélla.
- En planta baja no se autorizarán los cierros.
- El canto máximo del vuelo será de 12 centímetros si no tiene molduras, y de 20 centímetros si las tiene.
- La anchura del balcón, cierro o mirador será la correspondiente al hueco incrementada en cada lado un máximo de 3 centímetros. La separación a la medianería será, como mínimo, de 40 centímetros.

d) Elementos salientes:

- El vuelo máximo de cornisas y aleros se limita a 40 centímetros medidos en proyección horizontal a partir del plano de fachada exterior. Si excede de 30 centímetros deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura con las del edificio colindante, en cuyo caso podrán componerse.
- El canto máximo de cornisas y aleros será de 12 centímetros si no tienen molduras, y de 20 centímetros si las tienen.
- Las jambas y recercos de huecos, moldurados o no, tendrán una anchura no mayor a 20 centímetros, no superando su realce sobre el plano de fachada los 6 centímetros; las jambas y recercos de portadas podrán alcanzar un realce de hasta 10 centímetros.



Los toldos de las tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera 40 centímetros, respetando además el arbolado, si lo hubiere, y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a 2 metros sobre la rasante de la acera. Los elementos de sustentación, una vez plegados no podrán sobresalir más de 10 centímetros sobre el plano de fachada exterior.

La reforma de elementos arquitectónicos de fachada, como paramentos, cornisas, impostas, pilastras, mochetas, etc. se justificará siempre en función de la coherencia de la composición global de la fachada, así como del propio elemento individualizado.

- Queda prohibida la imitación de elementos ornamentales, representativos de la arquitectura tradicional, con objeto de no desvirtuar los genuinos. Se prohíbe, asimismo la incorporación de detalles de construcción y decoración tradicionales o de interpretación de los mismos con un enfoque historicista.

e) Cubiertas:

- Es obligatoria la utilización de cubierta tradicional de teja curva cerámica en las dos primeras crujías paralelas a fachada exterior, y como mínimo en la superficie comprendida entre el plano de fachada y otro paralelo a aquél distante 6 metros hacia el interior de la parcela. El resto del edificio podrá cubrirse con azoteas visitables.
- El tejado tendrá pendiente comprendida entre el 35% y el 80%, sin superar una cota máxima de 3,50 metros sobre el forjado superior de la última planta de piso.
- No se autorizan buhardillas. Tampoco se autoriza ni ningún otro tipo de ventana practicada en la pendiente del tejado que resulte visible desde la vía pública.

Artículo 6.3. Ordenanzas específicas para la Subzona Residencial (Casco Histórico).

1. Usos:

a) Exclusivos:

- Comercio de categorías 1ª y 2ª.
- Oficina.
- Actividades recreativas y de hostelería.
- Religioso.
- Seguridad ciudadana.
- Infraestructuras Urbanas Básicas categoría 2ª.

b) Dominantes:

- Viviendas de categoría 1ª y 2ª, en parcelas con altura determinada de dos plantas.
- Viviendas de cualquier categoría, en parcelas con altura determinada de tres plantas.

Alojamiento comunitario.

- Garaje de categoría 1ª en parcelas actualmente existentes de superficie mayor a 800 metros cuadrados, como uso no exclusivo.

Educativo.

- Cultural de categoría 1ª.

- Deportivo de categorías 2ª y 3ª.

- Asistencial y sanitario de categorías 2ª y 3ª.

- Administrativo.

- Abastecimiento de categoría 1ª.

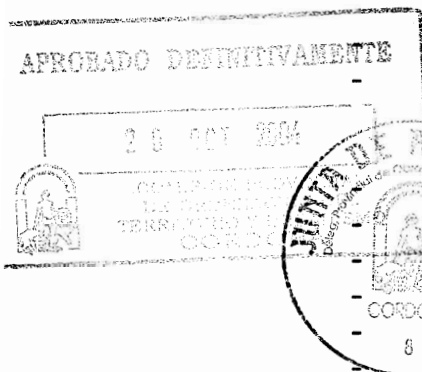
- Infraestructuras Urbanas Básicas categoría 3ª.

c) Compatibles:

- Almacenamiento de categoría 2ª.
- Taller artesanal de categoría 2ª.
- Taller de mantenimiento de productos de consumo doméstico de categoría 2ª.
- Comercio de categorías 3ª, 4ª y 5ª.
- Garaje de categoría 1ª, sin superar 2 plazas por vivienda, situado en planta baja si la vivienda es de categoría 1ª ó 2ª.

d) Complementarios:

- Garaje de categoría 1ª, cuando no lo impidan las condiciones de protección del edificio o de anchura del viario, en proporción de 1 ó 2 plazas por vivienda en parcelas exclusivamente residenciales, si se proyectan seis o más viviendas, y de 1 ó 2 plazas por cada 100 metros cuadrados en edificios destinados a varios usos, si se proyectan más de 600 metros cuadrados de superficie edificada. Obligatoriamente se situarán en planta baja en proyectos con superficie edificada total inferior a 300 metros cuadrados.



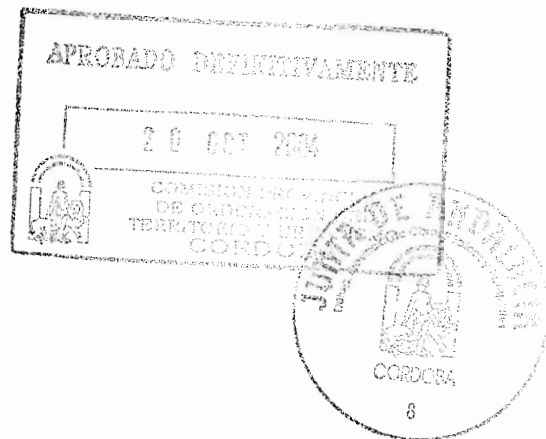
2. Parcelación:
- a) Toda parcela resultante de un proceso posterior a la aprobación de las Normas Subsidiarias, ya sea por Proyecto de Compensación, de Reparcelación o de Parcelación, deberá cumplir las siguientes condiciones que definen la parcela mínima:
- * Superficie no menor de 100 metros cuadrados.
 - * Frente de parcela a viario o espacio público, con alineación previamente definida, no menor de 7 metros.
 - * Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 6 metros de diámetro.
- b) Para definir nuevas parcelas habrán de cumplirse las circunstancias establecidas en las condiciones de protección del parcelario (artículo 9.5.).



Artículo 6.4. Ordenanzas específicas para la Subzona Equipamientos y Servicios Urbanos (Casco Histórico).

1. Usos:
 - a) Dominantes:
 - Los usos dotacionales y servicios públicos expresamente determinados en el plano de estructura urbanística.
 - En las parcelas en que no se determina expresamente se podrá optar por cualquier uso dotacional o de servicio público, excepto uso abastecimiento de categoría 2ª.
 - b) Complementarios:
 - Garaje de categoría 1ª, con una plaza por cada 100 metros cuadrados edificados de usos dominantes; se podrá obviar este uso en caso de no ser necesario o de producir afección negativa al conjunto edificado o al programa del equipamiento o servicio público.
 - c) Cambio de uso:
 - En caso de resultar obsoleto o innecesario un uso, se podrá sustituir por cualquier otro que tenga carácter de equipamiento o servicio urbano, excepto uso abastecimiento de categoría 2ª.
2. Parcelación:

Se mantendrá la parcela delimitada en planos.



Artículo 6.5. Ordenanzas comunes de la Zona Entorno del Casco Histórico.

1. Tipología edificatoria:
 - Edificación marginal cerrada en alineación de vial.

2. Edificabilidad:

La superficie edificable queda determinada para cada parcela por el conjunto de parámetros urbanísticos que determinan la situación de la edificación, la altura, la ocupación permitida de la superficie de la parcela y el tamaño de los patios.

3. Altura:
 - a) Número de plantas:

El número de plantas se señala para cada parcela en el plano correspondiente.
 - b) Planta baja:

La altura de la planta baja, desde la cota de referencia hasta la cota inferior del forjado de planta primera, tendrá un máximo de 4,20 metros y un mínimo de 2,80 metros. La cota de solería de planta baja podrá elevarse hasta 1 metro sobre la cota de referencia, no pudiendo situarse en ningún punto por debajo de la rasante de la calle.
 - c) Plantas de piso:

La altura de las plantas de piso, medida entre las caras inferiores de los forjados que la delimitan, tendrá un máximo de 3,50 metros y un mínimo de 3 metros.
 - d) Atico:

Por encima de la altura de edificación establecida podrá edificarse un ático, retranqueado de la alineación exterior al menos una crujía, con una superficie inferior al 25% del total de la cubierta, que podrá albergarse total o parcialmente bajo el tejado. En este cuerpo de edificación se alojarán dependencias anejas a la vivienda, los remates de cajas de escalera y ascensores, depósitos y otras instalaciones, trasteros, servicios generales del edificio y dependencias análogas. También podrá destinarse a otros usos autorizados siempre que en el mismo ático o en plantas inferiores se dé cabida a las piezas e instalaciones mencionadas.

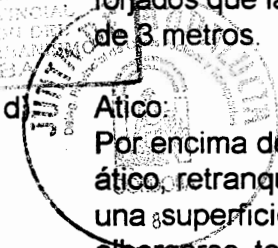
4. Tolerancias en los parámetros:

En consideración a las dificultades que puedan presentarse en la aplicación de estas condiciones sobre una trama tan característica como el entorno del casco histórico, se permitirá una tolerancia de hasta el 5% en el ajuste de los parámetros de estas condiciones particulares.

PROBADO EN EQUIVOCAMENTE

2 2 2018

CONSEJO MUNICIPAL
DE ORDENACION DEL
TERRENO Y URBANISMO
CORDOBA



5. Condiciones estéticas:

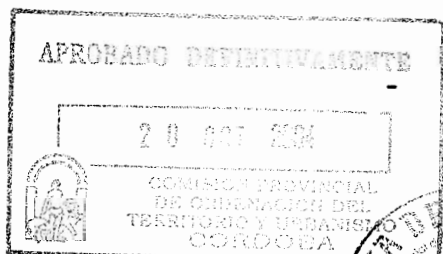
a) Obras de Sustitución y Nueva Planta:

- Se evitarán actuaciones repetitivas o copiadas de arquitecturas de otras épocas.

b) Fachadas:

b1) Composición:

- La composición de fachada será libre, aunque se prohíbe el empleo de muros cortina.
 - La composición y materiales de las fachadas laterales y trasera de tratarán con la debida calidad y en consonancia con la fachada principal.
- La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.



b2) Huecos:

- La superficie total de huecos en fachada no será superior, en ningún caso, al 50% de la superficie de fachada.

c) Cuerpos salientes:

- Se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 5.38.

d) Cubiertas:

- Es obligatoria la utilización de cubierta tradicional de teja curva cerámica en las dos primeras crujías paralelas a fachada exterior, y como mínimo en la superficie comprendida entre el plano de fachada y otro paralelo a aquél distante 6 metros hacia el interior de la parcela. El resto del edificio podrá cubrirse con azoteas visitables.
- El tejado tendrá pendiente comprendida entre el 35% y el 80%, sin superar una cota máxima de 3,50 metros sobre el forjado superior de la última planta de piso.
- No se autorizan buhardillas. Tampoco se autoriza ni ningún otro tipo de ventana practicada en la pendiente del tejado que resulte visible desde la vía pública.

Artículo 6.6. Ordenanzas específicas para la Subzona Residencial (Entorno del Casco Histórico).

1. Usos:

a) Exclusivos:

- Almacenamiento de categoría 1ª.
- Taller artesanal de categoría 1ª.
- Taller de mantenimiento de productos de consumo doméstico de categoría 1ª.
- Comercio de categorías 1ª y 2ª.
- Oficina.
- Actividades recreativas y de hostelería.
- Religioso.
- Seguridad ciudadana.
- Infraestructuras urbanas básicas categoría 2ª.

b) Dominantes:

- Viviendas de cualquier categoría.
- Alojamiento comunitario.
- Almacenamiento de categoría 2ª.
- Taller artesanal de categoría 2ª.
- Taller de mantenimiento de productos de consumo doméstico de categoría 2ª.
- Taller de mantenimiento de vehículos de categoría 2ª.
- Comercio de categorías 3ª, 4ª y 5ª.
- Garaje de categoría 1ª en parcelas actualmente existentes de superficie mayor a 800 metros cuadrados, como uso no exclusivo.
- Educativo.
- Cultural de categoría 1ª.
- Deportivo de categorías 2ª y 3ª.
- Asistencial y sanitario de categorías 2ª y 3ª.
- Administrativo.
- Abastecimiento de categoría 1ª.
- Infraestructuras Urbanas Básicas categoría 3ª.

c) Compatibles:

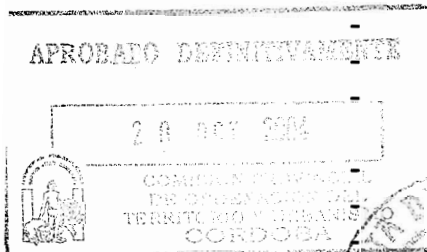
- Garaje de categoría 1ª, sin superar 2 plazas por vivienda, situado en planta baja si la vivienda es de categoría 1ª ó 2ª.

d) Complementarios:

- Garaje de categoría 1ª, en las mismas condiciones del artículo 6.3.1.

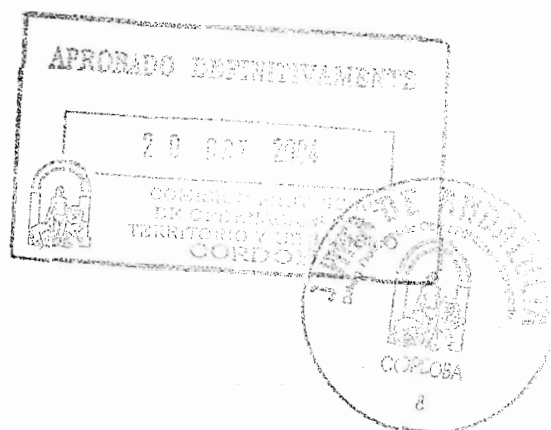
2. Parcelación:

Se cumplirán las mismas condiciones del punto a) del artículo 6.3.2.



3. Ocupación:
Se cumplirá lo dispuesto en el artículo 6.2.5.

4. Ordenanza específica para parcelas existentes de superficie mayor a 800 m2.
 - a) Estas parcelas podrán ser objeto de intervenciones que supongan la ordenación de volúmenes en torno a viario interior de acceso a cuerpos de edificación no situados en fachada a vía pública.
A estas parcelas se le podrán agregar otras parcelas completas o parte de parcelas, siempre que el objetivo sea la regeneración del interior de la manzana.
 - b) Tal ordenación de la parcela se deberá realizar a través de Estudio de Detalle cuando no se realice un Proyecto de Edificación unitario que agote la edificabilidad o las posibilidades edificatorias.
 - c) La intervención en todo caso habrá de cumplir las siguientes condiciones:
 - No se podrá segregar la parcela, estableciéndose un régimen de división horizontal en caso de fraccionarse la propiedad ya sea en edificio único o en múltiples edificios.
 - No se romperán las alineaciones exteriores a las vías pública, efectuándose la conexión con el viario interior a través de pasajes cubiertos por planta superior en una longitud equivalente a una crujía como mínimo.
 - Las dimensiones de los espacios interiores cumplirán las de patio vividero, pudiendo ubicarse viviendas abiertas hacia ellos.
 - Las condiciones de accesibilidad al interior de la parcela se ajustarán a la normativa vigente de protección contra incendios y de eliminación de barreras arquitectónicas.



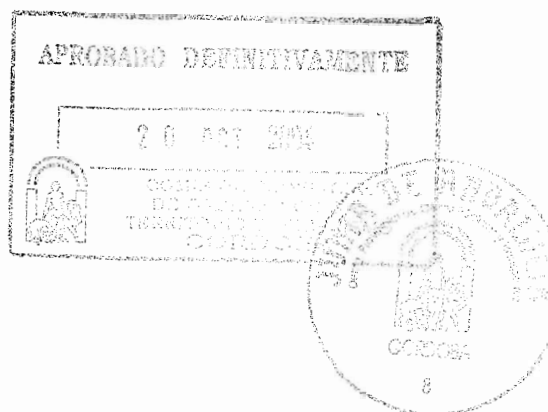
Artículo 6.7. Ordenanzas específicas para la Subzona Conjuntos Unitarios (Entorno del Casco Histórico).

1. Usos:
 - a) Dominantes:
 - Vivienda de categoría 1ª.
 - Vivienda de categoría 2ª, sin alterar accesos exteriores existentes.
 - b) Compatibles:
 - Oficina de categoría 2ª, sin alterar accesos exteriores existentes.
2. Parcelación:

Se mantendrá la parcelación existente, admitiéndose únicamente alteraciones que hagan retornar el parcelario a la situación inicial del conjunto unitario.
3. Ocupación:

Se mantendrá la original del conjunto unitario.
4. Tipos de obras autorizables:

Todo tipo de obras con la condición de que mantengan estrictamente el aspecto original de las fachadas exteriores, las cubiertas y la ubicación y dimensiones de los patios.

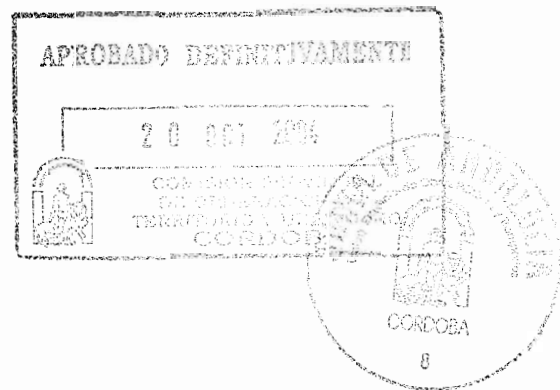


Artículo 6.8. Ordenanzas específicas para la Subzona Equipamientos y Servicios Urbanos (Entorno del Casco Histórico).

1. Usos:
 - a) Dominantes:
 - Los usos dotacionales y servicios públicos expresamente determinados en el plano de estructura urbanística.
 - En las parcelas en que no se determina expresamente se podrá optar por cualquier uso dotacional o de servicio público, excepto uso abastecimiento de categoría 2ª.
 - b) Complementarios:
 - Garaje de categoría 1ª, con una plaza por cada 100 metros cuadrados edificados; se podrá obviar este uso en caso de no ser necesario o de producir afección negativa al conjunto edificado o al programa del equipamiento o servicio público.
 - c) Cambio de uso:
 - En caso de resultar obsoleto o innecesario un uso, se podrá sustituir por cualquier otro que tenga carácter de equipamiento o servicio urbano, excepto uso abastecimiento de categoría 2ª.
2. Parcelación:

Se mantendrá la parcela delimitada en planos.
3. Ocupación:

Se cumplirá lo dispuesto en el artículo 6.2.5.

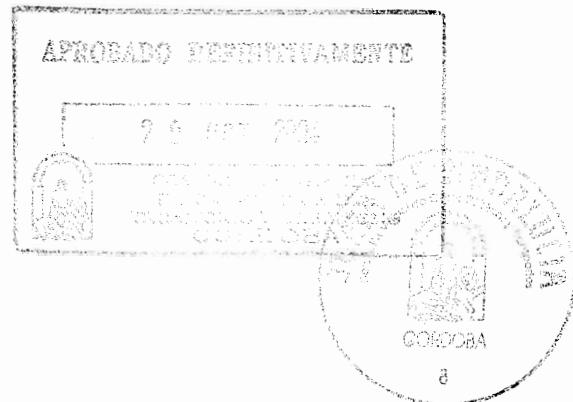


Artículo 6.9. Ordenanzas comunes de la Zona Edificación en Manzana Cerrada.

1. Tipología edificatoria:
 - Edificación marginal cerrada en alineación de vial.
 - Edificación marginal cerrada con alineación interior, exclusivamente en las parcelas grafiadas en planos de ordenación.

2. Situación de la edificación:
Deberán respetarse las alineaciones interiores expresamente establecidas en planos de ordenación.

3. Edificabilidad:
La superficie edificable queda determinada para cada parcela por el conjunto de parámetros urbanísticos que determinan la situación de la edificación, la altura, la ocupación permitida de la superficie de la parcela y el tamaño de los patios.



Artículo 6.10. Ordenanzas específicas para la Subzona Residencial (Edificación en Manzana Cerrada).

1. Usos:

a) Exclusivos:

- Almacenamiento de categoría 1ª.
- Taller artesanal de categoría 1ª.
- Taller de mantenimiento de productos de consumo doméstico de categoría 1ª.
- Taller de mantenimiento de vehículos de categoría 1ª.
- Comercio de categorías 1ª y 2ª.
- Oficina.
- Actividades recreativas y de hostelería.
- Asistencial y sanitario de categoría 1ª.
- Religioso.
- Seguridad ciudadana.
- Infraestructuras urbanas básicas categoría 2ª.

b) Dominantes:

- Viviendas de cualquier categoría.
- Alojamiento comunitario.
- Almacenamiento de categoría 2ª.
- Taller artesanal de categoría 2ª.
- Taller de mantenimiento de productos de consumo doméstico de categoría 2ª.
- Taller de mantenimiento de vehículos de categoría 2ª.
- Comercio de categorías 3ª, 4ª y 5ª.
- Garaje de categoría 1ª.
- Educativo.
- Cultural de categoría 1ª.
- Deportivo de categorías 2ª y 3ª.
- Asistencial y sanitario de categorías 2ª y 3ª.
- Administrativo.
- Abastecimiento de categoría 1ª.
- Infraestructuras Urbanas Básicas categoría 3ª.

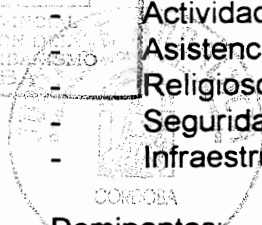
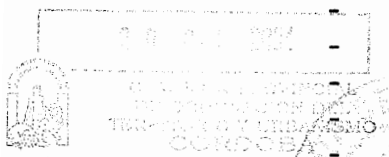
c) Compatibles:

- Garaje de categoría 1ª, sin superar 2 plazas por vivienda, situado en planta baja si la vivienda es de categoría 1ª ó 2ª.

d) Complementarios:

- Garaje de categoría 1ª, en las mismas condiciones del artículo 6.3.1.

APROBADO DESCRITIVAMENTE



2. Parcelación:

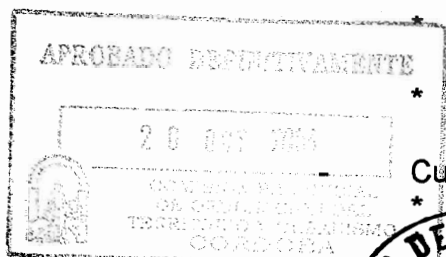
Toda parcela resultante de un proceso posterior a la aprobación de las Normas Subsidiarias, ya sea por Proyecto de Compensación, de Reparcelación o de Parcelación, deberá cumplir en función del área en que se ubique y de la altura métrica de edificación determinada, las siguientes condiciones que definen la parcela mínima:

- Dos o tres plantas:

- * Superficie no menor de 100 metros cuadrados.
- * Frente de parcela a viario o espacio público, con alineación previamente definida, no menor de 7 metros.
- * Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 6 metros de diámetro.

Cuatro plantas:

- * Superficie no menor de 150 metros cuadrados.
- * Frente de parcela a viario o espacio público, con alineación previamente definida, no menor de 10 metros.
- * Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 8 metros de diámetro.



3. Altura:

a) Número de plantas:

El número de plantas se señala para cada parcela en el plano correspondiente.

b) Altura métrica de edificación según la altura determinada:

- Dos plantas 7,50 metros
- Tres plantas 10,50 metros
- Cuatro plantas 13,50 metros

c) Atico:

Por encima de la altura de edificación establecida podrá edificarse un ático, retranqueado de la alineación exterior al menos una crujía, con una superficie inferior al 20% del total de la cubierta. En este cuerpo de edificación se alojarán dependencias anejas a la vivienda, los remates de cajas de escalera y ascensores, depósitos y otras instalaciones, trasteros, servicios generales del edificio y dependencias análogas. También podrá destinarse a otros usos autorizados siempre que en el mismo ático o en plantas inferiores se dé cabida a las piezas e instalaciones mencionadas.

4. Ocupación:
 - a) Coeficiente de ocupación: 75%
 - b) No se autorizan coeficientes de ocupación mayores, ni siquiera en planta baja, para ningún tipo de uso, por razones de higiene y seguridad en el trabajo.
5. Ordenanza específica para parcelas existentes de superficie mayor a 800 m2.:
Será de aplicación lo establecido en el punto 4. del artículo 6.6.

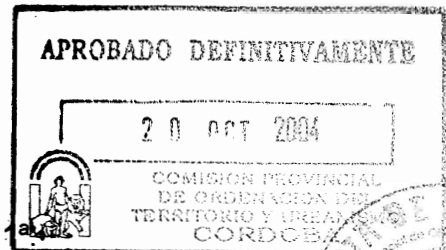


Artículo 6.11. Ordenanzas específicas para la Subzona Usos Múltiples (Edificación en Manzana Cerrada).

1. Usos:

a) Exclusivos:

- Almacenamiento.
- Taller artesanal.
- Taller de mantenimiento de productos de consumo doméstico.
- Taller de mantenimiento de vehículos.
- Comercio de categorías 1ª y 2ª.
- Oficina.
- Actividades recreativas y de hostelería.
- Garaje de categoría 1ª.
- Educativo de categoría 3ª.
- Cultural de categoría 1ª.
- Deportivo de categoría 2ª.
- Religioso.
- Administrativo.
- Abastecimiento de categoría 1ª.
- Seguridad ciudadana.
- Infraestructuras urbanas básicas categoría 2ª.



b) Dominantes:

- Viviendas de categorías 1ª y 2ª.
- Comercio de categorías 3ª, 4ª y 5ª.
- Deportivo de categoría 3ª.
- Asistencial y sanitario de categorías 2ª y 3ª.
- Abastecimiento de categoría 1ª.
- Infraestructuras Urbanas Básicas categoría 3ª.

c) Complementarios:

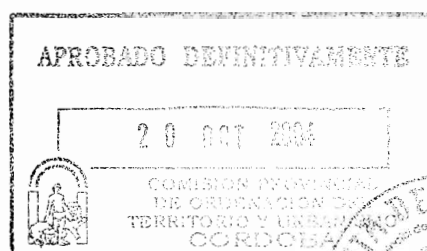
- Garaje de categoría 1ª, en las mismas condiciones del artículo 6.3.1.

2. Parcelación:

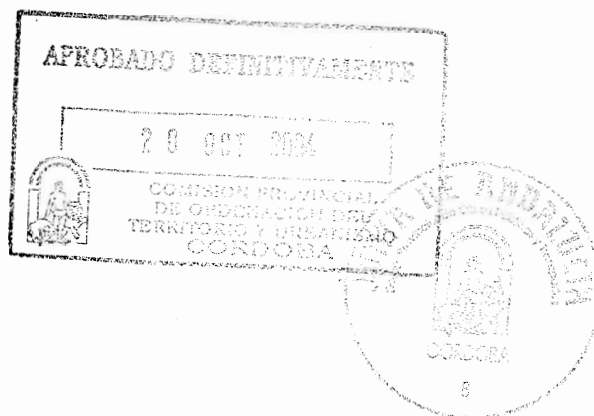
Toda parcela resultante de un proceso posterior a la aprobación de las Normas Subsidiarias, ya sea por Proyecto de Compensación, de Reparcelación o de Parcelación, deberá cumplir las siguientes condiciones que definen la parcela mínima:

- * Superficie no menor de 100 metros cuadrados.
- * Frente de parcela a viario o espacio público, con alineación previamente definida, no menor de 7 metros.
- * Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 6 metros de diámetro.

3. Altura:
- a) Número de plantas:
El número de plantas se señala para cada parcela en el plano correspondiente.
- b) Altura métrica de edificación según la altura determinada:
- | | |
|------------------|--------------|
| - Dos plantas | 7,50 metros |
| - Tres plantas | 10,50 metros |
| - Cuatro plantas | 13,50 metros |
- c) Atico:
Por encima de la altura de edificación establecida podrá edificarse un ático, retranqueado de la alineación exterior al menos una crujía, con una superficie inferior al 20% del total de la cubierta. En este cuerpo de edificación se alojarán dependencias anejas a la vivienda, los remates de cajas de escalera y ascensores, depósitos y otras instalaciones, trasteros, servicios generales del edificio y dependencias análogas. También podrá destinarse a otros usos autorizados siempre que en el mismo ático o en plantas inferiores se dé cabida a las piezas e instalaciones mencionadas.
4. Ocupación:
- a) Coeficiente de ocupación: 75%
- b) No se autorizan coeficientes de ocupación mayores, ni siquiera en planta baja, para ningún tipo de uso, por razones de higiene y seguridad en el trabajo.



4. Ocupación:
- a) Coeficiente de ocupación: 75%
 - b) No se autorizan coeficientes de ocupación mayores, ni siquiera en planta baja, para ningún tipo de uso, por razones de higiene y seguridad en el trabajo.



Artículo 6.13. Ordenanzas comunes de la Zona de Edificación Abierta.

1. Tipología edificatoria:
Edificación abierta.
2. Altura:
 - a) Número de plantas:
El número de plantas se señala para cada parcela en el plano correspondiente.
 - b) Altura métrica de edificación según la altura determinada:
 - Dos plantas 7,50 metros
 - Tres plantas 10,50 metros
 - Cuatro plantas 13,50 metros



Artículo 6.14. Ordenanzas específicas para la Subzona Residencial (Edificación Abierta).

1. Usos:

a) Exclusivos:

- Comercio de categorías 1ª y 2ª.
- Oficina.
- Actividades recreativas y de hostelería.
- Asistencial y sanitario de categoría 1ª.
- Religioso.
- Seguridad ciudadana.
- Infraestructuras urbanas básicas categoría 2ª.

b) Dominantes:

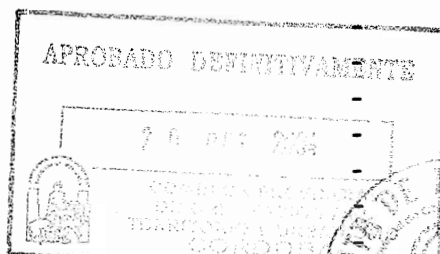
- Viviendas de cualquier categoría.
- Alojamiento comunitario.
- Garaje de categoría 1ª.
- Educativo.
- Cultural.
- Deportivo de categorías 2ª y 3ª.
- Asistencial y sanitario de categorías 2ª y 3ª.
- Administrativo.
- Abastecimiento de categoría 1ª.
- Infraestructuras Urbanas Básicas categoría 3ª.

c) Compatibles:

- Almacenamiento de categoría 2ª.
- Taller artesanal de categoría 2ª.
- Taller de mantenimiento de productos de consumo doméstico de categoría 2ª.
- Taller de mantenimiento de vehículos de categoría 2ª.
- Comercio de categorías 3ª, 4ª y 5ª.
- Garaje de categoría 1ª, sin superar 2 plazas por vivienda, situado en planta baja si la vivienda es de categoría 1ª ó 2ª.

d) Complementarios:

- Garaje de categorías 1ª y 2ª, en proporción de 1 ó 2 plazas por vivienda, si se proyectan dos o más viviendas en la parcela, y de 1 ó 2 plazas por cada 100 metros cuadrados edificados destinados a otros usos, si se proyectan más de 200 metros cuadrados de superficie edificada destinada a ellos. No se podrá ocupar con garaje de categoría 2ª más del 50% de la superficie libre de parcela contigua al viario.



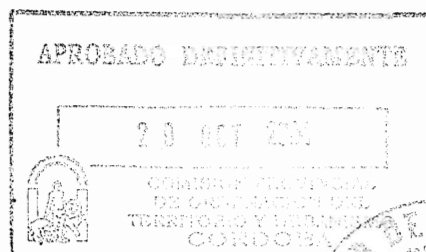
2. Parcelación:

- Toda parcela resultante de un proceso posterior a la aprobación de las Normas Subsidiarias, ya sea por Proyecto de Compensación, de Reparcelación o de Parcelación, deberá cumplir las siguientes condiciones que definen la parcela mínima:

- * Superficie no menor de 300 metros cuadrados.
- * Frente de parcela a viario o espacio público, con alineación previamente definida, no menor de 20 metros.
- * Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 15 metros de diámetro.

3. Edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad será de 1,60 metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de superficie de parcela.

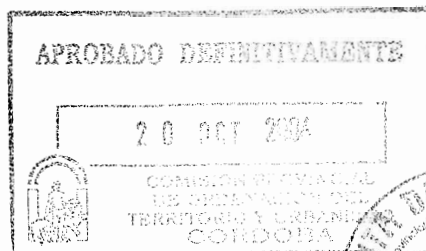


Artículo 6.15. Ordenanzas específicas para la Subzona Equipamientos y Servicios Urbanos (Edificación Abierta).

1. Usos:
 - a) Exclusivos:
 - Los usos dotacionales, públicos o privados, expresamente determinados, en su caso, en las ordenanzas particulares de las unidades de ejecución.
 - b) Dominantes:
 - Los usos dotacionales y servicios públicos expresamente determinados en el plano de estructura urbanística.
 - En las parcelas en que no se determina expresamente se podrá optar por cualquier uso dotacional o de servicio público, excepto uso abastecimiento de categoría 2ª.
 - c) Complementarios:
 - Garaje de categoría 1ª ó 2ª, con una plaza por cada 100 metros cuadrados edificados; se podrá obviar este uso en caso de no ser necesario o de producir afección negativa al conjunto edificado o al programa del equipamiento o servicio público.
 - d) Cambio de uso:
 - En caso de resultar obsoleto o innecesario un uso, se podrá sustituir por cualquier otro que tenga carácter de equipamiento o servicio urbano, excepto uso abastecimiento de categoría 2ª.
2. Parcelación:

Se mantendrá la parcela delimitada en planos.
3. Edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad será de 1,60 metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de superficie de parcela, salvo para las zonas comprendidas en unidades de ejecución en las que sus ordenanzas particulares establezcan expresamente otro coeficiente.



Artículo 6.16. Ordenanzas de la Zona de Edificación Unifamiliar Aislada.

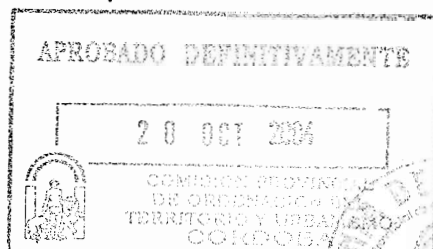
1. Usos:
 - a) Exclusivos:
 - Educativo de categoría 2ª.
 - Cultural de categoría 1ª de uso privado.
 - Deportivo de categoría 2ª.
 - Infraestructuras urbanas básicas categoría 2ª.
 - b) Dominantes:
 - Viviendas de categoría 1ª.
 - c) Compatibles:
 - Despachos y consultas profesionales vinculados a la vivienda del titular.
 - Garaje de categoría 1ª.
 - Deportivo de categoría 3ª.
 - Infraestructuras urbanas básicas categoría 3ª.
 - d) Complementarios:
 - Garaje de categorías 1ª y 2ª en proporción de 1 ó 2 plazas por vivienda, y de 1 ó 2 plazas por cada 100 metros cuadrados edificados destinados a otros usos, si se proyectan más de 100 metros cuadrados de superficie edificada destinada a ellos. No se podrá ocupar con garaje de categoría 2ª más del 20% de la superficie libre de parcela.

2. Parcelación:
 - Toda parcela resultante de un proceso posterior a la aprobación de las Normas Subsidiarias, ya sea por Proyecto de Compensación, de Reparcelación o de Parcelación, deberá cumplir las siguientes condiciones que definen la parcela mínima:
 - * Superficie no menor de 400 metros cuadrados.
 - * Frente de parcela a viario o espacio público, con alineación previamente definida, no menor de 14 metros.
 - * Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 12 metros de diámetro.

3. Tipología edificatoria:
 - Edificación aislada.
 - Edificación pareada.

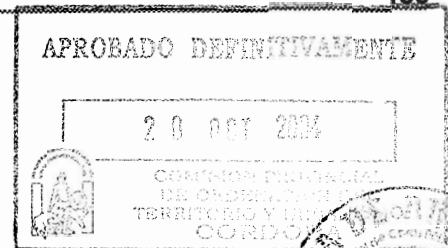
4. Edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad será de 0,45 metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de superficie de parcela.



5. **Altura:**
- a) **Número de plantas:**
Dos (2) plantas.
 - b) **Altura métrica de edificación:**
7 metros.
 - c) **Atico o torreón:**
Por encima de la altura de edificación establecida podrá edificarse uno de los siguientes cuerpos:
 - Un ático, con una superficie inferior al 25% del total de la cubierta, que deberá albergarse totalmente bajo tejado. En este cuerpo de edificación se alojarán dependencias anejas a la vivienda, los remates de cajas de escalera y ascensores, depósitos y otras instalaciones, trasteros, servicios generales del edificio y dependencias análogas. También podrá destinarse a otros usos autorizados siempre que en el mismo ático o en plantas inferiores se dé cabida a las piezas e instalaciones mencionadas.
 - Un torreón, con una superficie inferior al 25% del total de la cubierta, de planta rectangular, con lados de dimensión no superior a cuatro (4) metros.
6. **Ocupación:**
- a) **Coefficiente de ocupación: 40%**
 - b) **No se autorizan coeficientes de ocupación mayores para ninguna construcción, aunque sea secundaria.**





Artículo 6.17. Ordenanzas de la Zona Industrial.

1. Usos:
 - a) Exclusivos:
 - Producción industrial de categoría 1ª.
 - Almacenamiento.
 - Taller artesanal.
 - Taller de mantenimiento de productos de consumo doméstico.
 - Taller de mantenimiento de vehículos.
 - Comercio de categoría 2ª.
 - Oficinas.
 - Actividades recreativas y de hostelería de categoría 3ª.
 - Deportivo de categoría 2ª.
 - Seguridad ciudadana.
 - Infraestructuras urbanas básicas categoría 2ª.
 - b) Compatibles:
 - Comercio de categoría 4ª.
 - Deportivo de categoría 3ª.
 - Infraestructuras Urbanas Básicas categoría 3ª.
 - c) Complementarios:
 - Garaje de categoría 1ª o 2ª, en proporción de 1 ó 2 plazas por cada 100 metros cuadrados, si se proyectan más de 600 metros cuadrados de superficie edificada.

2. Parcelación:

Toda parcela resultante de un proceso posterior a la aprobación de las Normas Subsidiarias, ya sea por Proyecto de Compensación, de Reparcelación o de Parcelación, deberá cumplir las siguientes condiciones que definen la parcela mínima:

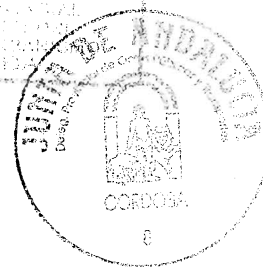
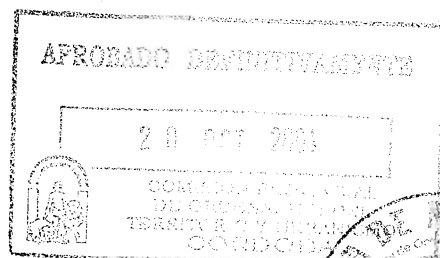
 - * Superficie no menor de 300 metros cuadrados.
 - * Frente de parcela a viario o espacio público, con alineación previamente definida, no menor de 15 metros.
 - * Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 12 metros de diámetro.

3. Tipología edificatoria:
 - Edificación marginal cerrada.
 - Se tolera edificación aislada y otras tipologías intermedias, si está justificada su implantación y resolviendo adecuadamente las medianerías vistas que pudieran resultar.

4. Situación de la edificación:

Si la edificación se retranquea de algún lindero, la separación no deberá ser menor de tres (3) metros.

5. Edificabilidad:
El coeficiente de edificabilidad será de 1,00 metro cuadrado de superficie edificable por metro cuadrado de superficie de parcela.
6. Altura:
 - a) Número de plantas:
Dos (2) plantas.
 - b) Altura métrica de edificación:
8 metros.
 - c) Podrán autorizarse alturas superiores para instalaciones singulares si las condiciones técnicas de las mismas lo requieren.
7. Ocupación:
 - a) Coeficiente de ocupación: 80%
 - b) No se autorizan coeficientes de ocupación mayores para ninguna construcción, aunque sea secundaria.
8. Cerramientos:
Las vallas de las parcelas incorporarán elementos vegetales de manera que se minimice el impacto visual de la edificación.



Artículo 6.18. Ordenanzas comunes de la Zona Espacios Libres.

1. Edificabilidad y situación de la edificación:
 - Únicamente se permiten pequeñas construcciones de tipo quiosco o similar, de un máximo de 60 metros cuadrados de superficie edificada, que no supongan nunca más del 5% de la superficie de cada área libre y que se separen entre sí un mínimo de 100 metros si se destinan al mismo uso y de 20 metros si se destinan a usos distintos.
 - Las construcciones existentes que no cumplan lo anterior, se podrán mantener mientras su uso permanezca de modo continuado.

2. Altura:

La altura máxima de las construcciones autorizables se establece en 3 metros, medidos desde la cota exterior perimetral hasta la parte superior del elemento más elevado.

3. Condiciones estéticas:
 - El arbolado deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar ejemplares por causa de fuerza mayor o imponderables, se procurará que sean los ejemplares de menor edad y porte.
 - Las construcciones a realizar deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos y otros elementos perceptibles, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en el soleamiento y ventilación de los edificios próximos, su relación con las vías públicas y senderos, y la adecuación de la solución formal y los materiales a emplear al lugar en que se ubique.
 - El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión, junto al proyecto, de un estudio de percepciones visuales y paisaje, comparando el estado actual y el proyectado.
 - El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de las construcciones en lo que respecta a su percepción visual desde vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes o importantes de contemplación, y para seleccionar los materiales de construcción, urbanización o ajardinamiento de un modo armonioso en el conjunto sobre el que se intervenga.



Artículo 6.19. Ordenanzas específicas para Parques Urbanos (Espacios Libres).

1. Usos:
 - a) Dominante:
 - Esparcimiento, Reposo y Recreo.
 - b) Compatibles:
 - Comercio de categoría 6ª.
 - Actividades recreativas y de hostelería de categoría 3ª.
 - Cultural de categoría 2ª.
 - Deportivo de categoría 3ª, al aire libre.
 - Infraestructuras Urbanas Básicas categoría 1ª.
 - Tránsito de vehículos de categoría 3ª.
 - Tránsito peatonal.

2. Dotaciones:
 - a) Obligatorias:
 - Areas de ajardinamiento.
 - Lugares acondicionados para el reposo y el recreo pasivo.
 - Aseos.
 - Fuentes para beber agua.

 - b) Optativas:
 - Juegos infantiles y de preadolescentes.
 - Juegos de adultos.
 - Areas de deporte no reglado.
 - Otras adecuadas al uso dominante.

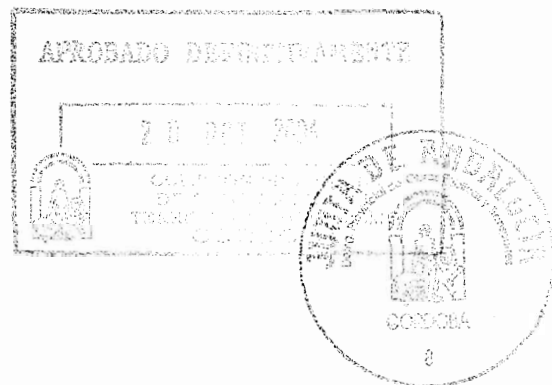
3. Desarrollo urbanístico.
Cada parque se ajustará a sus ordenanzas particulares, tanto en suelo urbano (artículos 6.49 y 6.50), como en urbanizable (artículos 7.43 y 7.44).



Artículo 6.20. Ordenanzas específicas para Jardines (Espacios Libres).

1. Usos:
 - a) Dominante:
 - Esparcimiento, Reposo y Recreo.
 - b) Compatibles:
 - Comercio de categoría 6ª.
 - Cultural de categoría 2ª.
 - Infraestructuras Urbanas Básicas categoría 1ª.
 - Tránsito de vehículos de categoría 3ª.
 - Tránsito peatonal.
 - Aparcamiento de categoría 3ª, si así se establece por un Plan Especial.

2. Dotaciones:
 - a) Obligatorias:
 - Areas de ajardinamiento.
 - Lugares acondicionados para el reposo y el recreo pasivo.
 - b) Optativas:
 - Fuentes para beber agua.
 - Juegos infantiles y de preadolescentes.
 - Otras adecuadas al uso dominante.



Artículo 6.21. Ordenanzas específicas para Campo de Feria (Espacios Libres).

1. Usos:
 - a) Dominante:
 - Esparcimiento, Reposo y Recreo.
 - b) Compatibles:
 - Comercio de categoría 6ª.
 - Actividades recreativas y de hostelería de categoría 3ª.
 - Cultural de categoría 2ª.
 - Deportivo de categoría 3ª, al aire libre.
 - Infraestructuras Urbanas Básicas categoría 1ª.
 - Tránsito de vehículos de categoría 3ª.
 - Tránsito peatonal.

2. Edificaciones e instalaciones:
 - Las edificaciones, instalaciones, casetas, etc. que se levanten con carácter efímero con motivo de la celebración de ferias se ajustarán a las disposiciones y ordenanzas municipales, y deberán desmontarse de manera que los terrenos puedan utilizarse el resto del año para los usos definidos en el punto 1.
 - Podrán existir instalaciones de apoyo a la celebración de las ferias de carácter estable.

3. Dotaciones:
 - a) Obligatorias:
 - Areas de ajardinamiento.
 - Lugares acondicionados para el reposo y el recreo pasivo.
 - Aseos.
 - Fuentes para beber agua.
 - b) Optativas:
 - Juegos infantiles y de preadolescentes.
 - Juegos de adultos.
 - Areas de deporte no reglado.
 - Otras adecuadas al uso dominante.

4. Desarrollo urbanístico.
Se ajustará a sus ordenanzas particulares (artículo 6.51).



Artículo 6.22. Ordenanzas de Red Viaria y Protección del viario.

1. Usos:
 - a) Dominantes:
 - Tránsito de vehículos de categoría 1ª en las vías del Sistema General Viario.
 - Tránsito de vehículos de categorías 2ª y 3ª, en el resto de las vías de tráfico rodado.
 - Tránsito peatonal.
 - b) Compatibles:
 - Comercio de categoría 6ª.
 - Aparcamiento de categoría 3ª, si así se establece por un Plan Especial.
 - Aparcamiento de categoría 4ª.
 - Cultural de categoría 2ª.
 - Infraestructuras Urbanas Básicas categoría 1ª.
 - Tránsito de vehículos de categoría 1ª, con restricciones especiales, en las vías no peatonales no incluidas en el Sistema General de Comunicaciones.

2. Edificabilidad y situación de la edificación:

Unicamente se permiten pequeñas construcciones de tipo quiosco de un máximo de 4 metros cuadrados de superficie edificada, en aceras cuya anchura sea suficiente para no dificultar el tránsito peatonal, y que se separen entre sí un mínimo de 50 metros si se destinan al mismo uso y de 10 metros si se destinan a usos distintos.

3. Altura:

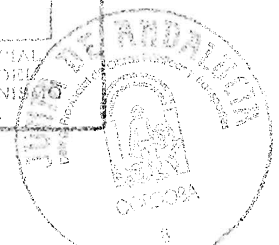
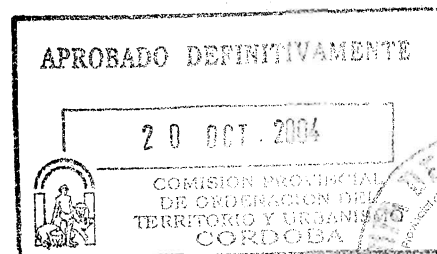
La altura máxima de las construcciones autorizables se establece en 3 metros, medidos desde la cota de acera hasta la parte superior del elemento más elevado.

4. Dotaciones:

Obligatoriamente las zonas grafiadas en planos como de protección del viario se dotarán de ajardinamiento.

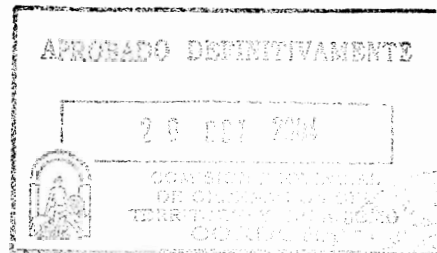
5. Condiciones estéticas:

Se cumplirá lo establecido en el artículo 6.18.



Artículo 6.23. Ordenanzas de Red Ferroviaria.

La regulación de actuaciones en suelo calificado como Red Ferroviaria se atenderá a las normas sectoriales vigentes y a las expresamente recogidas en el artículo 11.3. del Título XI (Otras Normas de Protección).

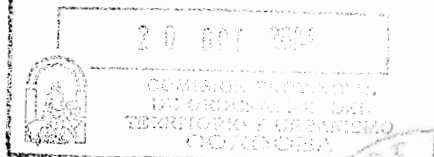


CAPITULO 3. ORDENANZAS PARA LAS UNIDADES DE EJECUCION.

Artículo 6.24. Definición y delimitación.

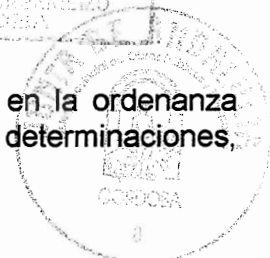
1. Las actuaciones urbanísticas de reforma interior, renovación o mejora urbana sobre suelo urbano no consolidado por la urbanización tienen por objeto incorporar esas áreas al conjunto urbano, recuperándolas para la vida ciudadana o dándoles una nueva función con futuro. Para llevar a cabo tales actuaciones, se establecen las correspondientes unidades de ejecución.
2. Las unidades de ejecución en suelo urbano previstas en las Normas Subsidiarias son las delimitadas en el plano de ordenación nº 4, señaladas con las siglas siguientes:
 - AR Actuaciones residenciales.
 - AM Actuaciones con usos múltiples.
 - AI Actuaciones industriales.





Artículo 6.25. Desarrollo y condiciones.

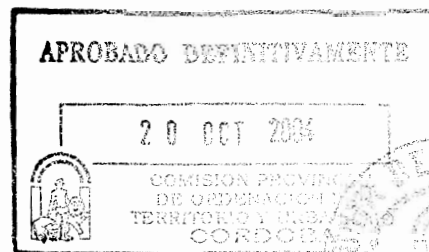
1. **Ordenanzas particulares.**
Las unidades de ejecución se atenderán a lo establecido en la ordenanza particular para cada una de ellas, que regulan, entre otras determinaciones, los instrumentos de desarrollo necesarios.
2. **Planes Especiales de Reforma Interior.**
 - a) Cuando el desarrollo de una unidad de ejecución sea mediante un Plan Especial de Reforma Interior, éste podrá establecer el fraccionamiento de su ámbito en distintas unidades de ejecución.
 - b) El grado de vinculación para el plan especial de las determinaciones gráficas de planos se establece en la ordenanza particular.
 - c) Las ordenanzas del plan especial podrán alterar de modo no sustancial las determinaciones de zona correspondientes a la calificación urbanística, sin que se aumente la edificabilidad en ellas limitada, respetando sus condiciones de compatibilidad de usos, que podrán ser objeto de mayores limitaciones, y siempre con la condición de que su aplicación no conlleve incumplimiento de lo establecido en las ordenanzas particulares de la unidad de ejecución.
3. **Estudios de Detalle.**
 - a) Cuando el desarrollo de una unidad de ejecución sea mediante un Estudio de Detalle, todas las determinaciones gráficas de planos serán vinculantes.
 - b) Serán de aplicación las determinaciones de zona correspondientes a la calificación urbanística, siempre con la condición de que su aplicación no conlleve ni mayor edificabilidad ni menor dotación de equipamiento o espacios libres que las establecidas en las ordenanzas particulares de la unidad de ejecución.
4. **Determinaciones métricas.**
Las determinaciones métricas son vinculantes en todos los casos. En caso de diferencia entre la superficie total real de la unidad de ejecución y la expresada en su ordenanza particular, las determinaciones métricas de aplicación para los instrumentos de desarrollo mantendrán la misma proporción relativa que las cifras contenidas en la ordenanza con respecto a la superficie total.



Artículo 6.26. Plazos.

Los plazos establecidos en los artículos siguientes para las actuaciones urbanísticas en suelo urbano, que deberán tenerse en cuenta para verificar el cumplimiento de los deberes urbanísticos y, consiguientemente, la adquisición de las diferentes facultades de este carácter, se ajustarán a las siguientes reglas:

- a) En las unidades de ejecución delimitadas en las Normas Subsidiarias que se lleven a cabo por sistema de compensación, el plazo total establecido se entenderá para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, condicionantes de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, y se contabilizará desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias. En las unidades de ejecución a desarrollar por Plan Especial de Reforma Interior, el plazo total se establece con carácter indicativo, debiendo fijar los plazos definitivos tal instrumento urbanístico.
- b) El plazo para planeamiento se entenderá para la presentación ante el Ayuntamiento para iniciar su tramitación.
- c) En los demás casos, los plazos se contabilizarán desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias y se referirán a lo que expresamente se indique.
- d) En el sistema de compensación el incumplimiento de los plazos conllevará el cambio de sistema de actuación por acuerdo del Ayuntamiento.



Artículo 6.27. Ordenanzas particulares: Unidad de Ejecución AR-1.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación.**
 - Implantación de usos urbanísticos, sobre un vacío urbano sin actividad situado en calle La Membrilla.
 - Dotación de un jardín para no disminuir el estándar de áreas libres en un entorno urbano escaso de ellas.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - **Unidad de ejecución:** Delimitada en planos de ordenación nº4.3, 4.4, 4.5 y 4.6
 - **Sistema de actuación:** Compensación.
 - **Plazo total:** Cuatro años.
 - **Plazo para planeamiento:** Dos años.

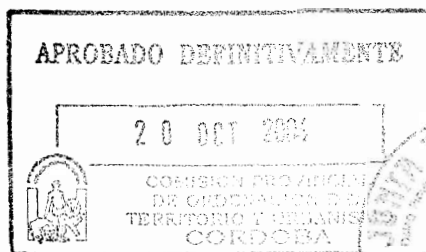
3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Estudio de Detalle.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

4. **Calificación del suelo:**
 - Entorno del Casco Histórico - Residencial.
 - Espacios Libres - Jardines.
 - Red viaria.

5. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - **Total:** 10.300 m2.
 - **Jardines:** 3.800 m2.

6. **Edificabilidad:**
 - Según calificación de suelo.

7. **Altura:**
 - **Nº. de plantas:** 3 plantas.



Artículo 6.28. Ordenanzas particulares: Unidad de Ejecución AR-2 .

1. Objetivos y condiciones generales de ordenación.
 - Implantación de usos urbanísticos, sobre un vacío urbano sin actividad situado en calle Camino Ancho, cerca de San Antón.
 - Dotación de un jardín para no disminuir el estándar de áreas libres en un entorno urbano escaso de ellas.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. Gestión:
 - Unidad de ejecución: Delimitada en el plano de ordenación nº 4.3
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Cuatro años.
 - Plazo para planeamiento: Dos años.

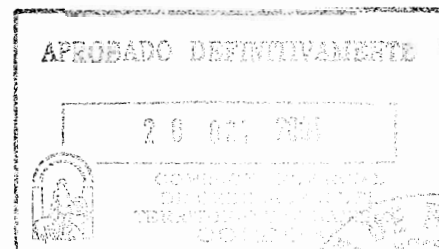
3. Instrumentos de desarrollo:
 - Estudio de Detalle.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

4. Calificación del suelo:
 - Manzana Cerrada - Residencial.
 - Espacios Libres - Jardines.
 - Red viaria.

5. Determinaciones métricas (superficies):
 - Total: 5.660 m2.
 - Jardines: 1.015 m2.

6. Edificabilidad:
 - Según calificación de suelo.

7. Altura:
 - Nº. de plantas: 2 plantas.



Artículo 6.29. Ordenanzas particulares: Unidad de Ejecución AR-3 .

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación.**
 - Implantación de usos urbanísticos, sobre un vacío urbano sin actividad situado cerca de San Antón.
 - Dotación de un jardín para no disminuir el estándar de áreas libres en un entorno urbano escaso de ellas.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - **Unidad de ejecución:** Delimitada en el plano de ordenación nº 4.3
 - **Sistema de actuación:** Compensación.
 - **Plazo total:** Cuatro años.
 - **Plazo para planeamiento:** Dos años.

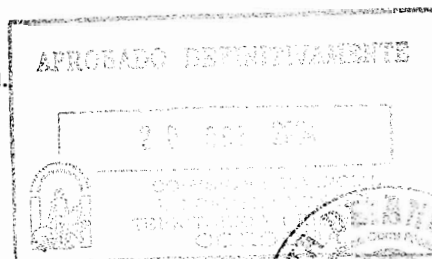
3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Estudio de Detalle.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

4. **Calificación del suelo:**
 - Manzana Cerrada - Residencial.
 - Espacios Libres - Jardines.
 - Red viaria.

5. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - **Total:** 3.700 m2.
 - **Jardines:** 640 m2.

6. **Edificabilidad:**
 - Según calificación de suelo.

7. **Altura:**
 - **Nº. de plantas:** 2 plantas.



Artículo 6.30. Ordenanzas particulares: Unidad de Ejecución AR-4 .

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación.**
 - Implantación de usos urbanísticos, sobre un vacío urbano sin actividad situado carretera CN-331 (norte).
 - Dotación de un jardín para no disminuir el estándar de áreas libres en un entorno urbano escaso de ellas.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - **Unidad de ejecución:** Delimitada en el plano de ordenación nº 4.4
 - **Sistema de actuación:** Compensación.
 - **Plazo total:** Doce años.
 - **Plazo para planeamiento:** Ocho años.

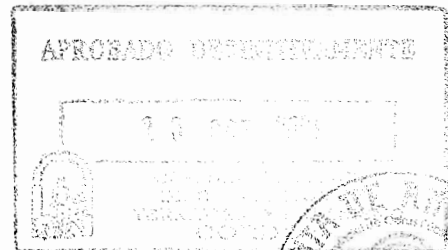
3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Estudio de Detalle.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

4. **Calificación del suelo:**
 - Manzana Cerrada - Residencial.
 - Espacios Libres - Jardines.
 - Red viaria.

5. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - **Total:** 6.100 m2.
 - **Jardines:** 1.800 m2.

6. **Edificabilidad:**
 - Según calificación de suelo.

7. **Altura:**
 - **Nº. de plantas:** 2 plantas.



Artículo 6.31. Ordenanzas particulares: Unidad de Ejecución AR-5 .

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Llevar a cabo una actuación aislada de reforma interior, conservando la estructura fundamental de la ordenación actual, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio urbano sin actividad que precisa redefinir su función urbana, situado en traseras de la Curva de San José (CN-331)
 - Dotación de equipamiento.
 - Dotación de un jardín para no disminuir el estándar de áreas libres en un entorno urbano escaso de ellas.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Unidad de ejecución: Delimitada en el plano de ordenación nº 4.4
 - Sistema de actuación: Compensación
 - Plazo total: Cuatro años.
 - Plazo para planeamiento: Dos años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Especial de Reforma Interior.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

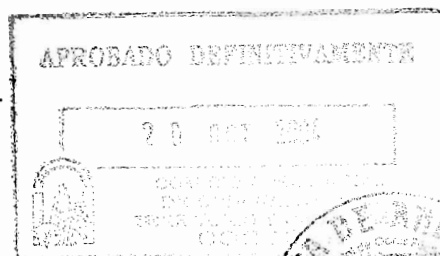
4. **Calificación del suelo:**
 - Manzana Cerrada - Residencial.
 - Manzana Cerrada - Equipamiento.
 - Espacios Libres - Jardines.
 - Red viaria.

5. **Determinaciones gráficas vinculantes: Ninguna**

6. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 7.650 m2.
 - Equipamiento: 1.450 m2.
 - Jardines: 765 m2.

7. **Edificabilidad:**
 - Según calificación de suelo.

8. **Altura:**
 - Nº. de plantas: 2 plantas.



Artículo 6.32. Ordenanzas particulares: Unidad de Ejecución AR-6 .

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación.**
 - Implantación y modificación de usos urbanísticos, sobre una zona urbana situada en Curva de San José (CN-331).
 - Dotación de un jardín para no disminuir el estándar de áreas libres en un entorno urbano escaso de ellas.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - **Unidad de ejecución:** Delimitada en el plano de ordenación nº 4.4
 - **Sistema de actuación:** Compensación.
 - **Plazo total:** Cuatro años.
 - **Plazo para planeamiento:** En tramitación Modificación Parcial de N.S.M.

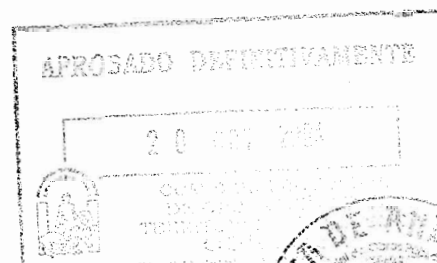
3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

4. **Calificación del suelo:**
 - Manzana Cerrada - Residencial.
 - Espacios Libres - Jardines.
 - Red viaria.

5. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - **Total:** 10.035 m2.
 - **Jardines:** 1.285 m2.

6. **Edificabilidad:**
 - Según calificación de suelo.

7. **Altura:**
 - **Nº. de plantas:** 2 plantas.



Artículo 6.33. Ordenanzas particulares: Unidad de Ejecución AR-7 .

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Llevar a cabo una actuación aislada de reforma interior, conservando la estructura fundamental de la ordenación actual, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio urbano que precisa redefinir su función, situado en El Almidón y la calle Ancha.
 - Dotación de equipamiento.
 - Dotación de un jardín para no disminuir el estándar de áreas libres en un entorno urbano escaso de ellas.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Unidad de ejecución: Delimitada en el plano de ordenación nº 4.5.
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Doce años.
 - Plazo para planeamiento: Ocho años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Especial de Reforma Interior.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

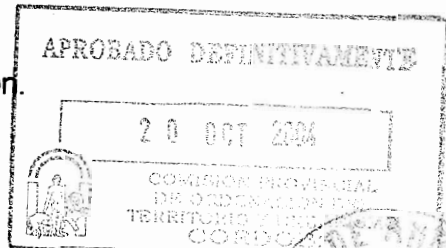
4. **Calificación del suelo:**
 - Manzana Cerrada - Residencial.
 - Manzana Cerrada - Equipamiento.
 - Espacios Libres - Jardines.
 - Red viaria.

5. **Determinaciones gráficas vinculantes:** Ninguna

6. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 9.200 m2.
 - Equipamiento: 1.450 m2.
 - Jardines: 920 m2.

7. **Edificabilidad:**
 - Según calificación de suelo.

8. **Altura:**
 - Nº. de plantas: 2 plantas.



Artículo 6.34. Ordenanzas particulares: Unidad de Ejecución AR-8 .

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación.**
 - Implantación de usos urbanísticos sobre un área urbana en desuso (Campo de Fútbol), de manera coordinada con las previsiones de crecimiento en el suelo urbanizable contiguo.
 - Dotación de un jardín para no disminuir el estándar de áreas libres en un entorno urbano escaso de ellas.
 - Dotación de equipamiento deportivo.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Unidad de ejecución: Delimitada en el plano de ordenación nº 4.4
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Cuatro años.
 - Plazo para planeamiento: Dos años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Especial de Reforma Interior.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

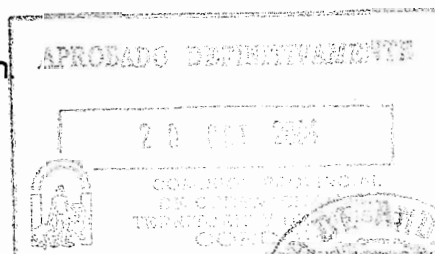
4. **Calificación del suelo:**
 - Manzana Cerrada - Residencial.
 - Espacios Libres - Jardines.
 - Manzana Cerrada - Equipamiento.
 - Red viaria.

5. **Determinaciones gráficas vinculantes:**
 - Ubicación de jardines (parte de los obligatorios).
 - Trazado del viario que está representado en planos.

6. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 12.274 m2.
 - Jardines: 2.230 m2.
 - Equipamiento deportivo: 1.500 m2.

7. **Edificabilidad:**
 - Según calificación de suelo.

8. **Altura:**
 - Nº. de plantas: 3 plantas.



Artículo 6.35. Ordenanzas particulares: Unidad de Ejecución AR-9 .

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación.**
 - Implantación de usos urbanísticos, sobre un espacio urbano sin actividad, situado en calle Virgen de los Remedios.
 - Conexión de calle Virgen de los Remedios con Carretera de Puente Genil.
 - Dotación de un jardín para no disminuir el estándar de áreas libres en un entorno urbano escaso de ellas.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Unidad de ejecución: Delimitada en el plano de ordenación nº 4.5
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Cuatro años.
 - Plazo para planeamiento: Dos años.

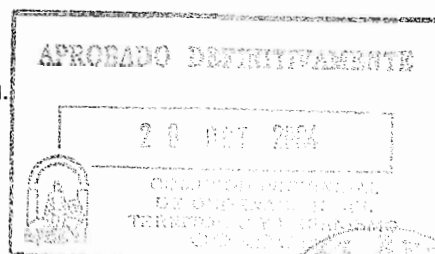
3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Estudio de Detalle.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

4. **Calificación del suelo:**
 - Manzana Cerrada - Residencial.
 - Espacios Libres - Jardines.
 - Red viaria.

5. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 3.365 m2.
 - Jardines: 610 m2.

6. **Edificabilidad:**
 - Según calificación de suelo.

7. **Altura:**
 - Nº. de plantas: 2 plantas.



Artículo 6.36. Ordenanzas particulares: Unidad de Ejecución AR-10.

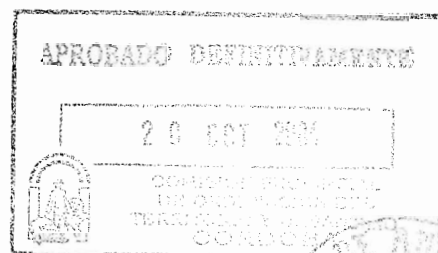
1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación.**
 - Ordenación de un área urbana en transformación situada en el Cerro Crespo, entre los bloques de viviendas del I.N.V. y la urbanización realizada por E.P.S.A.
 - Implantación de uso dotacional, asistencial en categoría 3ª, como uso exclusivo. Tal uso se establece como de titularidad privada, si bien sometido a la previsión del artículo 34 de la Ley estatal 6/1998, en relación con los artículos 34 y 207 de la Ley autonómica 1/1997, por incumplimiento de la función social de la propiedad, para el caso de que no llegue a urbanizarse y edificarse en plazo.
 - Reubicación de instalaciones deportivas existentes.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Unidad de ejecución: Delimitada en el plano de ordenación nº4.5
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Cuatro años.
 - Plazo para planeamiento: Dos años.

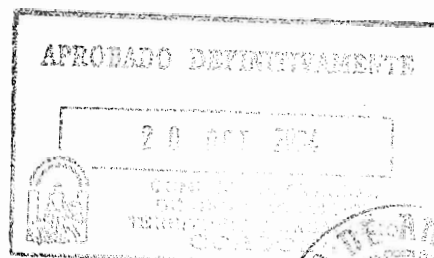
3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Estudio de Detalle.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

4. **Calificación del suelo:**
 - Manzana Cerrada - Residencial.
 - Abierta - Equipamiento.
 - Espacios Libres - Jardines.
 - Red viaria.

5. **Otras determinaciones:**
 - La parcela calificada como Equipamiento (Abierta) que se marca con un asterisco (*) en el plano de ordenación 4.5., se destinará obligatoriamente a uso dotacional de titularidad privada, asistencial en categoría 3ª, como uso exclusivo.
 - La otra parcela calificada como Equipamiento (Abierta), se destinará a uso deportivo.



6. Determinaciones métricas (superficies):
- Total: 29.905 m2.
 - Equipamiento Asistencial 11.415 m2.
 - Equipamiento Deportivo 2.385 m2.
 - Jardines 670 m2.
7. Edificabilidad:
- Según calificación de suelo.
 - A la parcela calificada como Equipamiento (Abierta) que se marca con un asterisco (*) en el plano de ordenación 4.5., destinada a uso dotacional de titularidad privada, en correspondencia con lo previsto en el artículo 6.15.3., se le asigna un coeficiente de edificabilidad de 0,60 metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de superficie de parcela.
8. Altura:
- Nº. de plantas: 2 plantas.



Artículo 6.37. Ordenanzas particulares: Unidad de Ejecución AR-11 .

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación.**
 - Ordenación de un área urbana en transformación a lo largo del Camino de las Cuadrillas.
 - Dotación de un jardín para no disminuir el estándar de áreas libres en un entorno urbano escaso de ellas.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Unidad de ejecución: Delimitada en el plano de ordenación nº 4.5
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Cuatro años.
 - Plazo para planeamiento: Dos años.

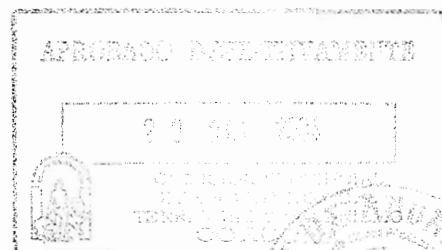
3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Especial de Reforma Interior.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

4. **Calificación del suelo:**
 - Manzana Cerrada - Residencial.
 - Espacios Libres - Jardines.
 - Manzana Cerrada - Equipamiento.
 - Red viaria.

5. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 15.700 m2.
 - Jardines: 1.570 m2.
 - Equipamiento: 1.450 m2.

6. **Edificabilidad:**
 - Según calificación de suelo.

7. **Altura:**
 - Nº. de plantas: 2 plantas.



Artículo 6.39. Ordenanzas particulares: Unidad de Ejecución AR-13.

1. Objetivos y condiciones generales de ordenación.
 - Implantación de usos urbanísticos, sobre un área urbana anteriormente clasificada como tal en Camino de la Hormigosa.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. Gestión:
 - Unidad de ejecución: Delimitada en el plano de ordenación nº 4.6
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Cuatro años.
 - Plazo para planeamiento: Dos años.

3. Instrumentos de desarrollo:
 - Estudio de Detalle.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

4. Calificación del suelo:
 - Residencial Unifamiliar Aislada.
 - Red viaria.

5. Determinaciones métricas (superficies):
 - Total: 7.305 m2.

6. Edificabilidad:
 - Según calificación de suelo.

7. Altura:
 - Nº. de plantas: 2 plantas.



Artículo 6.40. Ordenanzas particulares: Unidad de Ejecución AR-14 .

1. Objetivos y condiciones generales de ordenación.
 - Implantación de usos urbanísticos, sobre un área urbana anteriormente clasificada como tal en CN-331.
 - Dotación de un jardín para no disminuir el estándar de áreas libres en un entorno urbano escaso de ellas.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. Gestión:
 - Unidad de ejecución: Delimitada en el plano de ordenación nº 4.6
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Cuatro años.
 - Plazo para planeamiento: Dos años.

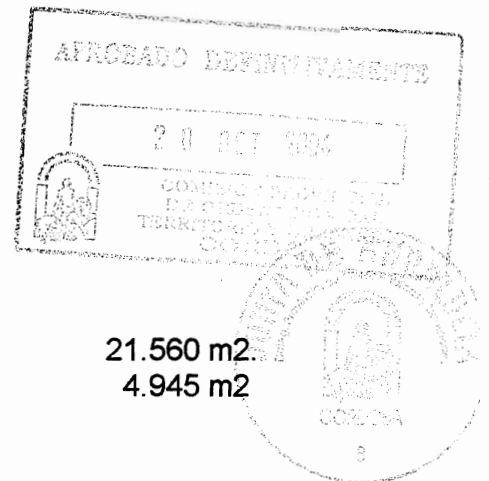
3. Instrumentos de desarrollo:
 - Estudio de Detalle.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

4. Calificación del suelo:
 - Residencial Unifamiliar Aislada.
 - Espacios Libres - Jardines.
 - Red viaria.

5. Determinaciones métricas (superficies):
 - Total: 21.560 m².
 - Jardines 4.945 m²

6. Edificabilidad:
 - Según calificación de suelo.

7. Altura:
 - Nº. de plantas: 2 plantas.



Artículo 6.41. Ordenanzas particulares: Unidad de Ejecución AR-15 .

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación.**
 - Implantación de usos urbanísticos, sobre un área urbana anteriormente clasificada con tal en CN-331.
 - Dotación de un jardín para no disminuir el estándar de áreas libres en un entorno urbano escaso de ellas.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Unidad de ejecución: Delimitada en planos de ordenación nº 4.6 y 4.8
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Cuatro años.
 - Plazo para planeamiento: Dos años.

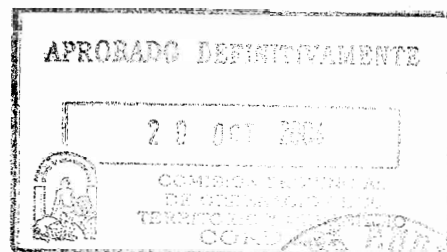
3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Estudio de Detalle.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

4. **Calificación del suelo:**
 - Residencial Unifamiliar Aislada.
 - Espacios Libres - Jardines.
 - Red viaria.

5. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 14.200 m2.
 - Jardines 3.600 m2

6. **Edificabilidad:**
 - Según calificación de suelo.

7. **Altura:**
 - Nº. de plantas: 2 plantas.



Artículo 6.42. Ordenanzas particulares: Unidad de Ejecución AR-16 .

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Llevar a cabo una actuación aislada de reforma interior, conservando la estructura fundamental de la ordenación actual, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio urbano que precisa redefinir su función, situado entre Camino de la Hormigosa y la carretera CN-331 (sur).
 - Dotación de un jardín para no disminuir el estándar de áreas libres en un entorno urbano escaso de ellas.
 - Separación de tipologías, según calificación de suelo, en manzanas distintas.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Unidad de ejecución: Delimitada en el plano de ordenación nº 4.6.
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Ocho años.
 - Plazo para planeamiento: Seis años.

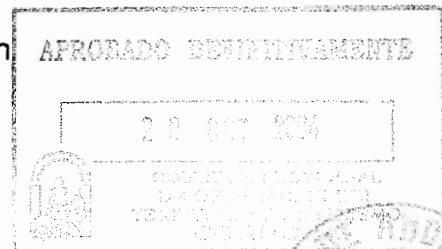
3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Estudio de Detalle.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación

4. **Calificación del suelo:**
 - Manzana Cerrada – Residencial.
 - Residencial Unifamiliar Aislada.
 - Espacios Libres - Jardines.
 - Red viaria.

5. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 21.895 m2.
 - Jardines: 3.055 m2.

6. **Edificabilidad:**
 - Según calificación de suelo.

7. **Altura:**
 - Nº. de plantas: 2 plantas.



Artículo 6.43. Ordenanzas particulares: Unidad de Ejecución AM-1 .

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Llevar a cabo una actuación aislada de reforma interior, conservando la estructura fundamental de la ordenación actual, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio urbano que precisa redefinir su función, situado en Camino de Vacastro.
 - Dotación de equipamiento.
 - Dotación de un jardín para no disminuir el estándar de áreas libres en un entorno urbano escaso de ellas.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Unidad de ejecución: Delimitada en el plano de ordenación nº 4.4
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Ocho años.
 - Plazo para planeamiento: Seis años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Especial de Reforma Interior.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

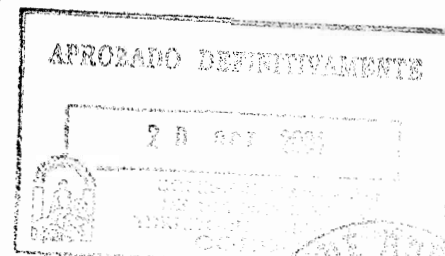
4. **Calificación del suelo:**
 - Manzana Cerrada - Usos múltiples.
 - Manzana Cerrada - Equipamiento.
 - Espacios Libres - Jardines.
 - Red viaria.

5. **Determinaciones gráficas vinculantes:**
 - Ubicación de equipamiento (parte).

6. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 18.378 m2.
 - Equipamiento: 2.185 m2.
 - Jardines: 1.838 m2.

7. **Edificabilidad:**
 - Según calificación de suelo.

8. **Altura:**
 - Nº. de plantas: 2 plantas.



Artículo 6.44. Ordenanzas particulares: Unidad de Ejecución AM-2 .

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Llevar a cabo una actuación aislada de reforma interior, conservando la estructura fundamental de la ordenación actual, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio urbano, situado en Camino de la Hormigosa, que precisa redefinir su función para mejorar su compatibilidad con un entorno que se ordena como residencial.
 - Dotación de equipamiento.
 - Dotación de un jardín para no disminuir el estándar de áreas libres en un entorno urbano escaso de ellas.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Unidad de ejecución: Delimitada en el plano de ordenación nº 4.6
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Cuatro años.
 - Plazo para planeamiento: Dos años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Especial de Reforma Interior.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

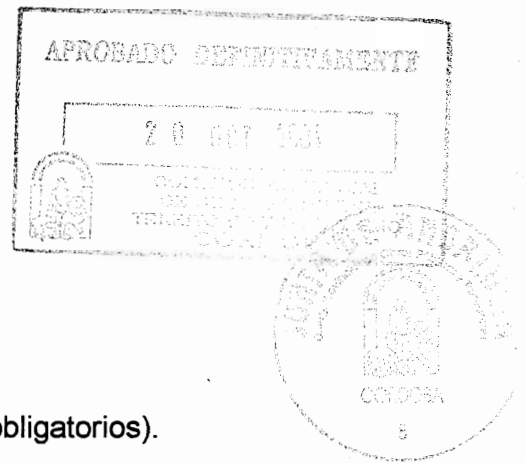
4. **Calificación del suelo:**
 - Manzana Cerrada - Usos múltiples.
 - Manzana Cerrada - Equipamiento.
 - Espacios Libres - Jardines.
 - Red viaria.

5. **Determinaciones gráficas vinculantes:**
 - Ubicación de jardines (parte de los obligatorios).

6. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 16.510 m2.
 - Equipamiento: 2.210 m2.
 - Jardines: 1.651 m2.

7. **Edificabilidad:**
 - Según calificación de suelo.

8. **Altura:**
 - Nº. de plantas: 2 plantas.



Artículo 6.45. Ordenanzas particulares: Unidad de Ejecución AI-1 .

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación.**
 - Implantación de usos urbanísticos, sobre un suelo urbano industrial, sin actividad actual, situado en Camino de la Estación (antiguo tejlar).
 - Establecimiento de jardines en un borde urbano de fuertes pendientes (contiguo a arroyo).
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Unidad de ejecución: Delimitada en el plano de ordenación nº 4.3 y 4.4
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Cuatro años.
 - Plazo para planeamiento: Dos años.

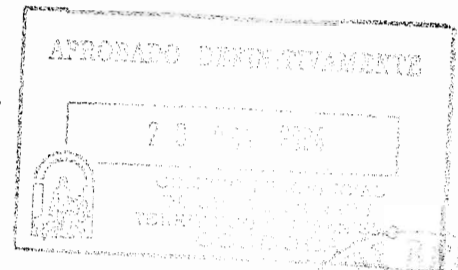
3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Estudio de Detalle.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

4. **Calificación del suelo:**
 - Industrial.
 - Espacios Libres - Jardines.
 - Red viaria.

5. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 11.500 m².
 - Jardines 6.600 m²

6. **Edificabilidad:**
 - Según calificación de suelo.

7. **Altura:**
 - Nº. de plantas: 2 plantas.



Artículo 6.46. Ordenanzas particulares: Unidad de Ejecución AI-2 .

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Llevar a cabo una actuación aislada de reforma interior, conservando la estructura fundamental de la ordenación actual, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio urbano que precisa redefinir su función, situado en al sur de la carretera de Puente Genil.
 - Dotación de equipamiento.
 - Dotación de jardines.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.
 - Prohibición de usos industriales en parcelas contiguas a zona residencial exterior a la unidad de ejecución.

2. **Gestión:**
 - Unidad de ejecución: Delimitada en los planos de ordenación nº 4.5, 4.6 y 4.7
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Cuatro años.
 - Plazo para planeamiento: Dos años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Especial de Reforma Interior.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

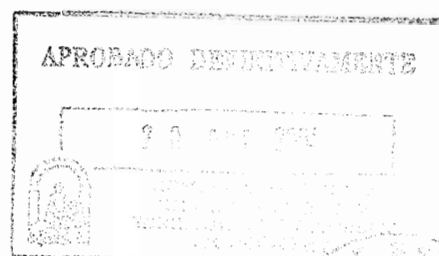
4. **Calificación del suelo:**
 - Industrial.
 - Espacios Libres - Jardines.
 - Red viaria.

5. **Determinaciones gráficas vinculantes:**
 - Ubicación de jardines (parte de los obligatorios).

6. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 36.515 m2.
 - Jardines: 3.652 m2.
 - Equipamiento: 1.461 m2.

7. **Edificabilidad:**
 - Según calificación de suelo.

8. **Altura:**
 - Nº. de plantas: 2 plantas.



Artículo 6.47. Ordenanzas particulares: Unidad de Ejecución AI-3.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de la Normas Subsidiarias, para implantar nuevos usos urbanísticos sobre un espacio urbano, actualmente ocupado por industria en funcionamiento, en el caso de que ésta deje de existir o precise transformaciones sustanciales con incidencia urbanística Situado en Carretera CN-331 (Lagar Moreno S.A.).
 - Dotación de equipamiento.
 - Dotación de jardines.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.
 - Prohibición de usos industriales en espacios contiguos a sector residencial exterior a la unidad de ejecución, áreas que deben ser ocupadas por jardines, equipamiento o usos compatibles con el residencial.

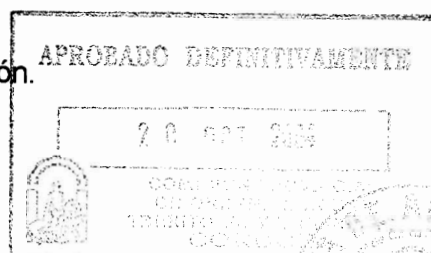
2. **Gestión:**
 - Unidad de ejecución: Delimitada en el plano de ordenación nº 4.-
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Sin plazo.
 - Plazo para planeamiento: Sin plazo.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Especial de reforma Interior.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

4. **Calificación del suelo:**
 - Industrial.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres - Jardines.
 - Red viaria.

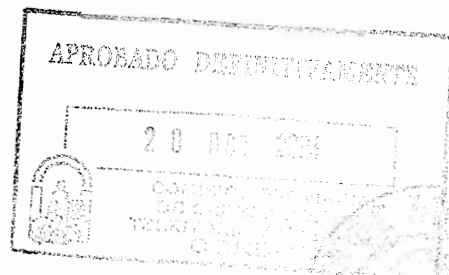
5. **Determinaciones gráficas vinculantes:**
 - Trazado del viario que está representado en planos.
 - Protección de viario (contiguo a carretera).

6. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 14.172 m2.
 - Equipamiento 900 m2.
 - Jardines: 1.417 m2.



- 7. Edificabilidad:
 - Según calificación de suelo.

- 8. Altura:
 - Nº. de plantas: 2 plantas.



Artículo 6.48. Ordenanzas particulares para Plan Especial de Saneamiento del Arroyo del Pinto.

1. **Objetivos y condiciones generales:**
 - Programar las obras necesarias para mejorar las condiciones de salubridad y seguridad en el entorno del Arroyo del Pinto, y a todo lo largo de la carretera de Puente Genil, en orden, principalmente, a evitar el riesgo de inundación.
 - Recoger las aguas de cabecera del arroyo, incorporando las de la zona del Polideportivo, siguiendo el trazado existente, para entroncar con el colector principal.

2. **Gestión:**
 - **Gestión simple:**
 - . Financiación por contribuciones especiales a los especialmente beneficiados.
 - Plazo total: Dos años.
 - Plazo para planeamiento: Un año.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Especial de Saneamiento.
 - Proyecto de Saneamiento.



Artículo 6.49. Ordenanzas particulares para Parque del Castillo (P1).

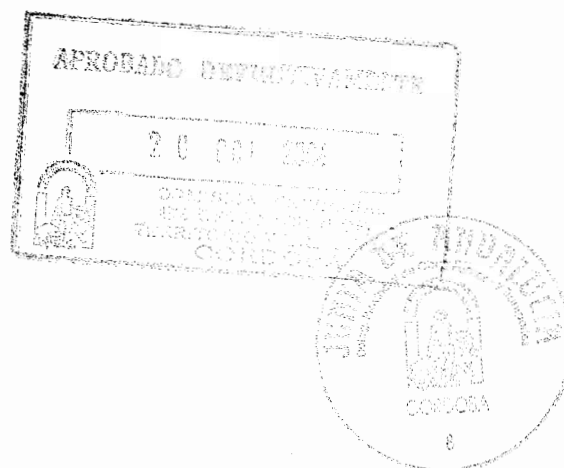
1. **Objetivos y condiciones generales:**
 - Incremento de la dotación de espacios libres: Sistema General de Espacios Libres (Parque).
 - Revitalización de la actividad urbana con la implantación de usos culturales, recreativos y deportivos.
 - Rehabilitación integral de espacios exteriores.
 - Estudio del yacimiento arqueológico (restos enterrados y emergentes), por prospección superficial e, incluso, por excavación sistemática.
 - Pautas de modificación del planeamiento en función de los posibles hallazgos.
 - Eliminación de elementos cuya forma o textura altere o impida la comprensión del lugar en su trayectoria histórica.
 - Mejora de las percepciones visuales, corrigiendo la degradación del borde edificado del Cerro del Castillo (traseras de La Villa).
 - Determinación de límites de propiedades en su contacto con el Parque.
 - Coordinación de las actuaciones a realizar en el ámbito delimitado, tanto edificatorias como urbanizadoras.
 - Coordinación de intervenciones en el Parque del Castillo (P1) con el Campo de Feria colindante (F) y con su entorno clasificado como suelo no urbanizable (P3).
 - Coordinación de las intervenciones de las distintas administraciones públicas.

2. **Gestión:**
 - Sistema de actuación: Expropiación.
 - Plazo para planeamiento: Dos años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Especial.
 - Proyecto de Urbanización.



4. Condiciones de ordenación:
- Reconstrucción simbólica del trazado del tramo de muralla perdido, mediante elementos que señalen sobre el terreno su ubicación y que sean perceptibles a distancia.
 - Reajuste de alineaciones y rasantes del viario y de los espacios ocupados, tanto intramuros como extramuros, así como del entorno inmediato a las edificaciones existentes.
 - Actuación sobre los cerramientos traseros, las medianerías y las cubiertas.
 - Dotación, corrección o eliminación, según los casos de accesos a las zonas traseras de las edificaciones.
 - Ejecución de una vía peatonal de conexión, según el itinerario determinado en los planos de ordenación.
 - Ejecución de red de recogida de escorrentía.
 - Ejecución de barreras contra el arrastre de tierras.
 - Implantación de arbolado favoreciendo la percepción de los edificios históricos y caracterizando los espacios libres.
 - Urbanización de áreas libres, de acuerdo con su zonificación específica.
 - Edificabilidad y resto de parámetros urbanísticos, según las ordenanzas de zona, las normas de protección y el Catálogo.
5. Determinaciones métricas (superficies):
- Total: 37.440 m2.



Artículo 6.50. Ordenanzas particulares para Parque del Paseo de Agustín Aranda (P2).

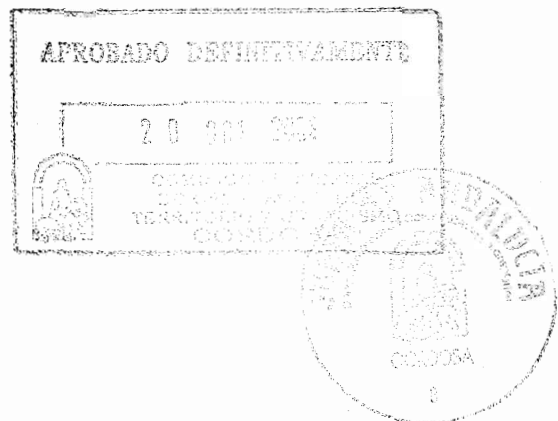
1. **Objetivos y condiciones generales:**
 - Rehabilitación conjunta de un elemento del Sistema General de Espacios Libres (Parque).
 - Revitalización de la actividad urbana con la implantación de usos culturales y la mejora de los recreativos y hosteleros existentes.

2. **Gestión:**
 - Gestión simple.
 - Plazo para proyecto: Dos años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Proyecto de Obras de Urbanización.

4. **Condiciones de ordenación:**
 - Urbanización con imagen unitaria del conjunto.
 - Recuperación de vegetación existente y nuevas plantaciones.
 - Mejora de pavimentos.
 - Dotación de nuevo mobiliario urbano.
 - Parámetros urbanísticos, de acuerdo con su calificación urbanística.

5. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 4.400 m2.



Artículo 6.51. Ordenanzas particulares para Campo de Feria (F).

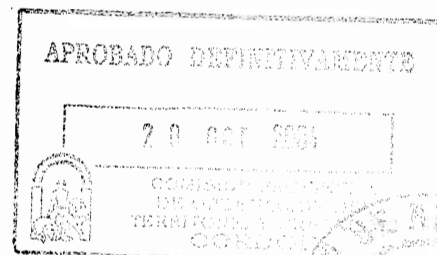
1. **Objetivos y condiciones generales:**
 - Rehabilitación conjunta de un elemento del Sistema General de Espacios Libres (Campo de Feria).
 - Revitalización de la actividad urbana con la implantación de usos que permanezcan a lo largo de todo el año, sin perjuicio de la celebración de ferias.
 - Coordinación de las actuaciones a realizar en el ámbito delimitado, tanto edificatorias como urbanizadoras.
 - Coordinación de intervenciones en el Campo de Feria (F) con el colindante Parque del Castillo (P1).

2. **Gestión:**
 - Gestión simple.
 - Plazo para planeamiento: Dos años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Especial.
 - Proyecto de Urbanización.

4. **Condiciones de ordenación:**
 - Urbanización con imagen unitaria del conjunto.
 - Recuperación de vegetación existente y nuevas plantaciones.
 - Dotación de nuevo mobiliario urbano.
 - Parámetros urbanísticos, de acuerdo con su calificación urbanística.

5. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 20.240 m2.

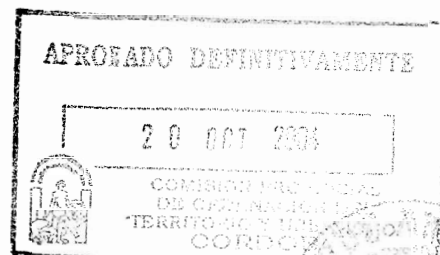


TITULO VII. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANIZABLE.

CAPITULO 1. DISPOSICIONES COMUNES.

Artículo 7.1. Ambito de aplicación y alcance.

1. La normativa contenida en el presente título es de aplicación al suelo urbanizable delimitado en los planos de clasificación del suelo. Las ordenanzas particulares de cada zona regulan las condiciones específicas en función de su localización.
2. Los usos globales contemplados en suelo urbanizable son:
 - Residencial.
 - Industrial.
 - Múltiples.A cada sector se le atribuye un único uso global.
3. Los sectores establecidos en las Normas Subsidiarias son los delimitados en el plano de ordenación nº 4, señalados con las siglas siguientes:
 - SR Actuaciones residenciales.
 - SM Actuaciones de usos múltiples.
 - SI Actuaciones industriales.
4. Las zonas contempladas en suelo urbanizable son las relacionadas en el punto 3. del artículo 2.2.



Artículo 7.2. Desarrollo y condiciones.

1. El suelo urbanizable - salvo los ámbitos expresamente remitidos a Plan Especial - deberá desarrollarse mediante Planes Parciales. El ámbito de cada uno de ellos coincidirá con un sector delimitado. Sus determinaciones particulares se ajustarán a lo previsto en el Capítulo 4 de este título. Hasta tanto no estén aprobados los instrumentos de desarrollo urbanístico, regirá lo establecido en el artículo 4.1.4.
2. Las ordenanzas de las distintas zonas de suelo urbanizable establecen las condiciones reguladoras del uso global del suelo, la edificabilidad y las condiciones de la ordenación.
3. Las diferentes zonas que corresponden a cada sector quedan establecidas en sus ordenanzas particulares. Los ámbitos de zonas de obligada ubicación están delimitados en planos de ordenación.
4. Las ordenanzas del plan parcial podrán alterar de modo no sustancial las determinaciones de zona correspondientes a la calificación urbanística. En los sectores parcialmente edificados, los planes parciales podrán proponer zonificaciones y tipologías adaptadas al lugar y a los objetivos del planeamiento. En ningún caso se aumentará la edificabilidad del sector, y siempre se respetarán sus condiciones de compatibilidad de usos, que podrán ser objeto de mayores limitaciones, y siempre con la condición de que su aplicación no conlleve incumplimiento de lo establecido en las ordenanzas particulares del sector.
5. Los Planes Parciales contendrán su división en unidades de ejecución y establecerán el sistema de actuación correspondiente a cada una de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones de las presentes Normas. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamiento relativas incumplan las limitaciones de la legislación urbanística.
6. **Determinaciones métricas.**
Las determinaciones métricas son vinculantes en todos los casos. En caso de diferencia entre la superficie total real del sector y la expresada en su ordenanza particular, las determinaciones métricas de aplicación para el Plan Parcial mantendrán la misma proporción relativa que las cifras contenidas en la ordenanza con respecto a la superficie total.

Artículo 7.3. Plazos.

Los plazos establecidos en los artículos siguientes para cada sector de suelo urbanizable, que deberán tenerse en cuenta para verificar el cumplimiento de los deberes urbanísticos y, consiguientemente, la adquisición de las diferentes facultades de este carácter, se ajustarán a las siguientes reglas:

- a) El plazo total establecido se entenderá para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, condicionantes de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, y se contabilizará desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias. Tal plazo total se establece con carácter indicativo, debiendo fijar los plazos definitivos el Plan Parcial.
- b) El plazo para planeamiento se entenderá para la presentación ante el Ayuntamiento para iniciar su tramitación.
- c) En los demás casos, los plazos se contabilizarán desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias y se referirán a lo que expresamente se indique.

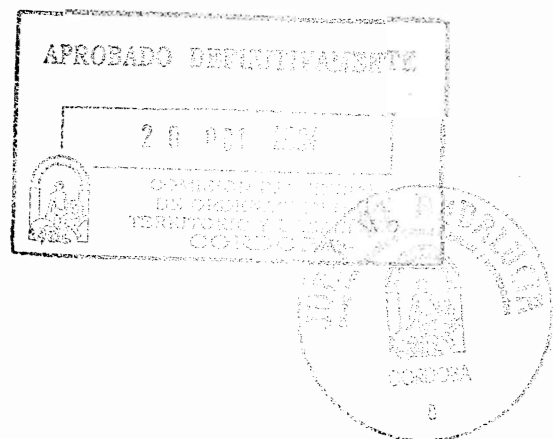


CAPITULO 2. AREAS DE REPARTO.

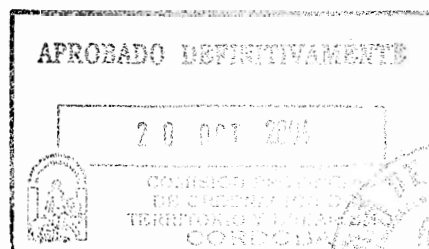
Artículo 7.4. Areas de reparto y aprovechamientos tipo.

1. Se delimitan en suelo urbanizable treinta y una Areas de Reparto. Cada una de ellas tiene su ámbito coincidente con un sector, excepto la R-3, que abarca al sector SR-3 y al ámbito E-1.
2. El aprovechamiento tipo se expresa por referencia al uso y tipología edificatoria característicos en unidades de aprovechamiento (UA) por metro cuadrado de suelo incluido en el Area de Reparto. Una unidad de aprovechamiento corresponde con un metro cuadrado edificable del uso y tipología edificatoria característicos:

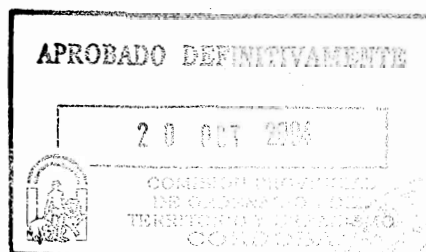
1 UA = 1m²t de uso y tipología característicos
3. Los aprovechamientos tipo de cada Area de Reparto, expresados en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo, son los siguientes:



Area de Reparto	Ámbito	Aprovechamiento Tipo
R-1	SR-1	0,800000 UA/m2s
R-2	SR-2	0,800000 UA/m2s
R-3	SR-3/E1	0,590402 UA/m2s
R-4	SR-4	0,600000 UA/m2s
R-5	SR-5	0,600000 UA/m2s
R-6	SR-6	0,450000 UA/m2s
R-7	SR-7	0,450000 UA/m2s
R-8	SR-8	0,450000 UA/m2s
R-9	SR-9	0,450000 UA/m2s
R-10	SR-10	0,300000 UA/m2s
R-11	SR-11	0,300000 UA/m2s
R-12	SR-12	0,250000 UA/m2s
R-13	SR-13	0,250000 UA/m2s
R-14	SR-14	0,250000 UA/m2s
R-15	SR-15	0,600000 UA/m2s
R-16	SR-16	0,250000 UA/m2s
R-17	SR-17	0,250000 UA/m2s
R-18	SR-18	0,250000 UA/m2s
R-19	SR-19	0,300000 UA/m2s
R-20	SR-20	0,300000 UA/m2s
R-21	SR-21	0,250000 UA/m2s
M-1	SM-1	0,800000 UA/m2s
I-1	SI-1	0,650000 UA/m2s
I-2	SI-2	0,650000 UA/m2s
I-3	SI-3	0,650000 UA/m2s
I-4	SI-4	0,650000 UA/m2s
I-5	SI-5	0,650000 UA/m2s
I-6	SI-6	0,650000 UA/m2s
I-7	SI-7	0,650000 UA/m2s
I-8	SI-8	0,650000 UA/m2s
I-9	SI-9	0,650000 UA/m2s



4. El instrumento de gestión correspondiente, para distribuir el suelo ordenado entre los propietarios según el régimen definido en el artículo 2.7., se basará en el aprovechamiento urbanístico que corresponde a cada titular de terrenos, valor equivalente al resultado de referir a su superficie el porcentaje del aprovechamiento tipo del Area de Reparto no atribuible a la Administración actuante.
5. Cada Plan Parcial, al establecer los usos pormenorizados, en que pudiera desglosarse el uso global, y sus tipologías edificatorias, asignará un coeficiente de ponderación a cada uno de ellos en relación con el uso y tipología característicos.



CAPITULO 3. ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS DISTINTAS ZONAS DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 7.5. Ordenanzas específicas para la Zona de Edificación Residencial en Manzana Cerrada.

1. Uso global: Residencial.

2. Usos pormenorizados:

a) Exclusivos:

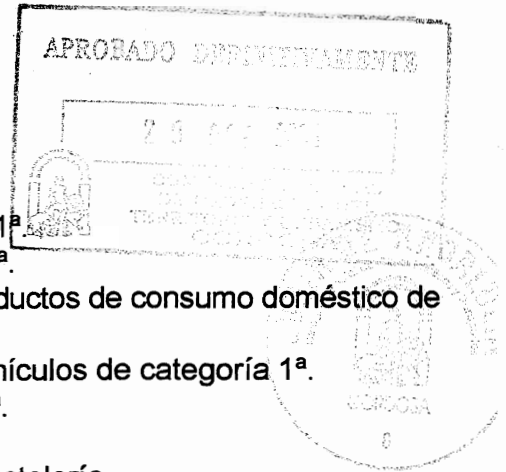
- Almacenamiento de categoría 1ª
- Taller artesanal de categoría 1ª
- Taller de mantenimiento de productos de consumo doméstico de categoría 1ª.
- Taller de mantenimiento de vehículos de categoría 1ª.
- Comercio de categorías 1ª y 2ª.
- Oficina.
- Actividades recreativas y de hostelería.
- Asistencial y sanitario de categoría 1ª.
- Religioso.
- Seguridad ciudadana.
- Infraestructuras urbanas básicas categoría 2ª.

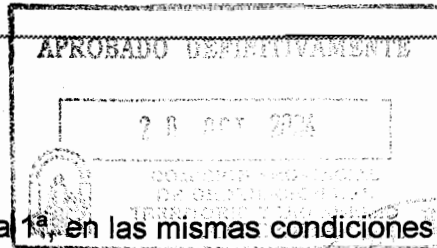
b) Dominantes:

- Viviendas de cualquier categoría.
- Alojamiento comunitario.
- Almacenamiento de categoría 2ª.
- Taller artesanal de categoría 2ª.
- Taller de mantenimiento de productos de consumo doméstico de categoría 2ª.
- Taller de mantenimiento de vehículos de categoría 2ª.
- Comercio de categorías 3ª, 4ª y 5ª.
- Garaje de categoría 1ª.
- Educativo.
- Cultural de categoría 1ª.
- Deportivo de categorías 2ª y 3ª.
- Asistencial y sanitario de categorías 2ª y 3ª.
- Administrativo.
- Abastecimiento de categoría 1ª.
- Infraestructuras Urbanas Básicas categoría 3ª.

c) Compatibles:

- Garaje de categoría 1ª, sin superar 2 plazas por vivienda, situado en planta baja si la vivienda es de categoría 1ª ó 2ª.





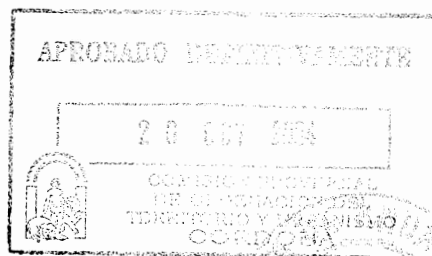
- d) Complementarios:
- Garaje de categoría 1^a, en las mismas condiciones del artículo 6.3.1.
3. Parcelación:
Toda parcela, definida por Proyecto de Compensación, de Reparcelación o de Parcelación, deberá cumplir en función de la altura métrica de edificación determinada, las siguientes condiciones que definen la parcela mínima:
- * Superficie no menor de 100 metros cuadrados.
 - * Frente de parcela a viario o espacio público, con alineación previamente definida, no menor de 7 metros.
 - * Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 6 metros de diámetro.
4. Tipología edificatoria:
- Edificación marginal cerrada en alineación de vial.
 - Edificación marginal cerrada con alineación interior.
5. Situación de la edificación:
La tipología edificatoria será única en cada frente de manzana.
6. Edificabilidad:
- a) Cada subzona tendrá determinado su coeficiente de edificabilidad, resultado del reparto de la superficie edificable total del sector entre todas ellas.
 - b) La superficie edificable quedará determinada para cada parcela por el conjunto de parámetros urbanísticos que determinen el coeficiente de edificabilidad, la situación de la edificación, la altura, la ocupación permitida de la superficie de la parcela y el tamaño de los patios.
7. Altura:
- a) Número de plantas: Dos (2) plantas.
 - b) Altura métrica de edificación: 7,50 metros.
 - c) Atico:
Por encima de la altura de edificación establecida podrá edificarse un ático, retranqueado de la alineación exterior al menos una crujía, con una superficie inferior al 20% del total de la cubierta, con las condiciones que establezca el plan parcial.
8. Ocupación:
- a) Coeficiente de ocupación máximo: 75%
 - b) No se autorizan coeficientes de ocupación distintos a los de plantas superiores en la planta baja, para ningún tipo de uso, por razones de higiene y seguridad en el trabajo.

Artículo 7.6. Ordenanzas específicas para la Zona de Edificación Residencial Unifamiliar Aislada.

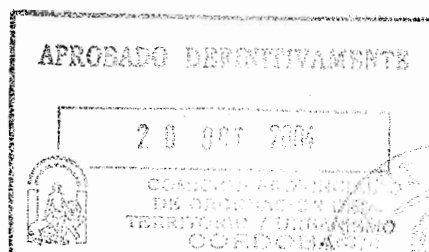
1. Uso global: Residencial.
2. Usos pormenorizados:
 - a) Exclusivos:
 - Educativo de categoría 2ª.
 - Cultural de categoría 1ª de uso privado.
 - Deportivo de categoría 2ª.
 - Infraestructuras urbanas básicas categoría 2ª.
 - b) Dominantes:
 - Viviendas de categoría 1ª.
 - c) Compatibles:
 - Despachos y consultas profesionales vinculados a la vivienda del titular.
 - Garaje de categoría 1ª.
 - Deportivo de categoría 3ª.
 - Infraestructuras urbanas básicas categoría 3ª.
 - d) Complementarios:
 - Garaje de categorías 1ª y 2ª en proporción de 1 ó 2 plazas por vivienda, y de 1 ó 2 plazas por cada 100 metros cuadrados edificados destinados a otros usos, si se proyectan más de 100 metros cuadrados de superficie edificada destinada a ellos. No se podrá ocupar con garaje de categoría 2ª más del 20% de la superficie libre de parcela.
3. Parcelación:

Toda parcela, definida por Proyecto de Compensación, de Reparcelación o de Parcelación, deberá cumplir las siguientes condiciones que definen la parcela mínima:

 - * Superficie no menor de 400 metros cuadrados.
 - * Frente de parcela a viario o espacio público, con alineación previamente definida, no menor de 14 metros.
 - * Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 12 metros de diámetro.
4. Tipología edificatoria:
 - Edificación aislada.
 - Edificación pareada.



5. Edificabilidad:
- a) Cada subzona tendrá determinado su coeficiente de edificabilidad, resultado del reparto de la superficie edificable total del sector entre todas ellas.
 - b) La superficie edificable quedará determinada para cada parcela por el conjunto de parámetros urbanísticos que determinen el coeficiente de edificabilidad, la situación de la edificación, la altura, la ocupación permitida de la superficie de la parcela y el tamaño de los patios.
6. Altura:
- a) Número de plantas:
Dos (2) plantas.
 - b) Altura métrica de edificación:
7 metros.
 - c) Atico o torreón:
Por encima de la altura de edificación establecida podrá edificarse uno de los siguientes cuerpos:
 - Un ático, con una superficie inferior al 25% del total de la cubierta, que deberá albergarse totalmente bajo tejado. En este cuerpo de edificación se alojarán dependencias anejas a la vivienda, los remates de cajas de escalera y ascensores, depósitos y otras instalaciones, trasteros, servicios generales del edificio y dependencias análogas. También podrá destinarse a otros usos autorizados siempre que en el mismo ático o en plantas inferiores se dé cabida a las piezas e instalaciones mencionadas.
 - Un torreón, con una superficie inferior al 25% del total de la cubierta, de planta rectangular, con lados de dimensión no superior a cuatro (4) metros.
7. Ocupación:
- a) Coeficiente de ocupación: 40 %
 - b) No se autorizan coeficientes de ocupación mayores para ninguna construcción, aunque sea secundaria.

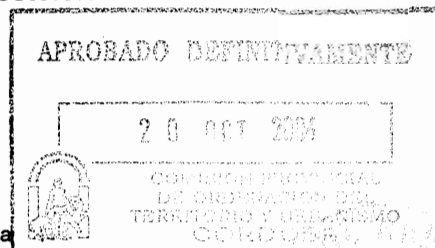


Artículo 7.7. Ordenanzas específicas para la Zona de Usos Múltiples en Manzana Cerrada.

1. Usos:

a) Exclusivos:

- Almacenamiento.
- Taller artesanal.
- Taller de mantenimiento de productos de consumo doméstico.
- Taller de mantenimiento de vehículos.
- Comercio de categorías 1ª y 2ª.
- Comercio de categoría 7ª, en los sectores en que expresamente se permita en sus ordenanzas particulares.
- Oficina.
- Actividades recreativas y de hostelería.
- Garaje de categoría 1ª.
- Educativo de categoría 3ª.
- Cultural de categoría 1ª.
- Deportivo de categoría 2ª.
- Religioso.
- Administrativo.
- Abastecimiento de categoría 1ª.
- Seguridad ciudadana.
- Infraestructuras urbanas básicas categoría 2ª.



b) Dominantes:

- Viviendas de categorías 1ª y 2ª.
- Comercio de categorías 3ª, 4ª y 5ª.
- Deportivo de categoría 3ª.
- Asistencial y sanitario de categorías 2ª y 3ª.
- Abastecimiento de categoría 1ª.
- Infraestructuras Urbanas Básicas categoría 3ª.

c) Complementarios:

- Garaje de categoría 1ª, en las mismas condiciones del artículo 6.3.1.

2. Parcelación:

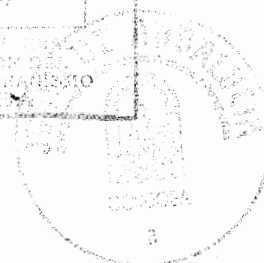
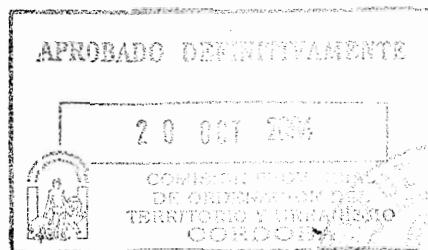
Toda parcela, definida por Proyecto de Compensación, de Reparcelación o de Parcelación, deberá cumplir en función de la altura métrica de edificación determinada, las siguientes condiciones que definen la parcela mínima:

- * Superficie no menor de 100 metros cuadrados.
- * Frente de parcela a viario o espacio público, con alineación previamente definida, no menor de 7 metros.
- * Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 6 metros de diámetro.

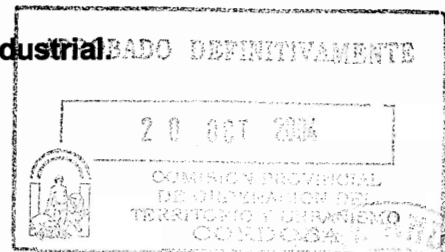
3. Tipología edificatoria:
 - Edificación marginal cerrada en alineación de vial.
 - Edificación marginal cerrada con alineación interior.
4. Situación de la edificación:

La tipología edificatoria será única en cada frente de manzana.
5. Edificabilidad:
 - a) Cada subzona tendrá determinado su coeficiente de edificabilidad, resultado del reparto de la superficie edificable total del sector entre todas ellas.
 - b) La superficie edificable quedará determinada para cada parcela por el conjunto de parámetros urbanísticos que determinen el coeficiente de edificabilidad, la situación de la edificación, la altura, la ocupación permitida de la superficie de la parcela y el tamaño de los patios.
6. Altura:
 - a) Número de plantas:
 - Dos (2) plantas.
 - b) Altura métrica de edificación:
 - 7,50 metros.
 - c) Atico:

Por encima de la altura de edificación establecida podrá edificarse un ático, retranqueado de la alineación exterior al menos una crujía, con una superficie inferior al 20% del total de la cubierta, con las condiciones que establezca el plan parcial.
7. Ocupación:
 - a) Coeficiente de ocupación máximo: 75%
 - b) No se autorizan coeficientes de ocupación distintos a los de plantas superiores en la planta baja, para ningún tipo de uso, por razones de higiene y seguridad en el trabajo.



Artículo 7.8. Ordenanzas específicas para la Zona Industrial



1. Uso global: Industrial.

2. Usos pormenorizados:

a) Exclusivos:

- Producción industrial de categoría 1ª.
- Producción industrial de categoría 2ª, si se cumplen las condiciones del artículo 5.8.
- Almacenamiento.
- Taller artesanal.
- Taller de mantenimiento de productos de consumo doméstico.
- Taller de mantenimiento de vehículos.
- Comercio de categoría 1ª.
- Comercio de categoría 2ª.
- Comercio de categoría 7ª, en los sectores en que expresamente se permita en sus ordenanzas particulares.
- Oficinas.
- Actividades recreativas y de hostelería de categoría 3ª.
- Deportivo de categoría 2ª.
- Seguridad ciudadana.
- Infraestructuras urbanas básicas categoría 2ª.

b) Compatibles:

- Comercio de categoría 4ª.
- Deportivo de categoría 3ª.
- Infraestructuras Urbanas Básicas categoría 3ª.

c) Complementarios:

- Garaje de categoría 1ª o 2ª, en las condiciones que defina el Plan Parcial.

3. Parcelación:

Toda parcela, definida por Proyecto de Compensación, de Reparcelación o de Parcelación, deberá cumplir las siguientes condiciones que definen la parcela mínima:

- * Superficie no menor de 300 metros cuadrados.
- * Frente de parcela a viario o espacio público, con alineación previamente definida, no menor de 15 metros.
- * Posibilidad de inscripción en la parcela de un círculo de 12 metros de diámetro.

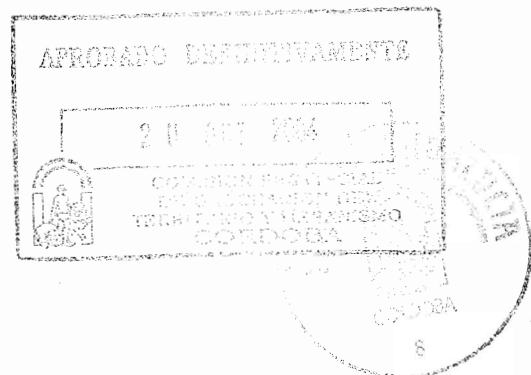
4. Tipología edificatoria:
 - Edificación marginal cerrada.
 - Edificación aislada.
 - Otras tipologías intermedias, si está justificada su implantación y resolviendo adecuadamente las medianerías vistas que pudieran resultar.

5. Situación de la edificación:
 - a) La tipología edificatoria será única en cada manzana.
 - b) Si la edificación se retranquea de algún lindero, la separación no deberá ser menor de tres (3) metros.

6. Edificabilidad:
 - a) Cada subzona tendrá determinado su coeficiente de edificabilidad, resultado del reparto de la superficie edificable total del sector entre todas ellas.
 - b) La superficie edificable quedará determinada para cada parcela por el conjunto de parámetros urbanísticos que determinen el coeficiente de edificabilidad, la situación de la edificación, la altura, la ocupación permitida de la superficie de la parcela y el tamaño de los patios.

7. Altura:
 - a) Número de plantas:
Dos (2) plantas.
 - b) Altura métrica de edificación:
8 metros.
 - e) Podrán autorizarse alturas superiores para instalaciones singulares si las condiciones técnicas de las mismas lo requieren.

8. Cerramientos:
Las vallas de las parcelas incorporarán elementos vegetales de manera que se minimice el impacto visual de la edificación.



Artículo 7.9. Ordenanzas específicas para la Zona Equipamientos.

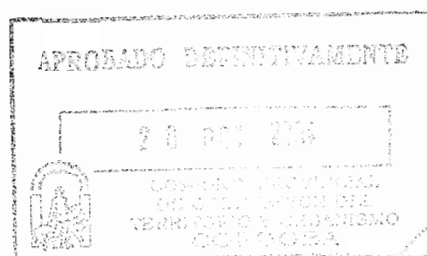
1. Usos:
 - a) Dominantes:
 - Los usos dotacionales expresamente determinados por la legislación urbanística para cada tipo de plan parcial.
 - b) Complementarios:
 - Garaje de categoría 1ª, con una plaza por cada 100 metros cuadrados edificados de usos dominantes; se podrá obviar este uso en caso de no ser necesario o de producir afección negativa al conjunto edificado o al programa del equipamiento o servicio público.

2. Parcelación:

Cada uso dotacional tendrá su parcela delimitada en planos, cumpliendo las dimensiones mínimas que correspondan según la legislación urbanística o la sectorial de aplicación, y, en su caso, las disposiciones de las ordenanzas particulares del sector. Las parcelas para uso dotacional nunca serán inferiores a la mínima establecida para la calificación urbanística lucrativa que mayor porcentaje de suelo ocupe en el sector.

3. Otras condiciones de ordenación:

Necesariamente el Plan Parcial establecerá las condiciones de tipología, situación de la edificación, edificabilidad, altura, etc. que definan las edificaciones autorizables.



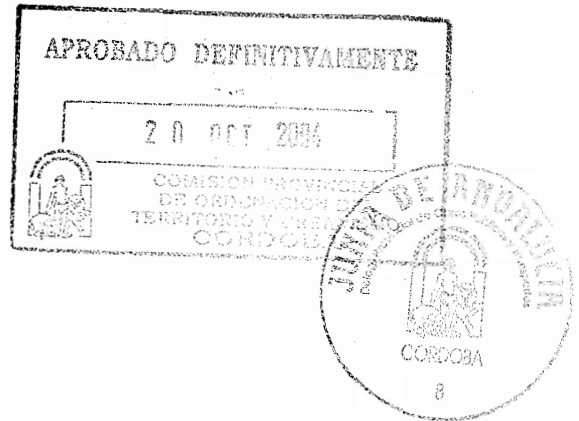
Artículo 7.10. Ordenanzas de la Zona Espacios Libres.

1. Ordenanzas comunes:
Se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 6.18.
2. Ordenanzas específicas para Parques urbanos:
Se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 6.19.
3. Ordenanzas específicas para Jardines:
Se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 6.20.
4. Ordenanzas específicas para Areas de juego:
 - A. Usos:
 - a) Dominante:
 - Esparcimiento, Reposo y Recreo.
 - b) Compatibles:
 - Infraestructuras Urbanas Básicas categoría 1ª.
 - Tránsito de vehículos de categoría 3ª.
 - Tránsito peatonal.
 - B. Dotaciones:
 - a) Obligatorias:
 - Juegos infantiles y de preadolescentes.
 - Areas ajardinadas.
 - b) Optativas:
 - Lugares acondicionados para el reposo y el recreo pasivo.
 - Fuentes para beber agua.
 - Otras adecuadas al uso dominante.



Artículo 7.11. Ordenanzas de Red Viaria y Protección del viario.

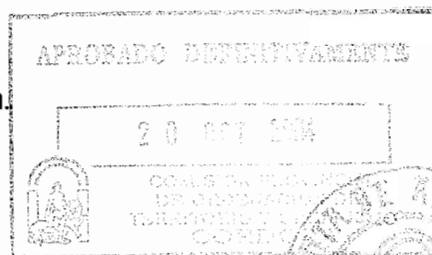
Se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 6.22.



CAPÍTULO 4. ORDENANZAS PARA LOS SECTORES Y ÁMBITOS DELIMITADOS.

Artículo 7.12. Ordenanzas particulares del Sector SR-1.

1. Objetivos y condiciones generales de ordenación:
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de la Normas Subsidiarias, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado sin actividad, situado en la ladera norte del Cerro del Castillo.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.
2. Gestión:
 - Ambito del sector: Delimitado en el plano de ordenación nº 4.3
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Ocho años.
 - Plazo para planeamiento: Seis años.
3. Instrumentos de desarrollo:
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.
4. Uso global:
 - Residencial.
5. Zonificación:
 - Residencial en Manzana Cerrada.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines y Areas de juego.
 - Red viaria.
6. Determinaciones gráficas vinculantes:
 - Ubicación de jardines.
 - Trazado del viario que está representado en planos.
7. Determinaciones métricas (superficies):
 - Total: 20.590 m2.
 - Equipamiento: 1.556 m2.
 - Jardines y áreas de juego: 2.130 m2.
8. Densidad máxima:
 - Densidad relativa: 50 viviendas/Ha.
 - Nº. máximo de viviendas: 103 viviendas.

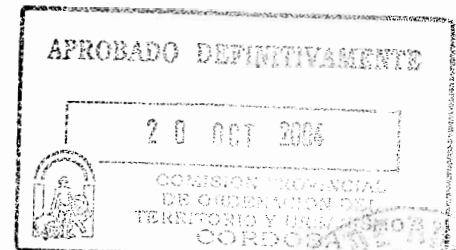


9. Edificabilidad lucrativa:
- Intensidad del uso global: 0,80 m²/m²s.



Artículo 7.13. Ordenanzas particulares del Sector SR-2.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de la Normas Subsidiarias, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado sin actividad, situado en CN-331, al sur de "Casas Viejas".
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.
2. **Gestión:**
 - Ambito del sector: Delimitado en el plano de ordenación nº 4.4
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Doce años.
 - Plazo para planeamiento: Ocho años.
3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.
4. **Uso global:**
 - Residencial.
5. **Zonificación:**
 - Residencial en Manzana Cerrada.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines y Areas de juego.
 - Red viaria.
6. **Determinaciones gráficas vinculantes:** Ninguna.
7. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 17.800 m2.
 - Equipamiento: 1.528 m2.
 - Jardines y áreas de juego: 1.780 m2.
8. **Densidad máxima:**
 - Densidad relativa: 50 viviendas/Ha.
 - Nº. máximo de viviendas: 89 viviendas.
9. **Edificabilidad lucrativa:**
 - Intensidad del uso global: 0,80 m2t/m2s.



Artículo 7.14. Ordenanzas particulares del Sector SR-3.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de la Normas Subsidiarias, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado sin actividad, situado en "La Fuentecita", junto a CN-331.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica, atendiendo al criterio de ubicar la edificación de tipología aislada en el borde contiguo al suelo no urbanizable.
 - Urbanización (ampliación y refuerzo) como obra exterior del Camino Fuente de la Membrilla, sistema general viario que conforma el límite sur del sector.

2. **Gestión:**
 - **Ambito del sector:** Delimitado en el plano de ordenación nº 4.4 y 4.6
 - **Sistema de actuación:** Compensación.
 - **Plazo total:** Cuatro años.
 - **Plazo para planeamiento:** Dos años.

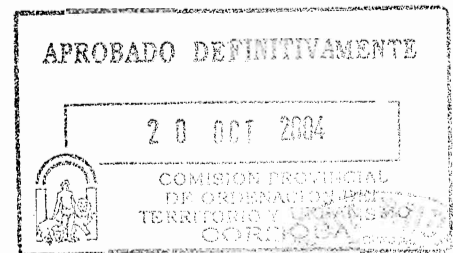
3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

4. **Uso global:**
 - Residencial.

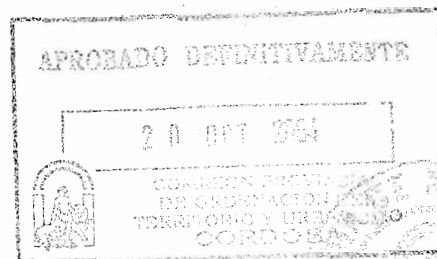
5. **Zonificación:**
 - Residencial en Manzana Cerrada.
 - Residencial Unifamiliar aislada.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines y Areas de juego.
 - Red viaria.

6. **Determinaciones gráficas vinculantes:**
 - Ubicación de jardines.
 - Trazado del viario que está representado en planos.

7. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - **Total:** 132.258 m2.
 - **Equipamiento:** 14.440 m2.
 - **Jardines y áreas de juego:** 13.226 m2.

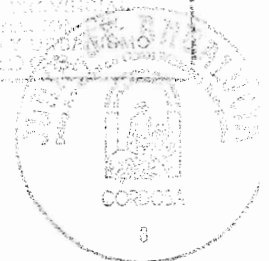
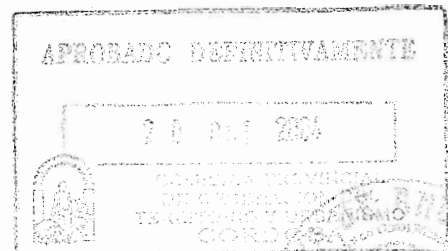


8. Densidad máxima:
- Densidad relativa: 45 viviendas/Ha.
- Nº. máximo de viviendas: 595 viviendas.
9. Edificabilidad lucrativa:
- Intensidad del uso global: 0,60 m²/m²s.



Artículo 7.15. Ordenanzas particulares del Sector SR-4.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de la Normas Subsidiarias, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado parcialmente ocupado, situado Camino de las Cuadrillas.
 - Conexiones de acceso a Cerro Crespo.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.
2. **Gestión:**
 - Ambito del sector: Delimitado en el plano de ordenación nº 4.5
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Cuatro años.
 - Plazo para planeamiento: Dos años.
3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.
4. **Uso global:**
 - Residencial.
5. **Zonificación:**
 - Residencial en Manzana Cerrada.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines y Areas de juego.
 - Red viaria.
6. **Determinaciones gráficas vinculantes:**
 - Trazado del viario que está representado en planos.
7. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 42.600 m2.
 - Equipamiento: 2.304 m2.
 - Jardines y áreas de juego: 4.260 m2.
8. **Densidad máxima:**
 - Densidad relativa: 45 viviendas/Ha.
 - Nº. máximo de viviendas: 192 viviendas.
9. **Edificabilidad lucrativa:**
 - Intensidad del uso global: 0,60 m2t/m2s.



Artículo 7.16. Ordenanzas particulares del Sector SR-5.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de la Normas Subsidiarias, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado sin actividad, situado Camino de las Cuadrillas.
 - Conexiones de acceso a Cerro Crespo.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - **Ambito del sector:** Delimitado en el plano de ordenación nº 4.5
 - **Sistema de actuación:** Compensación.
 - **Plazo total:** Cuatro años.
 - **Plazo para planeamiento:** Dos años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

4. **Uso global:**
 - Residencial.

5. **Zonificación:**
 - Residencial en Manzana Cerrada.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines y Areas de juego.
 - Red viaria.

6. **Determinaciones gráficas vinculantes:**
 - Trazado del viario que está representado en planos.

7. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - **Total:** 45.350 m2.
 - **Equipamiento:** 2.448 m2.
 - **Jardines y áreas de juego:** 4.535 m2.

8. **Densidad máxima:**
 - **Densidad relativa:** 45 viviendas/Ha.
 - **Nº. máximo de viviendas:** 204 viviendas.

9. **Edificabilidad lucrativa:**
 - **Intensidad del uso global:** 0,60 m2t/m2s.



Artículo 7.17. Ordenanzas particulares del Sector SR-6.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de la Normas Subsidiarias, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado parcialmente ocupado, situado Camino de las Cuadrillas.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - **Ámbito del sector:** Delimitado en el plano de ordenación nº 4.5
 - **Sistema de actuación:** Compensación.
 - **Plazo total:** Cuatro años.
 - **Plazo para planeamiento:** Dos años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

4. **Uso global:**
 - Residencial.

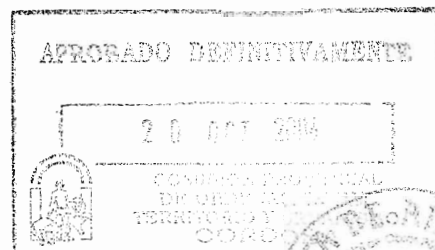
5. **Zonificación:**
 - Residencial en Manzana Cerrada.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines y Áreas de juego.
 - Red viaria.

6. **Determinaciones gráficas vinculantes:**
 - Ubicación de jardines y de equipamiento (parte del obligatorio).
 - Trazado del viario que está representado en planos.

7. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - **Total:** 24.750 m².
 - **Equipamiento:** 1.498 m².
 - **Jardines y áreas de juego:** 2.650 m².

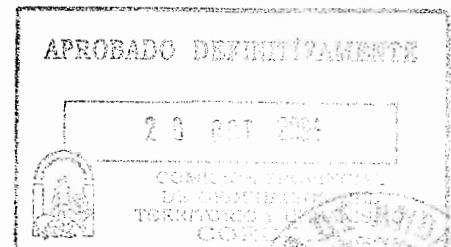
8. **Densidad máxima:**
 - **Densidad relativa:** 30 viviendas/Ha.
 - **Nº. máximo de viviendas:** 74 viviendas.

9. **Edificabilidad lucrativa:**
 - **Intensidad del uso global:** 0,45 m²/m²s.



Artículo 7.18. Ordenanzas particulares del Sector SR-7.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de la Normas Subsidiarias, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado parcialmente ocupado, situado Camino de las Cuadrillas.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.
2. **Gestión:**
 - Ambito del sector: Delimitado en el plano de ordenación nº 4.5
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Ocho años.
 - Plazo para planeamiento: Seis años.
3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.
4. **Uso global:**
 - Residencial.
5. **Zonificación:**
 - Residencial en Manzana Cerrada.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines y Areas de juego.
 - Red viaria.
6. **Determinaciones gráficas vinculantes:**
 - Ubicación de jardines y de equipamiento.
 - Trazado del viario que está representado en planos.
7. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 39.040 m2.
 - Equipamiento: 2.500 m2.
 - Jardines y áreas de juego: 3.904 m2.
8. **Densidad máxima:**
 - Densidad relativa: 30 viviendas/Ha.
 - Nº. máximo de viviendas: 117 viviendas.
9. **Edificabilidad lucrativa:**
 - Intensidad del uso global: 0,45 m2t/m2s.



Artículo 7.19. Ordenanzas particulares del Sector SR-8.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de la Normas Subsidiarias, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado sin actividad, situado al sur del Camino del Pozo.
 - Conexiones entre carretera de Puente Genil y Camino del Pozo.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Ambito del sector: Delimitado en planos de ordenación nº 4.5 y 4.7
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Doce años.
 - Plazo para planeamiento: Ocho años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

4. **Uso global:**
 - Residencial.

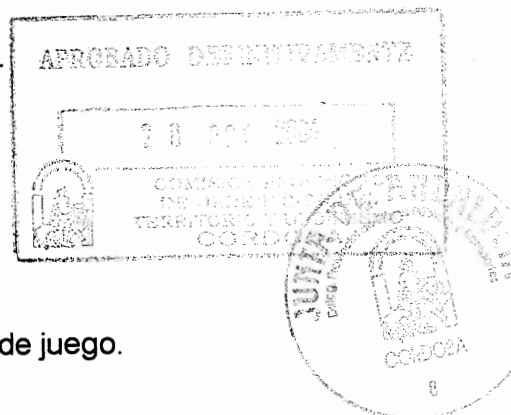
5. **Zonificación:**
 - Residencial Manzana Cerrada.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines y Areas de juego.
 - Red viaria.

6. **Determinaciones gráficas vinculantes:**
 - Ubicación de jardines.
 - Trazado del viario que está representado en planos.

7. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 50.205 m2.
 - Equipamiento: 1.812 m2.
 - Jardines y áreas de juego: 7.500 m2.

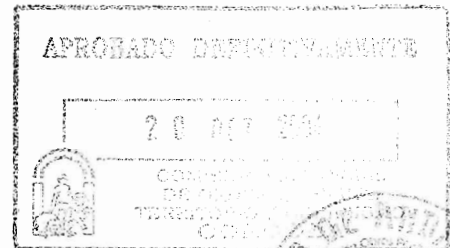
8. **Densidad máxima:**
 - Densidad relativa: 30 viviendas/Ha.
 - Nº. máximo de viviendas: 151 viviendas.

9. **Edificabilidad lucrativa:**
 - Intensidad del uso global: 0,45 m2t/m2s.



Artículo 7.20. Ordenanzas particulares del Sector SR-9.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de la Normas Subsidiarias, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado sin actividad, situado al sur del camino Fuente de la Membrilla.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.
2. **Gestión:**
 - Ambito del sector: Delimitado en el plano de ordenación nº 4.6
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Doce años.
 - Plazo para planeamiento: Ocho años.
3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.
4. **Uso global:**
 - Residencial.
5. **Zonificación:**
 - Residencial en Manzana Cerrada.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines y Areas de juego.
 - Red viaria.
6. **Determinaciones gráficas vinculantes:** Ninguna.
7. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 26.165 m².
 - Equipamiento: 1.506 m².
 - Jardines y áreas de juego: 2.617 m².
8. **Densidad máxima:**
 - Densidad relativa: 30 viviendas/Ha.
 - Nº. máximo de viviendas: 78 viviendas.
9. **Edificabilidad lucrativa:**
 - Intensidad del uso global: 0,45 m²/m²s.



Artículo 7.21. Ordenanzas particulares del Sector SR-10.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de las Normas Subsidiarias, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado, ocupado por instalaciones industriales y situado la prolongación de la calle Inesperada.
 - Erradicación de usos industriales de una área urbana cuya ordenación es residencial.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - **Ámbito del sector:** Delimitado en el plano de ordenación nº 4.6
 - **Sistema de actuación:** Compensación.
 - **Plazo total:** Doce años.
 - **Plazo para planeamiento:** Ocho años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

4. **Uso global:**
 - Residencial.

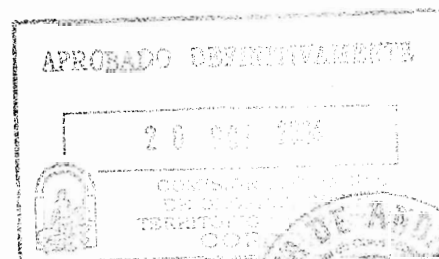
5. **Zonificación:**
 - Residencial en Manzana Cerrada.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines y Áreas de juego.
 - Red viaria.

6. **Determinaciones gráficas vinculantes:** Ninguna.

7. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - **Total:** 27.995 m².
 - **Equipamiento:** 1.462 m².
 - **Jardines y áreas de juego:** 3.000 m².

8. **Densidad máxima:**
 - **Densidad relativa:** 20 viviendas/Ha.
 - **Nº. máximo de viviendas:** 56 viviendas.

9. **Edificabilidad lucrativa:**
 - **Intensidad del uso global:** 0,30 m²/m²s.



Artículo 7.22. Ordenanzas particulares del Sector SR-11.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de la Normas Subsidiarias, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado sin actividad, situado Cerro de Poca Paja.
 - Ubicación de espacios libres (jardines), en contorno exterior de modo que selle e impida la expansión de las parcelaciones espontáneas.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - **Ámbito del sector:** Delimitado en el plano de ordenación nº 4.6
 - **Sistema de actuación:** Compensación.
 - **Plazo total:** Ocho años.
 - **Plazo para planeamiento:** Seis años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

4. **Uso global:**
 - Residencial.

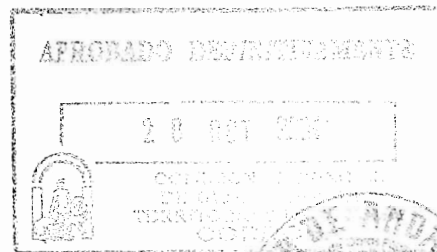
5. **Zonificación:**
 - Residencial en Manzana Cerrada.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines y Areas de juego.
 - Red viaria.

6. **Determinaciones gráficas vinculantes:**
 - Ubicación de jardines.

7. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - **Total:** 56.870 m².
 - **Equipamiento:** 1.578 m².
 - **Jardines y áreas de juego:** 5.687 m².

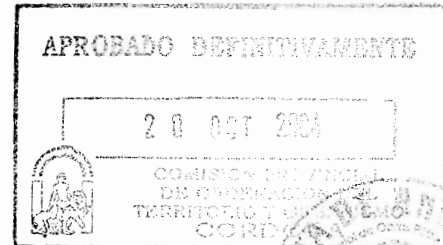
8. **Densidad máxima:**
 - **Densidad relativa:** 20 viviendas/Ha.
 - **Nº. máximo de viviendas:** 114 viviendas.

9. **Edificabilidad lucrativa:**
 - **Intensidad del uso global:** 0,30 m²t/m²s.



Artículo 7.23. Ordenanzas particulares del Sector SR-12.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de la Normas Subsidiarias, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado sin actividad, situado Cerro de Poca Paja.
 - Ubicación de espacios libres (jardines), en contorno exterior de modo que selle e impida la expansión de las parcelaciones espontáneas.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.
2. **Gestión:**
 - Ambito del sector: Delimitado en el plano de ordenación nº 4.6
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Doce años.
 - Plazo para planeamiento: Ocho años.
3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.
4. **Uso global:**
 - Residencial.
5. **Zonificación:**
 - Residencial Unifamiliar Aislada.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines y Areas de juego.
 - Red viaria.
6. **Determinaciones gráficas vinculantes:**
 - Ubicación de jardines.
7. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 42.480 m².
 - Equipamiento: 1.750 m².
 - Jardines y áreas de juego: 5.470 m².
8. **Densidad máxima:**
 - Densidad relativa: 12 viviendas/Ha.
 - Nº. máximo de viviendas: 51 viviendas.
9. **Edificabilidad lucrativa:**
 - Intensidad del uso global: 0,25 m²/m²s.



Artículo 7.24. Ordenanzas particulares del Sector SR-13.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de la Normas Subsidiarias, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado sin actividad, situado al N.O. del Polideportivo Municipal.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Ambito del sector: Delimitado en el plano de ordenación nº 4.6
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Cuatro años.
 - Plazo para planeamiento: Dos años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

4. **Uso global:**
 - Residencial.

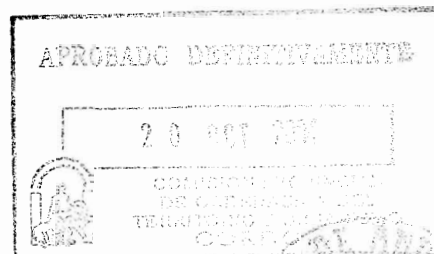
5. **Zonificación:**
 - Residencial Unifamiliar Aislada.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines y Areas de juego.
 - Red viaria.

6. **Determinaciones gráficas vinculantes:**
 - Trazado del viario que se representa en planos.

7. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 26.250 m2.
 - Equipamiento: 1.750 m2.
 - Jardines y áreas de juego: 2.625 m2.

8. **Densidad máxima:**
 - Densidad relativa: 12 viviendas/Ha.
 - Nº. máximo de viviendas: 32 viviendas.

9. **Edificabilidad lucrativa:**
 - Intensidad del uso global: 0,25 m2t/m2s.



Artículo 7.25. Ordenanzas particulares del Sector SR-14.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de la Normas Subsidiarias, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado sin actividad, situado Huerta La Papa.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Ambito del sector: Delimitado en planos de ordenación nº 4.6 y 4.8
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Doce años.
 - Plazo para planeamiento: Ocho años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

4. **Uso global:**
 - Residencial.

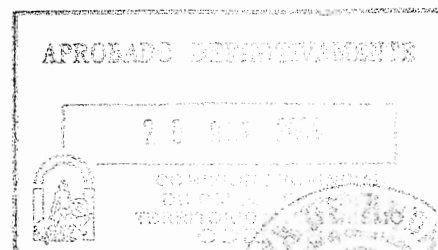
5. **Zonificación:**
 - Residencial Unifamiliar Aislada.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines y Areas de juego.
 - Red viaria.

6. **Determinaciones gráficas vinculantes:**
 - Ubicación de jardines.
 - Trazado del viario que está representado en planos.

7. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 57.540 m2.
 - Equipamiento: 1.750 m2.
 - Jardines y áreas de juego: 6.155 m2.

8. **Densidad máxima:**
 - Densidad relativa: 12 viviendas/Ha.
 - Nº. máximo de viviendas: 69 viviendas.

9. **Edificabilidad lucrativa:**
 - Intensidad del uso global: 0,25 m2t/m2s.



Artículo 7.26. Ordenanzas particulares del Sector SR-15.

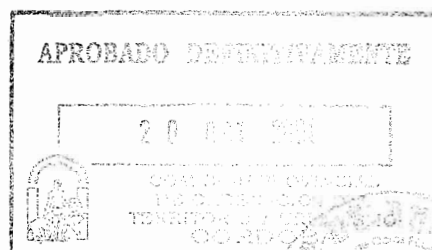
1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de las Normas Subsidiarias, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado con áreas vacantes y áreas con alguna actividad, situado en Huerta Nido, en un área urbana cuya ordenación está fundamentalmente orientada a vivienda unifamiliar aislada.
 - Resolución de bordes urbanos contiguos, implantando una zona residencial de tipología en manzana cerrada.
 - Establecimiento de ordenación que permita reconvertir las actividades existentes, implantando una zona de usos múltiples en manzana cerrada, en la que se admite grandes superficies comerciales y se limita el uso residencial a un máximo del 5% de la edificabilidad de la zona.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Ambito del sector: Delimitado en los planos de ordenación nº 4.6 y 4.8
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Doce años.
 - Plazo para planeamiento: Ocho años.

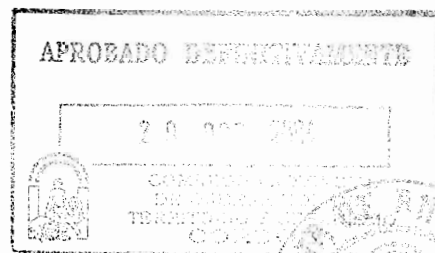
3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

4. **Uso global:**
 - Residencial.

5. **Zonificación:**
 - Residencial Unifamiliar Aislada.
 - Residencial en Manzana Cerrada.
 - Usos Múltiples en Manzana Cerrada.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines y Areas de juego.
 - Red viaria.



6. Determinaciones gráficas vinculantes:
- Ubicación de jardines y equipamiento.
 - Trazado del viario que está representado en planos.
 - Protección de viario (contiguo a carretera).
 - Zonificación Residencial en Manzana Cerrada y Usos Múltiples en Manzana Cerrada, exclusivamente donde se grafía en planos.
7. Otras determinaciones:
- Se admite la implantación de grandes superficies comerciales (uso comercio de categoría 7ª).
8. Determinaciones métricas (superficies):
- Total: 37.623 m2.
 - Equipamiento: 1.750 m2.
 - Jardines y áreas de juego: 3.910 m2.
9. Densidad máxima:
- Densidad relativa: 12 viviendas/Ha.
 - Nº. máximo de viviendas: 45 viviendas.
10. Edificabilidad lucrativa:
- Intensidad del uso global: 0,60 m2t/m2s.



Artículo 7.27. Ordenanzas particulares del Sector SR-16.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de la Normas Subsidiarias, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado sin actividad, situado Huerta Nido, en un área urbana cuyo ordenación está fundamentalmente orientada a vivienda unifamiliar aislada.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Ambito del sector: Delimitado en planos de ordenación nº 4.6 y 4.8
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Doce años.
 - Plazo para planeamiento: Ocho años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

4. **Uso global:**
 - Residencial.

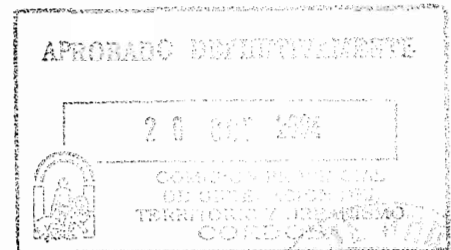
5. **Zonificación:**
 - Residencial Unifamiliar Aislada.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines y Areas de juego.
 - Red viaria.

6. **Determinaciones gráficas vinculantes:**
 - Trazado del viario que está representado en planos.
 - Protección de viario (contiguo a carretera).

7. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 37.530 m².
 - Equipamiento: 1.750 m².
 - Jardines y áreas de juego: 3.753 m².

8. **Densidad máxima:**
 - Densidad relativa: 12 viviendas/Ha.
 - Nº. máximo de viviendas: 45 viviendas.

9. **Edificabilidad lucrativa:**
 - Intensidad del uso global: 0,25 m²/m²s.



Artículo 7.28. Ordenanzas particulares del Sector SR-17.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de la Normas Subsidiarias, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado sin actividad, situado Huerta Nido, en un área urbana cuyo ordenación está fundamentalmente orientada a vivienda unifamiliar aislada.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Ambito del sector: Delimitado en planos de ordenación nº 4.6 y 4.8
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Doce años.
 - Plazo para planeamiento: Ocho años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

4. **Uso global:**
 - Residencial.

5. **Zonificación:**
 - Residencial Unifamiliar Aislada.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines y Areas de juego.
 - Red viaria.

6. **Determinaciones gráficas vinculantes:**
 - Trazado del viario que está representado en planos.
 - Protección de viario (contiguo a carretera).

7. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 39.325 m2.
 - Equipamiento: 1.750 m2.
 - Jardines y áreas de juego: 3.933 m2.

8. **Densidad máxima:**
 - Densidad relativa: 12 viviendas/Ha.
 - Nº. máximo de viviendas: 47 viviendas.

9. **Edificabilidad lucrativa:**
 - Intensidad del uso global: 0,25 m2t/m2s.



Artículo 7.29. Ordenanzas particulares del Sector SR-18.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de la Normas Subsidiarias, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado sin actividad, situado CN-331 (sur).
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Ambito del sector: Delimitado en el plano de ordenación nº 4.8
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Cuatro años.
 - Plazo para planeamiento: Dos años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

4. **Uso global:**
 - Residencial.

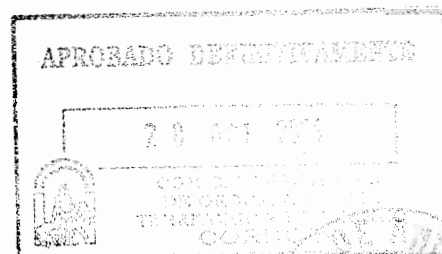
5. **Zonificación:**
 - Residencial Unifamiliar Aislada.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines y Areas de juego.
 - Red viaria.

6. **Determinaciones gráficas vinculantes:** Ninguna.

7. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 27.000 m2.
 - Equipamiento: 1.750 m2.
 - Jardines y áreas de juego: 2.700 m2.

8. **Densidad máxima:**
 - Densidad relativa: 12 viviendas/Ha.
 - Nº. máximo de viviendas: 32 viviendas.

9. **Edificabilidad lucrativa:**
 - Intensidad del uso global: 0,25 m2t/m2s.



Artículo 7.30. Ordenanzas particulares del Sector SR-19.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de la Normas Subsidiarias, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado que precisa redefinir su función urbana, situado en La Sierrezuela (Oeste).
 - Control de extensión de la parcelación espontánea.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Ambito del sector: Delimitado en planos de ordenación nº 4.7 y 4.9
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Cuatro años.
 - Plazo para planeamiento: Dos años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

4. **Uso global:**
 - Residencial.

5. **Zonificación:**
 - Residencial Manzana Cerrada.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines y Areas de juego.
 - Red viaria.

6. **Determinaciones gráficas vinculantes:**
 - Ubicación de jardines.
 - Ubicación de equipamiento.
 - Trazado del viario que se representa en planos.

7. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 86.520 m².
 - Equipamiento: 2.650 m².
 - Jardines y áreas de juego: 9.000 m².

8. **Densidad máxima:**
 - Densidad relativa: 20 viviendas/Ha.
 - Nº. máximo de viviendas: 173 viviendas.



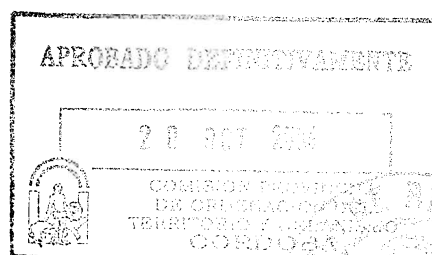
APROBADO DEFINITIVAMENTE

20 OCT 2004

COMISION PERMANENTE
DE CLASIFICACION
TERRESTRE Y MARITIMA
CORFOCA

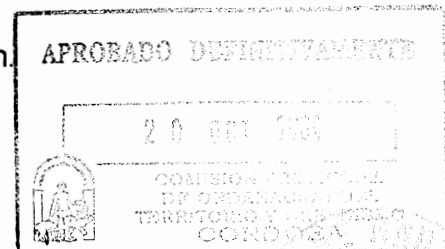


9. Edificabilidad lucrativa:
- Intensidad del uso global: 0,30 m²/m²s.

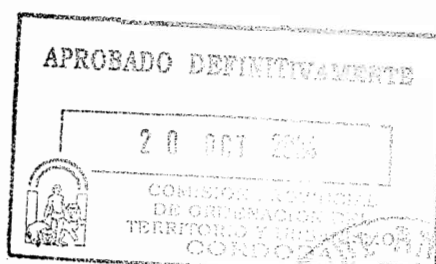


Artículo 7.31. Ordenanzas particulares del Sector SR-20.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de las Normas Subsidiarias, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado que precisa redefinir su función urbana, situado en La Sierrezuela (N.E.).
 - Control de extensión de la parcelación espontánea.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.
2. **Gestión:**
 - Ambito del sector: Delimitado en los planos de ordenación nº 4.7 y 4.9
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Cuatro años.
 - Plazo para planeamiento: Dos años.
3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.
4. **Uso global:**
 - Residencial.
5. **Zonificación:**
 - Residencial Manzana Cerrada.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines y Areas de juego.
 - Red viaria.
6. **Determinaciones gráficas vinculantes:**
 - Ubicación de jardines.
 - Trazado del viario que se representa en planos.
7. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 47.770 m2.
 - Equipamiento: 1.542 m2.
 - Jardines y áreas de juego: 6.790 m2.
8. **Densidad máxima:**
 - Densidad relativa: 20 viviendas/Ha.
 - Nº. máximo de viviendas: 96 viviendas.



9. Edificabilidad lucrativa:
- Intensidad del uso global: 0,30 m²/m²s.



Artículo 7.32. Ordenanzas particulares del Sector SR-21.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de la Normas Subsidiarias, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado que precisa redefinir su función urbana, situado en La Sierrezuela (S.E.).
 - Control de extensión de la parcelación espontánea.
 - Implantación de equipamiento, dando prioridad al deportivo.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Ambito del sector: Delimitado en el plano de ordenación nº 4.9
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Cuatro años.
 - Plazo para planeamiento: Dos años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

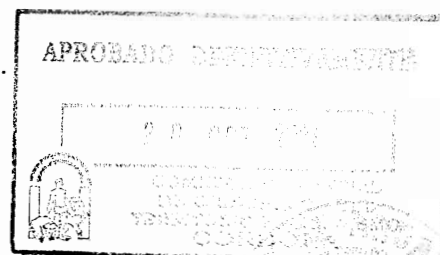
4. **Uso global:**
 - Residencial.

5. **Zonificación:**
 - Residencial Unifamiliar Aislada.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines y Areas de juego.
 - Red viaria.

6. **Determinaciones gráficas vinculantes:**
 - Ubicación de jardines.
 - Ubicación de equipamiento.
 - Trazado del viario que se representa en planos.

7. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 85.500 m2.
 - Equipamiento: 7.650 m2.
 - Jardines y áreas de juego: 11.600 m2.

8. **Densidad máxima:**
 - Densidad relativa: 12 viviendas/Ha.
 - Nº. máximo de viviendas: 103 viviendas.



9. Edificabilidad lucrativa:
- Intensidad del uso global: 0,25 m²/m²s.



Artículo 7.33. Ordenanzas particulares del Sector SM-1.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de la Normas Subsidiarias, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado que precisa redefinir su función urbana, situado entre Camino de Vacastro y camino del Cementerio.
 - Establecer usos y tipologías singulares para dar respuesta a una demanda social de los feriantes.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Ambito del sector: Delimitado en el plano de ordenación nº 4.4
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Cuatro años.
 - Plazo para planeamiento: Dos años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

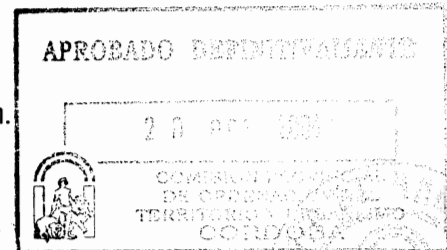
4. **Uso global:**
 - Usos múltiples.

5. **Zonificación:**
 - Usos Múltiples Manzana Cerrada.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines y Areas de juego.
 - Red viaria.

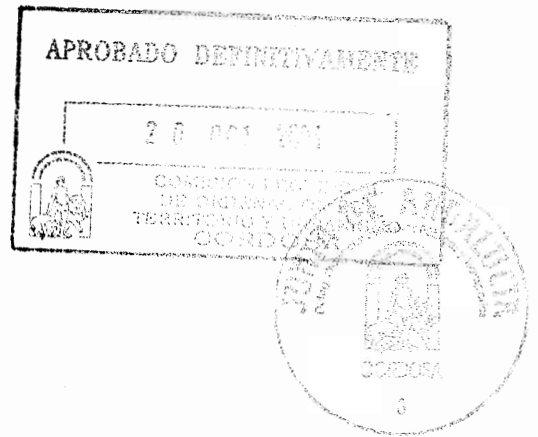
6. **Determinaciones gráficas vinculantes:**
 - Ubicación de jardines.

7. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 27.900 m2.
 - Equipamiento: 2.578 m2.
 - Jardines y áreas de juego: 4.000 m2.

8. **Densidad máxima:**
 - Densidad relativa: 20 viviendas/Ha.
 - Nº. máximo de viviendas: 56 viviendas.



9. Edificabilidad lucrativa:
- Intensidad del uso global: 0,80 m²/m²s.



Artículo 7.34. Ordenanzas particulares del Sector SI-1.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de la Normas Subsidiarias, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado que precisa redefinir su función urbana, situado en CN-331 (Zona Industrial Norte).
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Ambito del sector: Delimitado en planos de ordenación nº 4.1, 4.3 y 4.4
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Cuatro años.
 - Plazo para planeamiento: Dos años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

4. **Uso global:**
 - Industrial.

5. **Zonificación:**
 - Industrial.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines.
 - Red viaria.

6. **Determinaciones gráficas vinculantes:**
 - Trazado viario que se representa en planos, incluso su zona de protección a carretera.
 - Jardines.

7. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 34.080 m².
 - Equipamiento: 1.364 m².
 - Jardines: 5.920 m².

8. **Edificabilidad lucrativa:**
 - Intensidad del uso global: 0,65 m²t/m²s.



Artículo 7.35. Ordenanzas particulares del Sector SI-2.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de la Normas Subsidiarias, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanado, con escasa actividad, que precisa redefinir su función urbana, situado en Carretera de Puente Genil.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Ambito del sector: Delimitado en el plano de ordenación nº 4.7
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Ocho años.
 - Plazo para planeamiento: Seis años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

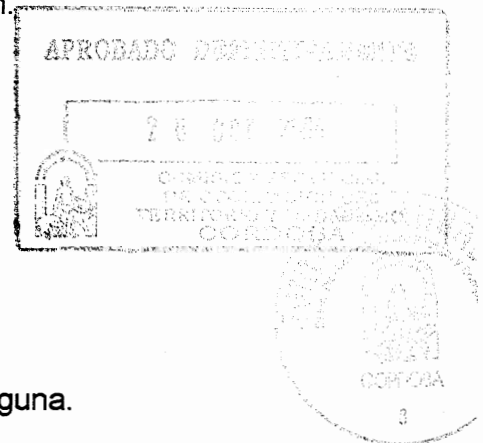
4. **Uso global:**
 - Industrial.

5. **Zonificación:**
 - Industrial.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines.
 - Red viaria.

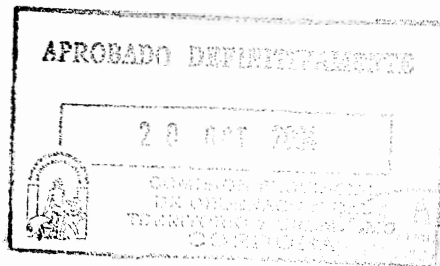
6. **Determinaciones gráficas vinculantes:** Ninguna.

7. **Otras determinaciones:**
 - Se admite la implantación de grandes superficies comerciales (uso comercio de categoría 7ª).
 - La edificación se separará obligatoriamente de la alineación a viario, sea cual sea su tipología, una distancia mayor a seis (6) metros, en las calles de nueva formación.

8. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 59.630 m2.
 - Equipamiento: 2.385 m2.
 - Jardines: 5.963 m2.



9. Edificabilidad lucrativa:
- Intensidad del uso global: 0,65 m²/m²s.



Artículo 7.36. Ordenanzas particulares del Sector SI-3.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de la Normas Subsidiarias, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado que precisa redefinir su función urbana, situado en Cerro Romano.
 - Conexión de zonas industriales de Carretera de Puente Genil con Carretera de Moriles.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Ambito del sector: Delimitado en el plano de ordenación nº 4.7
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Cuatro años.
 - Plazo para planeamiento: Dos años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

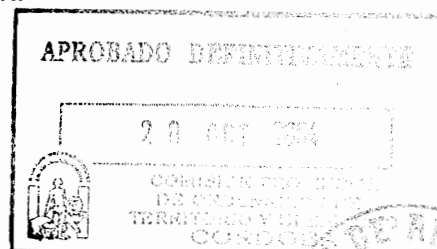
4. **Uso global:**
 - Industrial.

5. **Zonificación:**
 - Industrial.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines.
 - Red viaria.

6. **Determinaciones gráficas vinculantes:**
 - Trazado viario que se representa en planos.

7. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 83.175 m2.
 - Equipamiento: 3.328 m2.
 - Jardines: 8.318 m2.

8. **Edificabilidad lucrativa:**
 - Intensidad del uso global: 0,65 m2t/m2s.



Artículo 7.37. Ordenanzas particulares del Sector SI-4.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Implantación de un polígono industrial de promoción pública.
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de las Normas Subsidiarias, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado, sin actividad, que precisa redefinir su función urbana, situado en Carretera de Puente Genil y Carretera de Moriles.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Ambito del sector: Delimitado en planos de ordenación nº 4.7 y 4.9
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Cuatro años.
 - Plazo para planeamiento: Dos años.

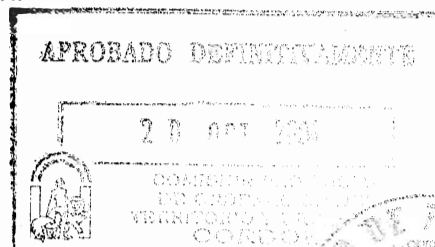
3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

4. **Uso global:**
 - Industrial.

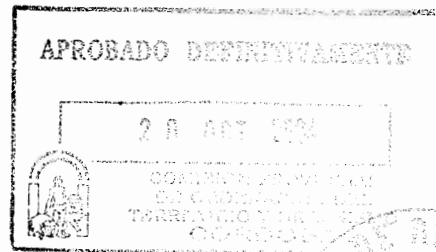
5. **Zonificación:**
 - Industrial.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines.
 - Red viaria.

6. **Determinaciones gráficas vinculantes:**
 - Ubicación de jardines (parte de los obligatorios).
 - Trazado viario que se representa en planos.

7. **Otras determinaciones:**
 - Se admite la implantación de grandes superficies comerciales (uso comercio de categoría 7ª).
 - La edificación se separará obligatoriamente de la alineación a viario, sea cual sea su tipología, una distancia mayor a seis (6) metros.



8. Determinaciones métricas (superficies):
- Total: 162.500 m2.
 - Equipamiento: 6.500 m2.
 - Jardines: 16.250 m2.
9. Edificabilidad lucrativa:
- Intensidad del uso global: 0,65 m2t/m2s.



Artículo 7.38. Ordenanzas particulares del Sector SI-5.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de la Normas Subsidiarias, para implantar nuevos usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado, actualmente ocupado por industria en funcionamiento, en el caso de que esta deje de existir o precise transformaciones sustanciales con incidencia urbanística. Situado en Carretera de Puente Genil (INCAMASA).
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - **Ámbito del sector:** Delimitado en el plano de ordenación nº 4.7
 - **Sistema de actuación:** Compensación.
 - **Plazo total:** Sin plazo.
 - **Plazo para planeamiento:** Sin plazo.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

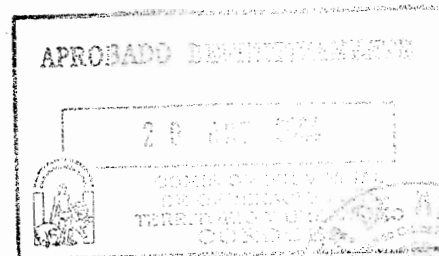
4. **Uso global:**
 - Industrial.

5. **Zonificación:**
 - Industrial.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines.
 - Red viaria.

6. **Determinaciones gráficas vinculantes:** Ninguna.

7. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - **Total:** 47.285 m².
 - **Equipamiento:** 1.892 m².
 - **Jardines:** 4.729 m².

8. **Edificabilidad lucrativa:**
 - **Intensidad del uso global:** 0,65 m²/m²s.



Artículo 7.39. Ordenanzas particulares del Sector SI-6.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de la Normas Subsidiarias, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado, con escasa actividad, que precisa redefinir su función urbana, situado en Carretera de Puente Genil.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Ambito del sector: Delimitado en el plano de ordenación nº 4.7
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Cuatro años.
 - Plazo para planeamiento: Dos años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

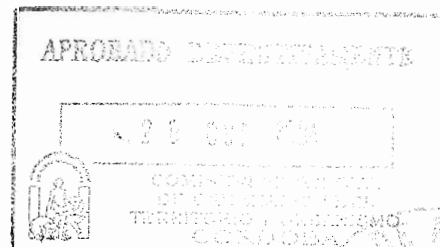
4. **Uso global:**
 - Industrial.

5. **Zonificación:**
 - Industrial.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines.
 - Red viaria.

6. **Determinaciones gráficas vinculantes:** Ninguna.

7. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 29.305 m2.
 - Equipamiento: 1.186 m2.
 - Jardines: 2.931 m2.

8. **Edificabilidad lucrativa:**
 - Intensidad del uso global: 0,65 m2t/m2s.



Artículo 7.40. Ordenanzas particulares del Sector SI-7.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de la Normas Subsidiarias, para implantar nuevos usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado, actualmente ocupado por industria en funcionamiento, en el caso de que esta deje de existir o precise transformaciones sustanciales con incidencia urbanística. Situado en Carretera de Puente Genil (Cooperativa Vitivinícola Nuestra Señora de los Remedios).
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Ambito del sector: Delimitado en el plano de ordenación nº 4.7
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Sin plazo.
 - Plazo para planeamiento: Sin plazo.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

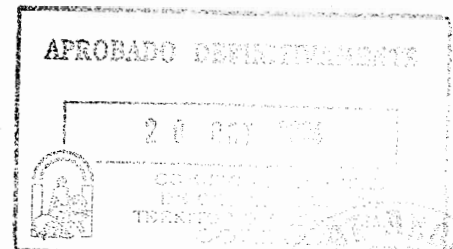
4. **Uso global:**
 - Industrial.

5. **Zonificación:**
 - Industrial.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines.
 - Red viaria.

6. **Determinaciones gráficas vinculantes:** Ninguna.

7. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 30.100 m².
 - Equipamiento: 1.204 m².
 - Jardines: 3.010 m².

8. **Edificabilidad lucrativa:**
 - Intensidad del uso global: 0,65 m²t/m²s.



Artículo 7.41. Ordenanzas particulares del Sector SI-8.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de la Normas Subsidiarias, para implantar nuevos usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado, actualmente ocupado por industria en funcionamiento, en el caso de que esta deje de existir o precise transformaciones sustanciales con incidencia urbanística. Situado en Carretera de Puente Genil (Cooperativa San Roque).
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Ambito del sector: Delimitado en planos de ordenación nº 4.7 y 4.9
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Sin plazo.
 - Plazo para planeamiento: Sin plazo.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

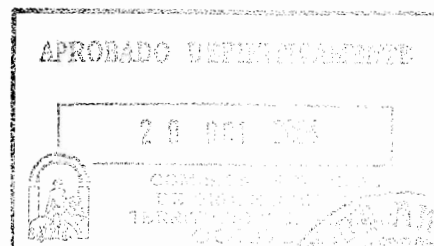
4. **Uso global:**
 - Industrial.

5. **Zonificación:**
 - Industrial.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines.
 - Red viaria.

6. **Determinaciones gráficas vinculantes:** Ninguna.

7. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 16.900 m².
 - Equipamiento: 938 m².
 - Jardines: 1.690 m².

8. **Edificabilidad lucrativa:**
 - Intensidad del uso global: 0,65 m²/m²s.



Artículo 7.42. Ordenanzas particulares del Sector SI-9.

1. **Objetivos y condiciones generales de ordenación:**
 - Desarrollar, mediante la ordenación detallada de su ámbito territorial, el conjunto de determinaciones de la Normas Subsidiarias, para implantar usos urbanísticos sobre un espacio apto para ser urbanizado, que precisa redefinir su función urbana, situado en Carretera de Puente Genil.
 - Urbanización y edificación de acuerdo con zonificación específica.

2. **Gestión:**
 - Ambito del sector: Delimitado en planos de ordenación nº 4.9 y 4.10
 - Sistema de actuación: Compensación.
 - Plazo total: Cuatro años.
 - Plazo para planeamiento: Dos años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Parcial.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyecto de Compensación.
 - Proyecto o Proyectos de edificación.

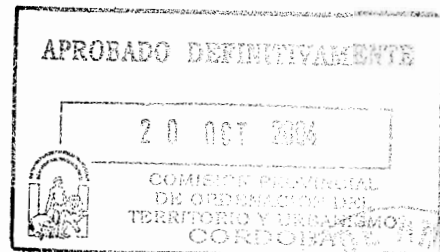
4. **Uso global:**
 - Industrial.

5. **Zonificación:**
 - Industrial.
 - Equipamiento.
 - Espacios Libres – Jardines.
 - Red viaria.

6. **Determinaciones gráficas vinculantes:** Ninguna.

7. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 27.600 m2.
 - Equipamiento: 1.152 m2.
 - Jardines y áreas de juego: 2.760 m2.

8. **Edificabilidad lucrativa:**
 - Intensidad del uso global: 0,65 m2t/m2s.



Artículo 7.43. Ordenanzas particulares para Parque del Camino de las Cuadrillas (P4).

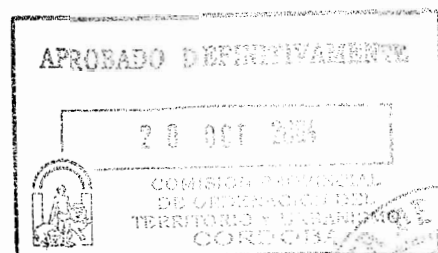
1. **Objetivos y condiciones generales:**
 - Incremento de la dotación de espacios libres: Sistema General de Espacios Libres (Parque).
 - Mejora de las percepciones visuales.
 - Determinación de límites de propiedades en su contacto con el Parque.
 - Coordinación de las intervenciones de las distintas administraciones públicas.

2. **Gestión:**
 - Sistema de actuación: Expropiación.
 - Plazo para planeamiento: Ocho años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Especial.
 - Proyecto de Urbanización.

4. **Condiciones de ordenación:**
 - Ejecución de red de recogida de escorrentía.
 - Ejecución de barreras contra el arrastre de tierras.
 - Implantación de arbolado favoreciendo las percepciones y caracterizando los espacios libres.
 - Urbanización de áreas libres, de acuerdo con su zonificación específica.
 - Edificabilidad y resto de parámetros urbanísticos, según las ordenanzas de zona.

5. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 20.085 m2.



Artículo 7.44. Ordenanzas particulares para el ámbito de equipamiento destinado a Sistema General de Comunicaciones Estación de Autobuses (E1).

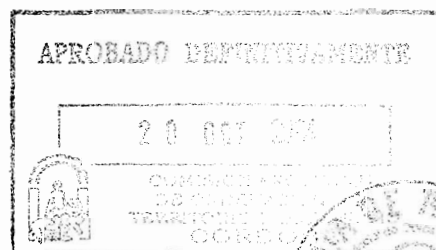
1. Objetivos y condiciones generales:
 - Dotación al municipio de una estación de autobuses.
 - Coordinación de las intervenciones de las distintas administraciones públicas.

2. Gestión:
 - Sistema de actuación: Expropiación.
 - Plazo para planeamiento: Ocho años.

3. Instrumentos de desarrollo:
 - Plan Especial.
 - Proyecto de Urbanización.

4. Condiciones de ordenación:
 - Implantación de arbolado favoreciendo las percepciones y caracterizando los espacios libres.
 - Urbanización de áreas libres.
 - Edificabilidad y resto de parámetros urbanísticos, según las normativas sectoriales de aplicación.

5. Determinaciones métricas (superficies):
 - Total: 2.150 m2.

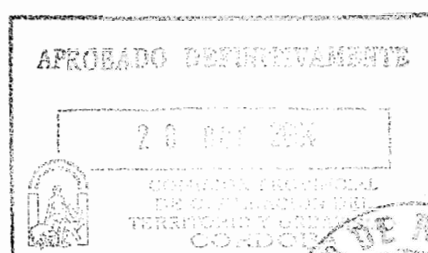


TITULO VIII. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO 1. DISPOSICIONES COMUNES.

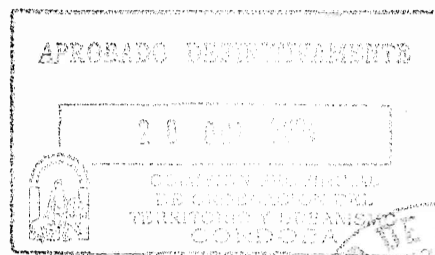
Artículo 8.1. Alcance.

1. La presente normativa urbanística tiene por objeto el establecimiento de medidas de protección y conservación de los valores de orden natural, ambiental, agrícola, forestal, paisajístico,... etc., y regular el régimen excepcional de edificación garantizando la preservación de este tipo de suelo del proceso de desarrollo urbano.
2. Para establecer las condiciones más adecuadas a cada espacio territorial, se califica el suelo en las diferentes zonas que se establecen en el punto 4. del artículo 2.2.
3. Aunque la representación gráfica de la zonificación en plano supone zonas adyacentes, no superpuestas, dando prioridad a la calificación que supone mayor grado de protección y restricción a la alteración del lugar, cada punto del territorio estará afectado por las siguientes ordenanzas en función del conjunto de determinaciones que le afecten por su posición en el territorio.



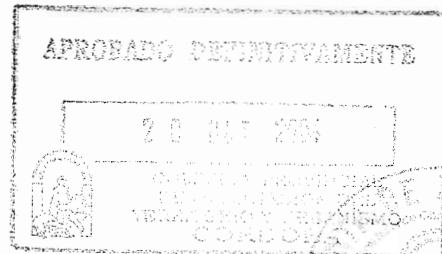
Artículo 8.2. Condiciones Generales de Uso del Suelo y de Edificación.

1. Los usos de suelo y la edificación en las zonas de suelo no urbanizable serán, con carácter general, los propios de las actividades agropecuarias y de la explotación de los recursos naturales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.8.
2. Solamente con carácter excepcional, y cuando las condiciones particulares de la zona lo permitan, podrán autorizarse las edificaciones o instalaciones destinadas a otros usos que permite la legislación urbanística.
3. Las actuaciones que estén incluidas en los supuestos previstos en la Ley autonómica 7/1994, de Prevención Ambiental, se someterán a las medidas y procedimientos regulados en ella y en sus Reglamentos. Al resto de las actuaciones se les requerirá un análisis ambiental a los efectos de lo previsto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Córdoba.



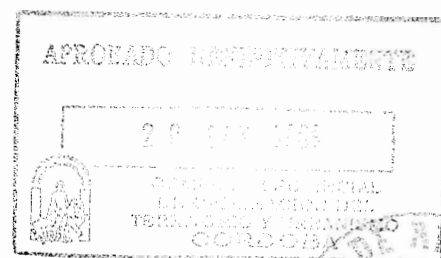
Artículo 8.3. Parcelaciones en suelo no urbanizable.

1. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que tengan por objeto la explotación racional de los recursos naturales de la fincas.
2. En consecuencia queda expresamente prohibida la parcelación de terrenos para fines urbanísticos, considerando por tal, a toda aquélla que pueda dar lugar a la formación de un núcleo de población, en los términos regulados en el punto 6. del artículo 2.8.



Artículo 8.4. Núcleo de población.

1. Se entiende por núcleo de población, a los efectos de las presentes Normas Subsidiarias, toda agrupación o conjunto de edificios o instalaciones, destinados a usos residenciales o industriales, que, de manera objetiva, cuente con cualquiera de las infraestructuras o los servicios urbanísticos básicos comunes (red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y red viaria) o genere la necesidad de prestarselos.
2. Se considera que una edificación no forma núcleo de población cuando cumple las dos condiciones siguientes:
 - a) Condición de infraestructuras:
No tener ni generar la necesidad de infraestructuras o servicios comunes con otras edificaciones.
 - b) Condición de densidad:
Se cumple si concurre alguna de las siguientes circunstancias:
 - Se vincula a la edificación una superficie de terreno no menor a la señalada como mínima para su uso, lo que debe ser objeto de inscripción marginal en el Registro de la Propiedad, o,
 - No existe otra edificación en un radio de 100 metros o no existen más de tres edificaciones en un radio de 200 metros.
3. Las edificaciones situadas a una distancia inferior a la establecida en sus condiciones de uso, o, en caso de no existir tal limitación específica, a menos de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, se consideran generadoras de núcleo de población, cualquiera que sea el tamaño de su parcela, salvo que el Órgano que tenga atribuida la competencia para la autorización no lo aprecie así por causas o circunstancias especiales justificadas.

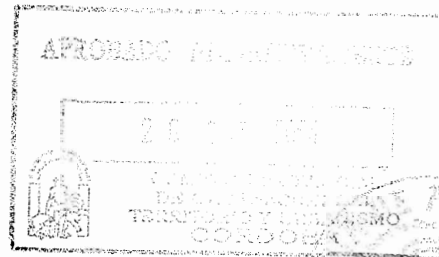


CAPITULO 2. NORMAS DE USO.

Artículo 8.5. Clases de usos.

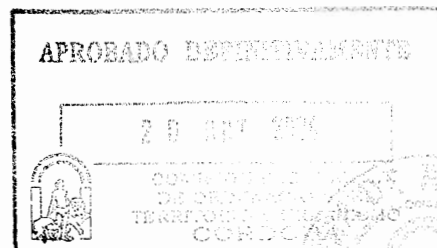
En función de su posible implantación en cada una de las zonas de suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

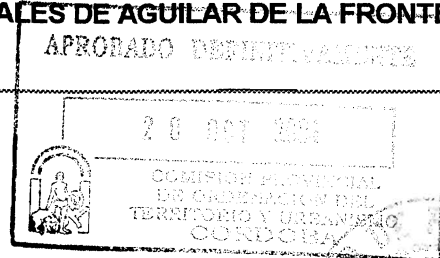
- a) Usos característicos: los que definen a cada una de las zonas en que se divide el suelo no urbanizable.
- b) Usos compatibles: son aquellos que pueden implantarse en cada zona por no alterar sus características básicas.
- c) Usos prohibidos: son aquellos cuya implantación está expresamente excluida por ser incompatibles con los característicos.



Artículo 8.6. Tipos de usos edificatorios.

1. En el suelo no urbanizable se regulan los siguientes usos edificatorios:
 - a) Usos agropecuarios.
 - b) Usos vinculados a las obras públicas.
 - c) Usos de utilidad pública o interés social cuya naturaleza aconseje su emplazamiento en el medio rural.
 - d) Uso vivienda familiar.
2. En todo lo que no colisione con lo regulado en la normativa especial de usos y edificación para el suelo no urbanizable, son de aplicación a estos usos las determinaciones de las normas generales establecidas en los Título V.
3. Los usos edificatorios sólo serán autorizables cuando tengan consideración de compatibles con el característico de cada zona, de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior.





CAPITULO 3. NORMAS DE EDIFICACION.

Artículo 8.7. Condiciones para las edificaciones vinculadas al uso agropecuario.

1. Definición:
Se entiende por edificaciones agropecuarias las instalaciones dirigidas a la explotación de recursos vivos, vegetales o animales. Tales instalaciones estarán necesariamente vinculadas a la explotación agrícola, forestal o ganadera de la finca, siendo su dimensión proporcionada a la extensión de la explotación. Se excluyen de este concepto las naves para transformación o embalaje de productos agrarios, que tendrán la consideración de uso industrial.
2. Clases de edificaciones agropecuarias autorizables:
 - a) Invernaderos.
 - b) Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas, abonos, piensos o aperos, al servicio de la finca en que se ubican, cuya superficie no supere el 2 % de la total de la explotación.
 - c) Garajes para vehículos agrícolas
 - d) Cuadras e instalaciones de estabulación para menos de 250 cabezas de ganado bovino, 500 de porcino o 1.000 de caprino y ovino.
 - e) Granjas para menos de 2.000 conejos o 10.000 aves.
 - f) Viviendas al servicio de la explotación agrícola, cuya necesidad de ubicación en la finca ha de estar justificada.
3. Condiciones sectoriales:
 - a) La implantación de actividades agropecuarias se sujetará a las normas y planes de a Unión Europea, del Ministerio de Agricultura o de la Junta de Andalucía, y a su legislación específica.
 - b) Para la conservación y protección de los acuíferos que, en su caso existiesen en el subsuelo, se prohíbe la captación de aguas, salvo con la autorización prevista en la legislación, y los vertidos de efluentes sin tratar.
4. Condiciones de implantación:
 - a) Parcela mínima: 25.000 m².
 - b) Distancia mínima a linderos:
 - Cuadras, estabulación y granjas: 15 metros.
 - Otros usos: 4 metros.
 - c) Distancia mínima entre edificios situados en parcelas colindantes o distintas: 100 metros.
 - d) Ocupación máxima: 2 % de la parcela.
 - e) Altura máxima: 7 metros, sólo superable por elementos técnicos tales como cintas transportadoras o tolvas.

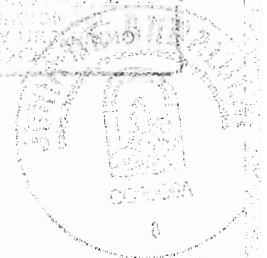
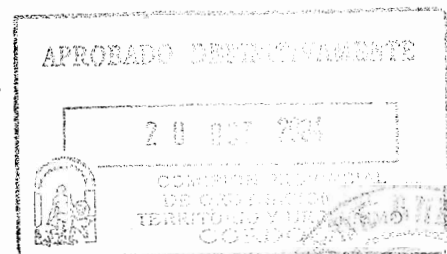
5. Otras condiciones:

Las granjas, cuadras y establos sólo podrán situarse a distancias superiores a 1.000 metros de cualquier suelo urbano o urbanizable. En el procedimiento de protección ambiental correspondiente se contemplará expresamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de materias orgánicas que en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos.



Artículo 8.8. Condiciones para las edificaciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas.

1. Definición:
Se entiende por construcciones e instalaciones vinculadas a la obra pública, a los efectos de su ubicación en el suelo no urbanizable, las dirigidas a su ejecución, mantenimiento, conservación o servicio, que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.
2. Clases de edificaciones e instalaciones autorizables:
 - a) Construcciones provisionales vinculadas a la ejecución de las obras públicas: las de carácter temporal cuyo período de existencia no rebasa al de la construcción a la que se liga, tales como depósitos, almacenes, plantas de hormigonado, etc.
 - b) Construcciones vinculadas al mantenimiento y conservación de las obras públicas: centros operativos, parques de viveros, garajes, talleres y viviendas de personal encargado.
 - c) Construcciones vinculadas al servicio de las obras públicas: aparcamientos, zonas de descanso, paradas, básculas de pesaje, puestos de socorro y similares.
Las estaciones de servicio, restaurantes y establecimientos hoteleros serán autorizables cuando se demuestre su vinculación a la obra pública.
No se considerarán vinculadas a las obras públicas ni las estaciones de servicio ni las actividades terciarias recreativas y de hostelería y residenciales de alojamiento comunitario, tales como restaurantes, ventas, hoteles, etc., que por su ubicación estén al servicio del núcleo de población.
3. Condiciones de implantación:
 - a) Parcela mínima: no se establece.
 - b) Ocupación máxima: no se establece.



4. Otras condiciones:

Las actividades vinculadas a la ejecución de obras públicas se considerarán como usos provisionales a los efectos de la aplicación del punto 2. del artículo 136 del RDL 1/1992.

De ese modo, en el otorgamiento de la licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas construcciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones agropecuarias y/o naturales originales de los suelos afectados, una vez demolida o desmantelada la construcción de que se trate.

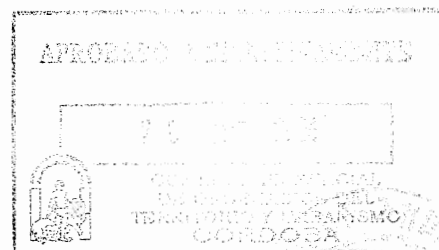
Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinadas a la ejecución de obras públicas, se hará constar dicho extremo expresamente en la solicitud de licencia, y ésta se otorgara o no de acuerdo con las determinaciones de las Normas Subsidiarias.



Artículo 8.9. Condiciones generales para las edificaciones e instalaciones de interés público en el medio rural.

1. Actividades que disponen de una declaración formal de interés público, utilidad pública o interés social en virtud de la Ley o Plan de Ordenación de Recursos Naturales:
Las condiciones generales de cada actividad serán las reguladas por la legislación o el plan aplicable en razón de la materia.

2. Actividades para las que, en virtud de sus características, se considere y declare expresamente por la Administración competente de interés público su emplazamiento en el medio rural, bien por ser conveniente para la convivencia social o bien por ser imposible o perjudicial su emplazamiento en zonas pobladas:
 - a) A estos efectos no se podrá considerar en ningún caso como justificación del emplazamiento el valor del suelo.
 - b) Se distinguen, a los efectos de establecer condiciones particulares, los siguientes destinos:
 - Equipamientos y servicios.
 - Actividades extractivas.
 - Industrias vinculadas al medio rural.
 - Gran industria.
 - Otras industrias.



Artículo 8.10. Condiciones particulares para las edificaciones e instalaciones de interés público en el medio rural destinadas a Equipamientos y Servicios.

1. Definición:

Se consideran como Equipamientos y Servicios al conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de los núcleos urbanos, caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural.

2. Clases a los efectos de estas Normas:

a) Actividades dotacionales y espacios libres:

Son las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto en el aspecto del esparcimiento, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc. No se consideran como tales las actividades de comercio.

b) Equipamientos especiales:

Se consideran como tales a los que tienen destinos tales como cuarteles, cárceles, mataderos, cementerios y otros análogos.

c) Actividades terciarias recreativas y de hostelería y residenciales de alojamiento comunitario:

Son las destinadas al desarrollo del turismo, de la vida social y el recreo y diversión, tales como restaurantes, ventas, hoteles, campamentos, etc.

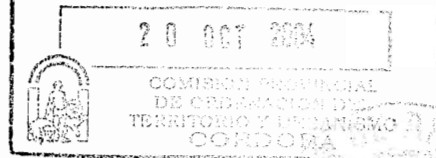
d) Vertederos y análogos (depósitos de restos de vehículos, etc.).

3. Condiciones sectoriales:

a) Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación sectorial aplicable.

b) Para la conservación y protección de los acuíferos que, en su caso existiesen en el subsuelo, se prohíbe la captación de aguas, salvo con la autorización prevista en la legislación, y los vertidos de efluentes sin tratar.

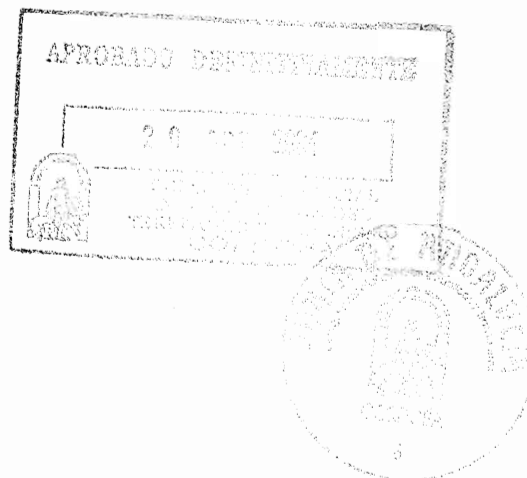




4. Condiciones de implantación:
- a) Parcela mínima:
 - Equipamientos especiales, campamentos, vertederos y análogos: 25.000 m².
 - Otros usos: 6.000 m².
 - b) Distancia mínima a linderos: 20 metros.
 - c) Distancia mínima entre edificios:
 - En general: 100 metros.
 - Las actividades incluidas en el apartado c) del punto 2. se separarán 2.000 metros, como mínimo, de cualquier otra implantación de ese grupo situada en la misma margen de una carretera.
 - Los cementerios se situarán a distancias superiores a 1.000 metros de cualquier suelo urbano o urbanizable.
 - El Órgano que tenga atribuida la competencia para la autorización podría autorizar una distancia menor por causas especiales justificadas.
 - d) Ocupación máxima de parcela:
 - 35 %
 - e) Superficie edificable:
 - Actividades incluidas en el apartado c) del punto 2. : menor de 1.000 m².
 - Resto: no se establece.
 - f) Altura máxima:
 - Dos plantas.
 - Altura métrica: 7 metros.
 - g) Tratamiento de espacios exteriores circundantes: los proyectos técnicos deberán incluir el tratamiento adecuado del exterior de los edificios e instalaciones de modo que no supongan impacto visual negativo sobre el paisaje circundante.
 - h) Aparcamientos:

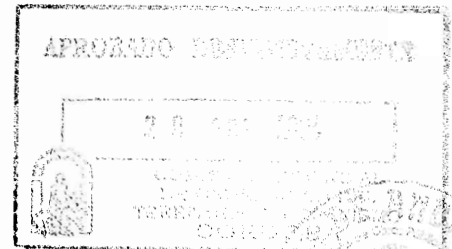
Todas las construcciones o instalaciones de equipamientos o servicios deberán disponer un número de plazas de aparcamiento para vehículos de turismo igual o superior al número resultante de dividir por dos el aforo máximo de la edificación.
5. Otras condiciones:
Cuando la superficie edificada supere los 10.000 m². o la transformada por la implantación de la actividad sea mayor de 15.000 m². , deberá aportarse la documentación exigida para Gran Industria.

6. Justificación de ubicación y no formación de núcleo de población:
En todos los casos la petición de autorización de implantación del uso debe justificar su ineludible ubicación en el medio rural, la no disponibilidad de suelos urbanos o urbanizables adecuados para el tipo de actividad y la imposibilidad de formación de núcleo de población.
7. Licencia municipal:
El otorgamiento de licencia para las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social estará supeditada a la previa autorización del Órgano que tenga atribuida la competencia, según lo establecido por la legislación urbanística.



Artículo 8.11. Condiciones particulares para las edificaciones e instalaciones de interés público en el medio rural destinadas a Actividades Extractivas.

1. Definición:
Son actividades extractivas, a los efectos de su implantación en suelo no urbanizable, las relacionadas con la extracción de materias primas minerales en canteras (de piedra o áridos) o minas.
2. Condiciones sectoriales:
 - a) Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación aplicable en razón de la materia, en especial la legislación de minas y sobre restauración de los espacios naturales afectados.
 - b) Para la conservación y protección de los acuíferos que, en su caso existiesen en el subsuelo, se prohíbe la captación de aguas, salvo con la autorización prevista en la legislación, y los vertidos de efluentes sin tratar.
3. Condiciones de implantación:
 - a) Parcela mínima: no se establece.
 - b) Ocupación máxima: no se establece.
 - c) Distancia mínima a linderos: 20 metros.
 - d) Distancia mínima entre edificios:
Se situarán a distancias superiores a 2.000 metros de cualquier suelo urbano o urbanizable, salvo que el Órgano que tenga atribuida la competencia autorice una distancia menor por causas especiales justificadas.
 - e) Altura máxima:
 - Dos plantas.
 - Altura métrica: 7 metros.
 - Los elementos técnicos, tales como chimeneas, cintas transportadoras o depósitos pueden alcanzar mayor altura.
 - f) Tratamiento de espacios exteriores circundantes: los proyectos técnicos deberán incluir el tratamiento adecuado del exterior de los edificios e instalaciones de modo que no supongan impacto visual negativo sobre el paisaje circundante.

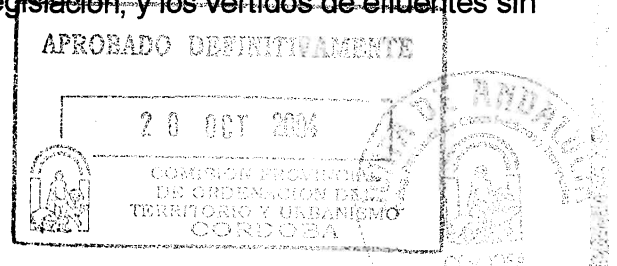


4. Justificación de no formación de núcleo de población:
En todos los casos la petición de autorización de implantación del uso debe justificar la imposibilidad de formación de núcleo de población.
5. Autorización medioambiental:
La consideración como instalación de interés público, utilidad pública o interés social que ha de emplazarse en el medio rural, declarada así por legislación sectorial o por acuerdo de la Administración competente, habrá de complementarse con la autorización del organismo medioambiental competente para su permitir la autorización de su implantación.
6. Licencia municipal:
El otorgamiento de licencia para las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social estará supeditada a la previa autorización del Órgano que tenga atribuida la competencia, según lo establecido por la legislación urbanística.

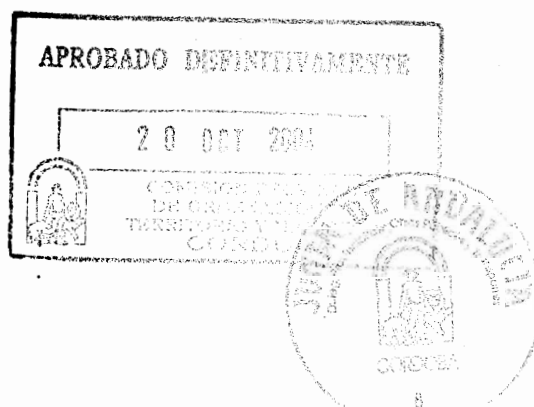


Artículo 8.12. Condiciones particulares para las edificaciones e instalaciones de interés público en el medio rural destinadas a Industrias vinculadas al medio rural.

1. Definición:
Son industrias vinculadas al medio rural, a los efectos de su implantación en suelo no urbanizable, los establecimientos dedicados al almacenaje, transformación, envasado o preparación de productos agropecuarios.
2. Limitaciones:
Se permitirán únicamente las actividades vinculadas a la zona de producción que por sus características no deban emplazarse en el medio urbano (almazaras, elaboración de elementos vinculada al lugar de obtención de materias primas,...) y las actividades cuya presencia en el medio rural suponga menores riesgos potenciales para la población que en el medio urbano (almacenamiento o producción de sustancias peligrosas o tóxicas, almacenamiento de combustible, etc.).
3. Clases a los efectos de estas Normas:
 - a) Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas, abonos, piensos o aperos, al servicio de múltiples fincas, en todos los casos, o al servicio de la finca en que se ubican, si su superficie supera el 2% de la total de la explotación.
 - b) Cuadras e instalaciones de estabulación para más de 250 cabezas de ganado bovino, 500 de porcino o 1.000 de caprino y ovino.
 - c) Granjas para más de 2.000 conejos o 10.000 aves.
 - d) Almazaras.
 - e) Instalaciones de transformación y almacenaje de productos agropecuarios (industrias lácteas, serrerías, etc.).
4. Condiciones sectoriales:
 - a) Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación sectorial aplicable.
 - b) Para la conservación y protección de los acuíferos que, en su caso existiesen en el subsuelo, se prohíbe la captación de aguas, salvo con la autorización prevista en la legislación, y los vertidos de efluentes sin tratar.



5. Condiciones de implantación:
- a) Parcela mínima: 6.000 m2.
 - b) Distancia mínima a linderos: 20 metros.
 - c) Distancia mínima entre edificios:
Se situarán a distancias superiores a 2.000 metros de cualquier suelo urbano o urbanizable, salvo que el Órgano que tenga atribuida la competencia autorice una distancia menor por causas especiales justificadas.
 - d) Ocupación máxima de parcela: 50 %
 - e) Altura máxima:
 - Dos plantas.
 - Altura métrica: 7 metros.
 - Los elementos técnicos, tales como chimeneas, cintas transportadoras o depósitos pueden alcanzar mayor altura.
 - f) Tratamiento de espacios exteriores circundantes: los proyectos técnicos deberán incluir el tratamiento adecuado del exterior de los edificios e instalaciones de modo que no supongan impacto visual negativo sobre el paisaje circundante.
6. Justificación de ubicación y no formación de núcleo de población:
En todos los casos la petición de autorización de implantación del uso debe justificar su ineludible ubicación en el medio rural, la no disponibilidad de suelos urbanos o urbanizables adecuados para el tipo de actividad y la imposibilidad de formación de núcleo de población.
7. Autorización medioambiental:
La consideración como instalación de interés público, utilidad pública o interés social que ha de emplazarse en el medio rural, declarada así por legislación sectorial o por acuerdo de la Administración competente, habrá de complementarse con la autorización del organismo medioambiental competente para su permitir la autorización de su implantación.
8. Licencia municipal:
El otorgamiento de licencia para las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social estará supeditada a la previa autorización del Órgano que tenga atribuida la competencia, según lo establecido por la legislación urbanística.



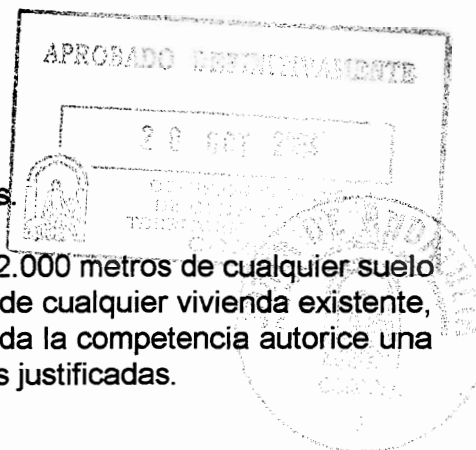
Artículo 8.13. Condiciones particulares para las edificaciones e instalaciones de interés público en el medio rural destinadas a Gran Industria.

1. Definición:
Son grandes industrias, a los efectos de su implantación en suelo no urbanizable, aquellas que por demandar gran superficie de implantación no tienen posibilidad de ubicarse en suelo urbano o urbanizable.

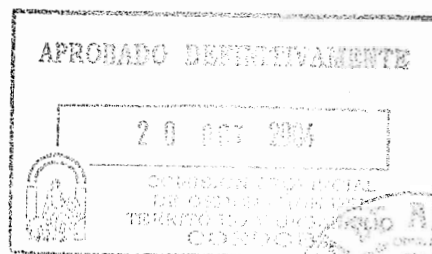
2. Limitaciones:
Sólo se considerarán como grandes industrias aquellas con extensión superior a los 10.000 m². de superficie construida o los 15.000 m². de superficie transformada.

3. Condiciones sectoriales:
 - a) Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación sectorial aplicable.
 - b) Para la conservación y protección de los acuíferos que, en su caso existiesen en el subsuelo, se prohíbe la captación de aguas, salvo con la autorización prevista en la legislación, y los vertidos de efluentes sin tratar.

4. Condiciones de implantación:
 - a) Parcela mínima: 25.000 m².
 - b) Distancia mínima a linderos: 20 metros.
 - c) Distancia mínima entre edificios:
Se situarán a distancias superiores a 2.000 metros de cualquier suelo urbano o urbanizable, y a 250 metros de cualquier vivienda existente, salvo que el Órgano que tenga atribuida la competencia autorice una distancia menor por causas especiales justificadas.
 - d) Ocupación máxima de parcela: 50 %
 - e) Altura máxima:
 - Dos plantas.
 - Altura métrica: 7 metros.
 - Los elementos técnicos, tales como chimeneas, cintas transportadoras o depósitos pueden alcanzar mayor altura.
 - f) Tratamiento de espacios exteriores circundantes: los proyectos técnicos deberán incluir el tratamiento adecuado del exterior de los edificios e instalaciones de modo que no supongan impacto visual negativo sobre el paisaje circundante.

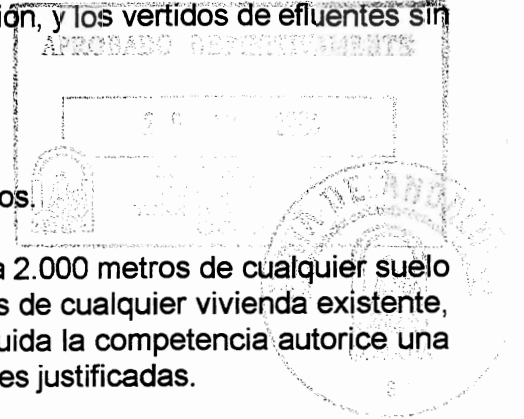


5. Otras condiciones:
La solicitud de autorización de uso adjuntará un estudio de incidencias sobre el medio con la siguiente documentación:
- Justificación de la necesidad del emplazamiento y de su idoneidad.
 - Información pormenorizada de usos previos del suelo, con estudio de las posibles alteraciones del medio físico y de las incidencias sobre las actividades agrarias y residenciales cercanas.
 - Solución al sistema de accesos, con informe de la Administración competente.
 - Solución al abastecimiento de agua.
 - Sistema de depuración de vertidos.
 - Régimen de evacuación o tratamiento de residuos.
 - Régimen de uso e instalaciones previstas.
 - Programación y fases de implantación.
6. Justificación de ubicación y no formación de núcleo de población:
En todos los casos la petición de autorización de implantación del uso debe justificar su ineludible ubicación en el medio rural, la no disponibilidad de suelos urbanos o urbanizables adecuados para el tipo de actividad y la imposibilidad de formación de núcleo de población.
7. Autorización medioambiental:
La consideración como instalación de interés público, utilidad pública o interés social que ha de emplazarse en el medio rural, declarada así por legislación sectorial o por acuerdo de la Administración competente, habrá de complementarse con la autorización del organismo medioambiental competente para su permitir la autorización de su implantación.
8. Licencia municipal:
El otorgamiento de licencia para las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social estará supeditada a la previa autorización del Órgano que tenga atribuida la competencia, según lo establecido por la legislación urbanística.

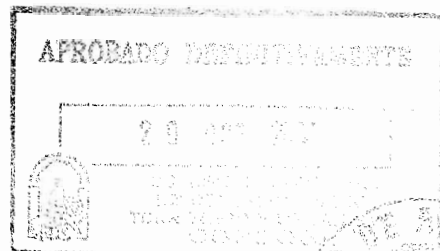


Artículo 8.14. Condiciones particulares para las edificaciones e instalaciones de interés público en el medio rural destinadas a Otras Industrias.

1. **Definición:**
Son otras industrias, a los efectos de su implantación en suelo no urbanizable, los establecimientos dedicados a la transformación o preparación de materias primas, envasado, almacenaje, transporte y distribución de productos elaborados, no incluidas en los artículos 8.11. , 8.12. y 8.13. de estas Normas.
2. **Limitaciones:**
Se permitirán únicamente las actividades vinculadas a la zona de producción que por sus características no deban emplazarse en el medio urbano y las actividades cuya presencia en el medio rural suponga menores riesgos potenciales para la población que en el medio urbano (almacenamiento o producción de sustancias peligrosas, explosivas o tóxicas, almacenamiento de combustible, etc.).
3. **Condiciones sectoriales:**
 - a) Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación sectorial aplicable.
 - b) Para la conservación y protección de los acuíferos que, en su caso existiesen en el subsuelo, se prohíbe la captación de aguas, salvo con la autorización prevista en la legislación, y los vertidos de efluentes sin tratar.
4. **Condiciones de implantación:**
 - a) Parcela mínima: 6.000 m².
 - b) Distancia mínima a linderos: 20 metros.
 - c) Distancia mínima entre edificios:
Se situarán a distancias superiores a 2.000 metros de cualquier suelo urbano o urbanizable, y a 250 metros de cualquier vivienda existente, salvo que el Órgano que tenga atribuida la competencia autorice una distancia menor por causas especiales justificadas.
 - d) Ocupación máxima de parcela: 20 %
 - e) **Altura máxima:**
 - Dos plantas.
 - Altura métrica: 7 metros.
 - Los elementos técnicos, tales como chimeneas, cintas transportadoras o depósitos pueden alcanzar mayor altura.
 - f) **Tratamiento de espacios exteriores circundantes:** los proyectos técnicos deberán incluir el tratamiento adecuado del exterior de los edificios e instalaciones de modo que no supongan impacto visual negativo sobre el paisaje circundante.



5. **Justificación de ubicación y no formación de núcleo de población:**
En todos los casos la petición de autorización de implantación del uso debe justificar su ineludible ubicación en el medio rural, la no disponibilidad de suelos urbanos o urbanizables adecuados para el tipo de actividad y la imposibilidad de formación de núcleo de población.
6. **Autorización medioambiental:**
La consideración como instalación de interés público, utilidad pública o interés social que ha de emplazarse en el medio rural, declarada así por legislación sectorial o por acuerdo de la Administración competente, habrá de complementarse con la autorización del organismo medioambiental competente para su permitir la autorización de su implantación.
7. **Licencia municipal:**
El otorgamiento de licencia para las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social estará supeditada a la previa autorización del Órgano que tenga atribuida la competencia, según lo establecido por la legislación urbanística.



Artículo 8.15. Condiciones particulares para las edificaciones destinadas a vivienda familiar.

1. Definición:
Se considera vivienda familiar, a los efectos de esta ordenanza, a la edificación residencial, ya sea de carácter permanente o temporal, compuesta de un conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento de una familia, así como las construcciones y dotaciones anejas a la misma, como garajes, piscinas, jardines, etc., siempre que no esté al servicio de una explotación agropecuaria.
2. Condiciones de implantación:
 - a) Parcela mínima: 25.000 m²
 - b) N°. máximo de viviendas por parcela: una vivienda.
 - c) Distancia a linderos: 15 m.
 - d) Ocupación máxima de parcela: 2 %
 - e) Altura máxima: 7 m.
3. Otras condiciones:
 - a) Para la conservación y protección de los acuíferos que, en su caso existiesen en el subsuelo, se prohíbe la captación de aguas, salvo con la autorización prevista en la legislación, y los vertidos de efluentes sin tratar.
 - b) Cada proyecto de vivienda en suelo no urbanizable debe justificar la disponibilidad de agua potable de conformidad con el Real Decreto 928/79, sin necesidad de conectar con la red general de abastecimiento.
 - c) El proyecto debe prever el procedimiento de depuración de los vertidos líquidos sin conectar a la red de saneamiento.
4. Justificación de ubicación y no formación de núcleo de población:
En todos los casos la petición de autorización de implantación del uso debe justificar la imposibilidad de formación de núcleo de población.
5. Licencia municipal:
El otorgamiento de licencia estará supeditada a la previa autorización del Órgano que tenga atribuida la competencia, según lo establecido por la legislación urbanística.



CAPITULO 4. CONDICIONES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION.

Artículo 8.16. Condiciones particulares para la Zona de Especial Protección de Espacios Naturales.

1. Definición.

Tienen esta consideración aquellas zonas que por sus relevantes valores naturales, ecológicos, científicos o culturales exigen, de cara a la preservación de sus recursos, la limitación de los usos y actividades que puedan suponer transformación o merma de los valores que se pretenden proteger, de acuerdo con la legislación medioambiental específica que los protege y con el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la provincia de Córdoba.

Se incluyen en este suelo las zonas húmedas de mayor interés del municipio. La singularidad de estos espacios y su importancia vital para el mantenimiento de gran número de especies exigen una regulación de usos excepcionalmente restrictiva que asegure su mantenimiento a largo plazo.

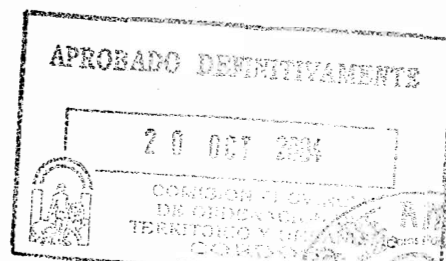
2. Uso característico:

- Protección de la Naturaleza.

3. Usos compatibles.

Se consideran usos admisibles en esta zona los siguientes:

- a) Las adecuaciones naturalísticas y usos didácticos o científicos. En caso de precisar de instalaciones de cualquier clase deberán recogerse en un Plan o Proyecto específico. El otorgamiento de licencia para tales instalaciones seguirá el procedimiento de las de utilidad pública o interés social, supeditado a la previa autorización del Órgano que tenga atribuida la competencia, según lo establecido por la legislación urbanística, y requerirán el informe favorable de la administración medioambiental.
- b) La tala de árboles para mantenimiento en buenas condiciones de la masa arbórea, debidamente autorizada por la administración medioambiental.

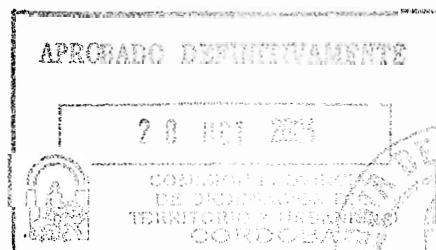


4. Usos prohibidos.

En esta zona queda prohibida, de forma general, la realización de cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidas dentro de esta prohibición las siguientes:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso del suelo.
- b) La construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de los recursos vivos, incluyendo dentro de los mismos las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.
- c) La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
- d) Las obras de desmonte, aterrazamiento y terreno.
- e) Las extracciones de arenas y áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de las actividades mineras.
- f) Las construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.
- g) Las obras e instalaciones turístico-recreativas.
- h) Las construcciones e instalaciones públicas singulares.
- i) Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos.
- j) Todo tipo de obras de carácter infraestructural, así como sus instalaciones anejas, temporales o no.
- k) Las instalaciones de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.
- l) La realización de cualquier obra que impida el flujo natural de las aguas o altere la morfología de la red de drenaje, a excepción de aquellas que se integren en proyectos debidamente autorizados por la Agencia de Medio Ambiente o en su caso los Patronatos rectores cuando se trate de espacios afectados por la Ley de Espacios Naturales Protegidos.
- m) Las obras de captación de aguas que puedan en algún grado alterar su condición de zona húmeda.
- n) Cualquier obra o actividad generadora de vertidos.

5. En todo caso, sobre estas normas, prevalecerán las del Plan de Ordenación de Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión de tales espacios naturales, a partir de su aprobación. Hasta ese momento, también se aplicarán las condiciones y restricciones de uso de la Ley 2/1989, de la Ley 11/1984 y del P.R.U.G. aprobado por Decreto 49/1987.



Artículo 8.17. Condiciones particulares para la Zona de Especial Protección de Cauces Fluviales.

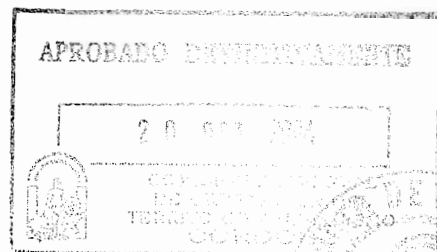
1. Definiciones:
 - a) El régimen de los cauces fluviales será el establecido en la Ley estatal de Aguas, su Reglamento del Dominio Público Hidráulico y demás normativa concordante.
 - b) Sin perjuicio de lo anterior, se define la Zona de Especial Protección de Cauces Fluviales como la situada en los márgenes de los cauces públicos constituida por dos bandas de cien (100) metros de anchura medidos a partir de las líneas definidas por el nivel de la máxima crecida ordinaria. La zona abarca espacios inundables y antiguas lagunas o charcas desecadas contiguas a cauces.
2. Uso característico:
 - Protección de la Naturaleza.
3. Usos compatibles:
 - a) Obras de protección hidrológica.
 - b) Adecuaciones naturalísticas.
 - c) Adecuaciones recreativas.
4. Usos prohibidos:
 - Todos los demás, incluidos los vertidos a cauces públicos de efluentes domésticos, industriales o de cualquier otra índole, las alteraciones del relieve o los movimientos de tierras y las extracciones de áridos.
 - En la zona de protección no se permite ningún tipo de edificación o instalación.
5. Cambios de uso:

Todo cambio de uso requerirá la previa autorización del organismo de cuenca competente y del organismo medioambiental. En las lagunas desecadas será necesario que se realice un análisis ambiental previo sobre su conveniencia.

Artículo 8.18. Condiciones particulares para la Zona de Especial Protección de Vías pecuarias.

1. Definiciones:
 - a) El régimen de las vías pecuarias será el establecido en la Ley estatal de Vías Pecuarias, que regula con carácter básico esta materia, y en el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.
 - b) Sin perjuicio de que su delimitación por la Administración competente pueda establecer una zona de protección de mayor ámbito, las presentes Normas establecen que como mínimo tal protección abarcará dos bandas de veinte (20) metros de ancho a ambos lados y paralelas al borde exterior de la vía pecuaria y de sus descansaderos.
2. Condiciones de edificación:

Entre el borde exterior de las vías pecuarias y los límites de las bandas de protección no se permite ningún tipo de edificación.
3. Usos característicos:
 - Tránsito ganadero.
4. Usos compatibles:
 - Usos tradicionales agrícolas que no supongan ocupación (comunicación rural, tránsito de vehículos y maquinaria agrícola,...) y plantaciones ornamentales, lineales o cortavientos.
 - Excepcionalmente se podría autorizar en algunas vías pecuarias el tránsito de vehículos motorizados no agrícolas.
 - Paseo, senderismo, cabalgada, desplazamientos deportivos en vehículos no motorizados. Para el ejercicio de tales actividades se admiten instalaciones temporales desmontables.
5. Usos prohibidos:
 - Todos los demás.



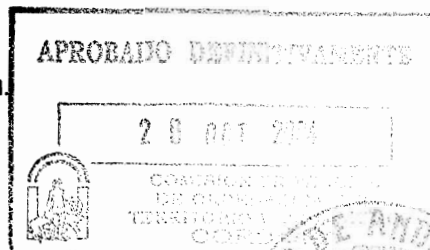
Artículo 8.19. Condiciones particulares para la Zona de Especial Protección de Carreteras.

1. Definiciones:
 - a) El régimen de las carreteras será el establecido en la legislación sectorial correspondiente y sus reglamentos.
 - b) Sin perjuicio de lo anterior, en las carreteras, como Sistema General de Comunicaciones, se define una Zona de Especial Protección situada en sus márgenes y constituida por dos bandas de:
 - Cien (100) metros de ancho a ambos lados de las aristas exteriores de explanación de autovías y/o autopistas, variantes y carreteras de circunvalación.
 - Cincuenta (50) metros de ancho a ambos lados de las aristas exteriores de explanación de otras carreteras.
 - c) Asimismo se definen como zonas sin permisividad de edificación:
 - Dos bandas de cien (100) metros de ancho a ambos lados de las aristas exteriores de explanación de las autovías y/o autopistas, variantes y carreteras de circunvalación.
 - Dos bandas de veinticinco (25) metros de ancho a ambos lados de las aristas exteriores de explanación de otras carreteras.

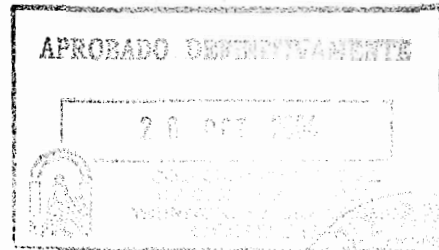
2. Condiciones de edificación:
 - a) En las zonas sin permisividad de edificación no se permite ningún tipo de edificios, salvo los vinculados al servicio de las obras públicas que, en el caso de autopistas y autovías, estén incluidas en sus proyectos y autorizadas por el organismo competente.
Con la excepción indicada, queda prohibida cualquier obra de nueva planta, reconstrucción o ampliación, autorizándose sólo las de conservación.
 - b) Entre el borde exterior de la zona sin permisividad de edificación y el límite de la zona de protección se estará a lo dispuesto en la legislación de carreteras.

3. Usos característicos:
 - Protección de vías de comunicación.
 - Agrícola.
 - Forestal.

4. Usos compatibles:
 - Talas de conservación.
 - Tránsito de ganado (cuando el trazado coincida con el de una vía pecuaria no desafectada).
 - Instalaciones provisionales para la ejecución y/o el entretenimiento de las obras públicas.
 - Residencial ligado al entretenimiento de las obras públicas.



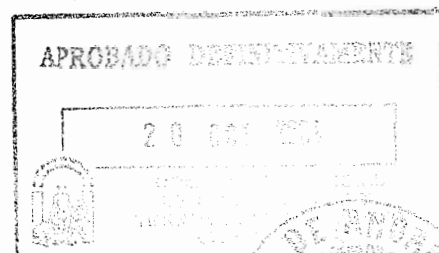
5. Usos prohibidos:
- Todos los demás.



Artículo 8.20. Condiciones particulares para la Zona de Especial Protección de Ferrocarriles.

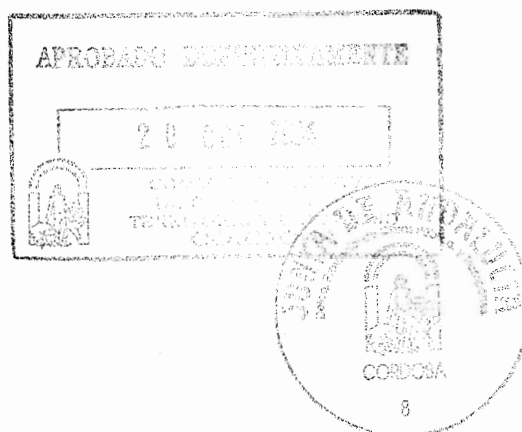
1. Definición:
 - a) Para los ferrocarriles, como Sistema General de Comunicaciones, y en aplicación de la Ley estatal 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, y su Reglamento (R.D. 1211/1990), coincidiendo con la zona de afección de tales normas sectoriales, se define una Zona de Especial Protección en suelo no urbanizable situada en los márgenes de vías constituida por dos bandas de cincuenta (50) metros de ancho a ambos lados de las aristas exteriores de explanación.
 - b) Dentro de esa Zona de Especial Protección se define un Zona de Servidumbre constituida por dos bandas de veinte (20) metros de ancho a ambos lados de las aristas exteriores de explanación.
2. Condiciones de edificación:
 - a) En la Zona de Servidumbre no se autorizan nuevas edificaciones ni reconstrucciones, salvo en los casos excepcionales previstos en la ley, pero sí pueden admitirse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.
 - b) En el resto de la Zona de Especial Protección, para la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación, cambio de uso, plantación o tala de árboles, se precisa autorización previa de la empresa titular de la línea, que podrá establecer condiciones.
3. Usos característicos:
 - Protección de vías de comunicación.
 - Agrícola.
 - Forestal.
4. Usos compatibles:
 - Los permitidos en las zonas de suelo no urbanizable contiguas, previa aprobación de la empresa titular de la vía férrea.
5. Usos prohibidos:
 - Todos los demás.
6. Normas de protección:

Serán de aplicación las normas de protección recogidas en el artículo 11.3.



Artículo 8.21. Condiciones particulares para la Zona de Especial Protección Arqueológica.

1. Definición.
La Zona de Especial Protección Arqueológica está formada por el conjunto de aquellas partes del suelo no urbanizable, inmersas en el ámbito de otra zona de mayor extensión, que albergan un yacimiento arqueológico y su zona de protección, de acuerdo con las definiciones establecidas en el artículo 9.13.
2. Usos, actividades y obras compatibles.
En la Zona de Especial Protección Arqueológica se consideran compatibles los siguientes usos, actividades y obras:
 - a) Las adecuaciones con fines didácticos y científicos, que se apoyarán en la rehabilitación de las edificaciones existentes, excluyéndose las edificaciones permanentes de nueva construcción y permitiéndose las obras e instalaciones de escasa entidad, en general desmontables, destinadas a facilitar la observación y el estudio de los yacimientos.
 - b) Las obras de protección hidrológica debidamente autorizadas por el organismo de cuenca competente.
 - c) Las cercas, vallados y cerramientos.
3. Usos, actividades y obras incompatibles.
Se consideran incompatibles, y por tanto prohibidos, todos los demás usos, actividades y obras.
4. Informe de la Consejería de Cultura.
Para cualquier intervención en la zona será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 9.13.



CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE PRESERVADO POR EL PLANEAMIENTO.

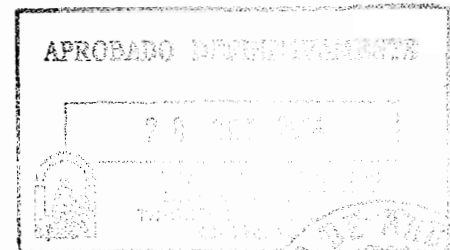
Artículo 8.22. Condiciones particulares para la Zona preservada por sus Valores Ambientales.

1. Definición.

Tienen esta consideración aquellas zonas que, aunque no están incluidas en ámbitos establecidos por la legislación medioambiental ni por el Plan Especial del Medio Físico, por sus relevantes valores naturales y ecológicos, de cara a la preservación de sus recursos, precisan la limitación de los usos y actividades que puedan suponer transformación o merma de los valores que se pretenden proteger, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

2. Uso característico:

- Protección de la Naturaleza.
- Agrícola.
- Forestal.



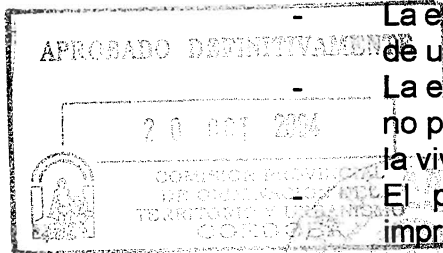
3. Usos compatibles.

- a) La tala de árboles integrada en labores de mantenimiento y debidamente autorizada por el organismo competente.
- b) Las actuaciones y edificaciones agropecuarias no expresamente prohibidas.
- c) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, los Parques Rurales y albergues sociales, previo informe del organismo competente en razón de la materia o ámbito territorial de gestión, con las siguientes limitaciones:
 - No afectar a una superficie superior al 5% de cada espacio protegido.
 - No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
 - Que no suponga una restricción al disfrute público de resto del espacio protegido.

En todos los casos será preceptivo con la documentación de proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

- d) Las instalaciones no permanentes de restauración y los usos turísticos-recreativos en edificaciones legales existentes.

- e) La vivienda unifamiliar ligada a la explotación de los recursos primarios, entretenimiento de las obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:



- La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 Km. de un núcleo de población.

- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.

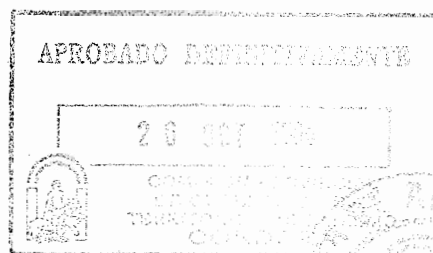
- El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

- f) Las infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo establecido en la Norma 22 (Título III del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Córdoba).
- g) Las extracciones de arenas y áridos de acuerdo con la Norma 23 (Título III del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Córdoba). Estas actuaciones deberán contar con la autorización expresa de la Comisión Provincial Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- h) Las obras de protección hidrológica y movimientos de tierra y actuaciones encaminadas a la regeneración hídrica de la zona integrada en proyectos aprobados por la Agencia de Medio Ambiente.

4. Usos prohibidos:

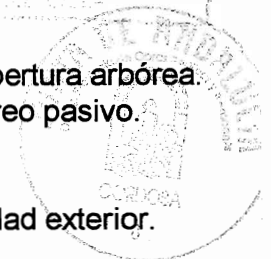
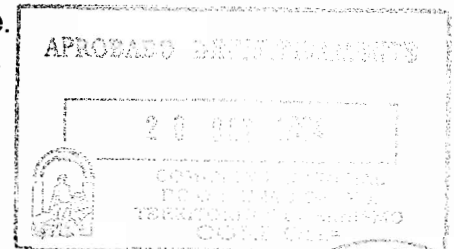
- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Las obras de desmonte, aterrazamiento y terraplenes.
- c) Las instalaciones extractivas y mineras.
- d) Las piscifactorías y similares.
- e) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, excepto las tradicionales.
- f) Las instalaciones para estabulación de ganado, granjas avícolas, etc.

- g) Las construcciones e instalaciones de invernaderos, viveros y similares.
- h) Las instalaciones deportivas, los parques de atracciones, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración, en general, de nueva planta.
- i) Construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto los centros de enseñanza vinculados a las características del medio.
- j) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
- k) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.
- l) Los usos residenciales no ligados a la explotación, entretenimiento de la obra pública o guardería.
- m) Instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.
- n) En general cualquier actividad generadora de vertidos que pueda suponer una degradación de la calidad de las aguas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos, cualquiera que fuese la clasificación legal actual de los cauces presentes de la zona.



Artículo 8.23. Ordenanzas particulares para la Zona preservada por sus Valores Paisajísticos.

1. Definición:
Se establecen como Zonas preservadas por sus Valores Paisajísticos aquellas que, no estando incluidas en Zonas de Especial Protección de Espacios Naturales o preservadas por sus Valores Ambientales, constituyen espacios de especial singularidad en las percepciones visuales por su cota relativamente alta o por ser fondo de cuencas visuales.
2. Condiciones de edificación:
Se prohíben todo tipo de nuevas edificaciones.
3. Uso característico.
 - Forestal, manteniendo coberturas vegetales densas y estables, arbóreas o de matorral, adecuadas a las cualidades paisajísticas.
4. Usos compatibles.
 - Esparcimiento, Reposo y Recreo.
 - Deportivo de categoría 3ª, al aire libre.
 - Tránsito de vehículos de categoría 3ª.
 - Tránsito peatonal.
5. Dotaciones:
 - a) Obligatorias:
 - Sendas.
 - b) Optativas:
 - Areas de deporte no reglado, sin merma para cobertura arbórea.
 - Lugares acondicionados para el reposo y el recreo pasivo.
6. Otras condiciones:
 - Se prohíbe la instalación de cualquier clase de publicidad exterior.
 - Se prohíben los vertederos de residuos.
 - Se prohíben las actividades extractivas.
 - El territorio contiguo al Parque Urbano del Castillo delimitado en planos de ordenación como ámbito del Plan Especial P3 se desarrollará según las prescripciones de artículo 8.24.



Artículo 8.24. Ordenanzas particulares para el Entorno del Parque del Castillo (P3).

1. **Objetivos y condiciones generales:**
 - Tratamiento del espacio como parque periurbano contiguo al Parque del Castillo.
 - Estudio del yacimiento arqueológico (restos enterrados), por prospección superficial e, incluso, por excavación sistemática.
 - Pautas de modificación del planeamiento en función de los posibles hallazgos.
 - Eliminación de elementos cuya forma o textura altere o impida la compresión del lugar en su trayectoria histórica.
 - Mejora de las percepciones visuales.
 - Determinación de límites de propiedades en su contacto con el Parque.
 - Coordinación de intervenciones con el Parque del Castillo (P1) y el Campo de Feria colindante (F).
 - Coordinación de las intervenciones de las distintas administraciones públicas.
 - Implantación de itinerarios de relación entre el suelo urbano consolidado y las áreas intramuros del Cerro del Castillo.

2. **Gestión:**
 - Plazo para planeamiento: Ocho años.

3. **Instrumentos de desarrollo:**
 - Plan Especial.

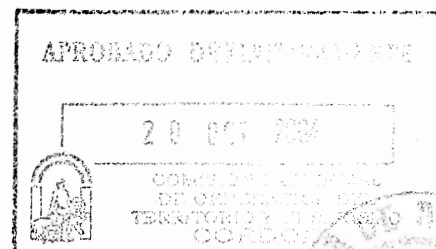
4. **Condiciones de ordenación:**
 - Ejecución de una vía peatonal de conexión, según el itinerario determinado en los planos de ordenación.
 - Ejecución de red de recogida de escorrentía.
 - Ejecución de barreras contra el arrastre de tierras.
 - Implantación de arbolado favoreciendo la percepción de los edificios históricos y caracterizando los espacios libres.
 - Establecimiento de determinaciones para la zona de protección paisajística contigua al ámbito del parque.

5. **Determinaciones métricas (superficies):**
 - Total: 51.910 m2.



Artículo 8.25. Entorno de protección paisajística del núcleo urbano.

1. Delimitación.
Se establece un entorno de protección paisajística del núcleo urbano que abarca todo el suelo no urbanizable comprendido dentro del ámbito delimitado por la línea correspondiente definida en el plano de ordenación nº 1.
2. Objetivos:
 - Asegurar la percepción de la integridad morfológica como elemento forjador de la unidad paisajística del perfil de las alturas de la ciudad y mejorar las percepciones lejanas de la misma.
 - Recuperación de masas arbóreas y mantenimiento de cultivos en los ruedos de la ciudad.
 - Recuperación del estrato arbustivo, con nuevas plantaciones y con mantenimiento de matorral; repoblación de calveros con árboles y arbustos, preferentemente autóctonos, sujetando el suelo.
 - Ordenación de usos recreativos y diseño de sendas peatonales e itinerarios deportivos a lo largo de los caminos rurales.
 - Eliminación de elementos deteriorantes incluidos en su ámbito.
3. Condiciones:
 - a) Para conseguir los objetivos establecidos, todos los usos, actividades, construcciones e instalaciones, a implantar o transformar, en el entorno definido, independientemente de la zona específica de suelo no urbanizable en que se ubiquen, habrán de guiarse por ellos, debiendo justificarse expresamente en las solicitudes de autorización la contribución a su logro.
 - b) Las actuaciones públicas de infraestructuras o vías de comunicación incluirán en sus proyectos estos objetivos y contribuirán expresamente a la mejora, en el sentido indicado, de los caminos rurales del entorno de la propia obra cuando éstos sean utilizados para su construcción.



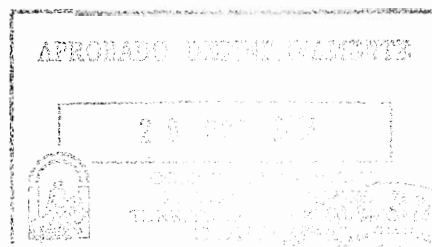
Artículo 8.26. Ordenanzas particulares para la Zona preservada por su Valor Agrícola I.

1. Definición.
Se incluyen en esta zona aquellos suelos de especial valor agrícola, tales como los contenidos dentro de la Denominación de Origen Montilla-Moriles (1ª clase) y la zona regable del Plan de regadío Genil-Cabra, salvo si por sus especiales características territoriales se han incluido en otra zona.

2. Uso característico:
 - Agrícola.

3. Usos compatibles:
 - a) Actividades agropecuarias.
 - b) Actividades vinculadas a las obras públicas.
 - c) Actividades extractivas.
 - d) Actividades industriales vinculadas al medio rural.
 - e) Dotaciones.
 - f) Equipamientos turísticos y de relación.
 - g) Otras industrias.
 - h) Equipamientos especiales.
 - i) Vivienda familiar.

4. Usos prohibidos:
 - a) Gran Industria.
 - b) Vertederos y análogos.



Artículo 8.27. Ordenanzas particulares para la Zona preservada por su Valor Agrícola II.

1. Definición.

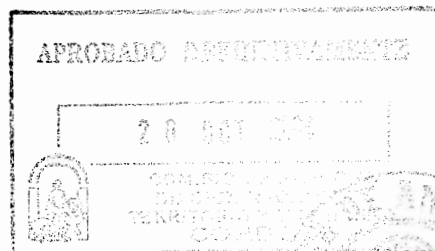
Se incluyen en esta zona aquellos otros suelos, actualmente inadecuados para el desarrollo urbano, que tienen valor agrícola y no están comprendidos en la Zona preservada por su Valor Agrícola I, tales como las incluidas en la Denominación de Origen Montilla-Moriles (2ª clase), las áreas de olivar y otras áreas de interés, salvo si por sus especiales características territoriales se han incluido en otra zona.

2. Usos característicos:

- Agrícola.
- Forestal.
- Ganadero.
- Cinegético.
- Utilización racional de recursos naturales.

3. Usos compatibles:

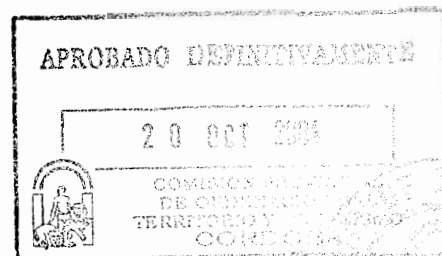
- a) Actividades agropecuarias.
- b) Actividades vinculadas a las obras públicas.
- c) Actividades extractivas.
- d) Actividades industriales vinculadas al medio rural.
- e) Gran industria.
- f) Otras industrias.
- g) Dotaciones.
- h) Equipamientos especiales.
- i) Equipamientos turísticos y de relación.
- j) Vertederos y análogos.
- k) Vivienda familiar.



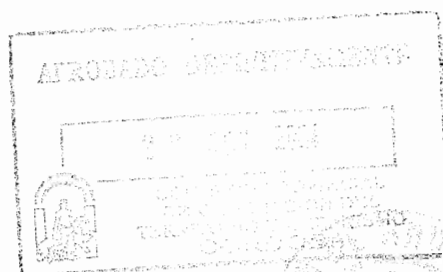
CAPITULO 6. CONDICIONES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE SOMETIDO A RIESGOS NATURALES.

Artículo 8.28. Ordenanzas particulares para la Zona sometida a Riesgo Natural de Inundación.

1. Definición.
Esta zona incluye aquellos espacios que cíclicamente resultan inundados por aguas pluviales, fluviales o subterráneas (freáticas). Al no incluirse las áreas contiguas a cauces fluviales, por tener zonificación específica, se limitan a una cuenca endorreica o antigua zona húmeda.
2. Usos compatibles.
 - a) Agropecuario.
 - b) Forestal.
 - c) Las obras de protección hidrológica y movimientos de tierra y actuaciones encaminadas a la regeneración hídrica de la zona integrada en proyectos aprobados por la Agencia de Medio Ambiente.
3. Usos prohibidos:
 - Todos los demás.

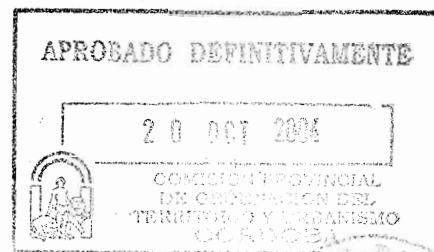


DETERMINACIONES DE PROTECCION.



TITULO IX. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO.

CAPITULO 1. NORMAS GENERALES.

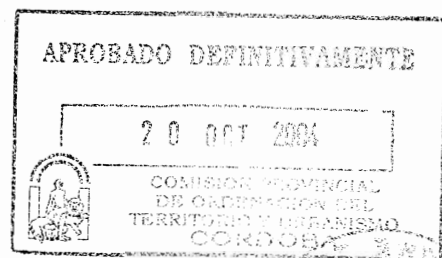


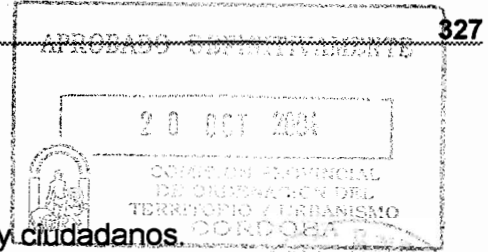
Artículo 9.1. Carácter de las presentes Normas de protección.

1. Las presentes Normas de Protección se derivan del cuerpo legislativo que regula el patrimonio histórico, asumiendo su aplicación práctica en el ámbito de las Normas Subsidiarias mediante prescripciones complementarias coordinadas con la legislación urbanística.
2. Son de aplicación estas normas con carácter general a todos los inmuebles incluidos dentro de la delimitación del Casco Histórico, que se propone sea declarado como Conjunto Histórico, recogida en el plano de ordenación correspondiente, y con carácter específico, según el caso, a los incluidos en los entornos de los monumentos, a los incluidos en el Catálogo y a los yacimientos arqueológicos.
3. En la aplicación de las normas de protección, en cuanto al régimen de autorizaciones especiales, se distinguen dos casos, a la vez temporales y de situación del inmueble:
 - a) Inclusión del inmueble en el ámbito del Conjunto Histórico declarado o incoado como bien de interés cultural, o en el ámbito de un entorno de un monumento establecido o incoado por el correspondiente expediente tramitado por la Consejería de Cultura.
En este caso son de aplicación todas las determinaciones legales que recogen las presentes normas sobre autorizaciones e informes de la Consejería de Cultura.
 - b) No inclusión del inmueble en tales ámbitos, sino simplemente en los ámbitos establecidos por el planeamiento, Casco Histórico y entornos de protección urbanísticos.
En este caso no son de aplicación las determinaciones sobre autorizaciones e informes de la Consejería de Cultura.

Artículo 9.2. Deber de difusión del conocimiento de los bienes culturales.

Corresponde al Ayuntamiento la misión de realzar y dar a conocer el valor cultural de los bienes integrantes del patrimonio histórico.





Artículo 9.3. Deber de conservación.

1. Deberes de Ayuntamiento, propietarios y ciudadanos.
 - a) Ayuntamiento:

El Ayuntamiento adoptará las medidas oportunas para evitar el deterioro, pérdida o destrucción de los bienes culturales y comunicará a la Consejería de Cultura cualquier amenaza, daño o perturbación que sufran, así como las dificultades o necesidades que existan para el cuidado de tales bienes. En caso de urgencia, tomará las medidas cautelares ejecutivas necesarias para salvaguardar los bienes amenazados mediante órdenes de ejecución o la inmediata ejecución subsidiaria.
 - b) Propietarios y titulares:

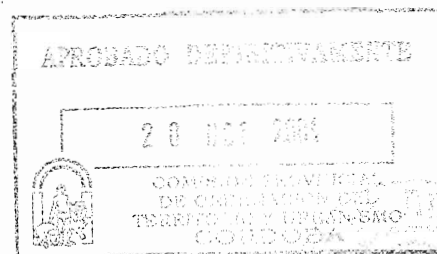
Los propietarios, titulares de derechos reales o simples poseedores de bienes integrantes del patrimonio histórico tienen el deber de conservarlos y custodiarlos garantizando la salvaguardia de sus valores, destinándolos a los usos establecidos en el planeamiento urbanístico y manteniéndolos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
 - c) Ciudadanos:

Las personas que observen peligros de deterioro o destrucción de un bien integrante del patrimonio histórico deberán, en el menor tiempo posible, ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento, que, una vez comprobada la denuncia, actuará en consecuencia.
2. El deber de conservación y las cubiertas.

El deber de conservación abarca el buen estado técnico y estético de las cubiertas. Para evitar el proceso de deterioro que se ha acentuado en la última década, con la instalación de artilugios de chapa sobre las cubiertas, y reponer las mismas a su estado original o a un estado admisible por las presentes Normas, el Ayuntamiento establecerá una actuación de mejora urbana con las siguientes características:

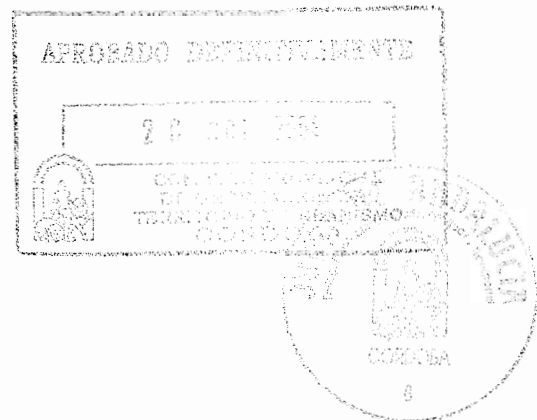
 - a) Objetivos:
 - Mejorar las condiciones de habitabilidad de los edificios con cubiertas inadecuadas.
 - Mejorar la percepción paisajística del conjunto urbano.

- b) Condiciones:
- Sustitución de cubiertas de fibrocemento, chapa y otros materiales inadecuados al lugar, por tejados o azoteas tradicionales.
 - Reposición de tejados sustituidos por otros tipos de cubiertas en edificios protegidos.
 - Ayudas económicas a las obras de sustitución de cubiertas inadecuadas por tejados en los edificios protegidos en los entornos de bienes de interés cultural.
- c) Gestión:
- Plazo: Cuatro años para identificación de actuaciones y establecimiento de relación definitiva. Un año adicional para solicitar licencias de obras.
- d) Instrumentos de desarrollo:
- Proyectos de Reforma de edificación.



Artículo 9.4. Protección de usos.

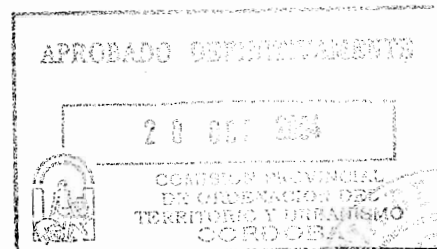
1. Los edificios incluidos en el Catálogo con uso previsto expresamente señalado, sólo podrán destinarse a tal uso. Los equipamientos y servicios urbanos que resulten obsoletos podrán sustituirse por otros equipamientos adecuados al edificio.
2. Los edificios incluidos en el Catálogo sin uso previsto expresamente señalado, preferentemente mantendrán el uso actual si lo tienen, pero también podrán destinarse a los demás usos admisibles por la calificación urbanística que les corresponda.
3. Todos los edificios incluidos en el Catálogo podrán recuperar su uso original si éste queda admitido por la calificación urbanística correspondiente.



CAPITULO 2. NORMAS PARTICULARES PARA EL AMBITO DEL CONJUNTO HISTORICO.

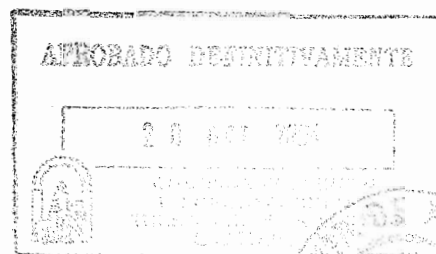
Artículo 9.5. Protección del parcelario.

1. El parcelario definido en los planos de información de las Normas Subsidiarias situado dentro del ámbito del Casco Histórico, que se propone para Conjunto Histórico, queda protegido con carácter general, no admitiéndose en él, salvo lo previsto a continuación, segregaciones o agregaciones.
2. Las parcelas cuyas dimensiones y forma no sigan las pautas de formación histórica del parcelario, proceso que en sí mismo se considera protegido, podrán alterarse según lo establecido para la zona y los instrumentos de ejecución.
3. Las segregaciones que afecten a parcelas que contengan inmuebles protegidos no podrán dividir las partes expresamente sometidas a cualquier grado de protección.
4. En todo caso se admiten agregaciones que recompongan el parcelario previo vinculado a una unidad edificatoria posteriormente dividida, y aquellas otras que, tras informe de la Consejería de Cultura, el Ayuntamiento Pleno considere de especial interés para conseguir objetivos del planeamiento según los criterios de las presentes Normas Subsidiarias.
5. En caso de que la parcela realmente existente a la aprobación definitiva no coincida con la representada en los planos parcelarios recogidos por las Normas Subsidiarias, el proyecto técnico incluirá la justificación documental correspondiente, basada en parcelarios oficiales o en levantamientos precisos de la parcela y sus colindantes, y en datos del Registro de la Propiedad demostrativos de no haberse procedido a alteraciones de límites de las parcelas contiguas.

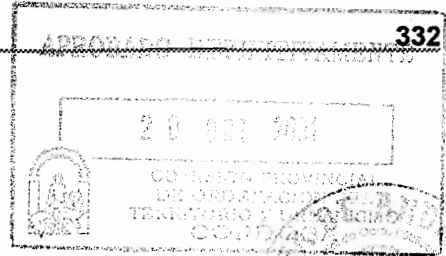


Artículo 9.6. Protección de alineaciones.

1. Las alineaciones existentes representadas en los planos de las Normas Subsidiarias, situadas dentro del ámbito del Casco Histórico, quedan protegidas con carácter general, no admitiéndose, salvo lo previsto a continuación, modificación alguna.
2. Se permite la modificación de alineaciones existentes a través de actuaciones urbanísticas, llevadas a cabo por Plan Especial, con objeto de recuperar las pautas de formación histórica del viario y la relación del mismo con la edificación en áreas transformadas no estructuradas.



**REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE AGUILAR DE LA FRONTERA
TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANISTICAS**



Artículo 9.7. Protección del ambiente exterior.

1. Fachadas:
 - a) No se autorizará la alteración de huecos, cornisas, impostas y demás elementos definitorios de la fachada cuando afecten a su sentido compositivo.
 - b) No se autorizará la sustitución de revestimientos, carpinterías, herrajes y demás elementos característicos tradicionales.
 - c) No se autorizará la situación de aparatos de climatización, chimeneas, antenas ni ningún otro mecanismo sobre fachada.

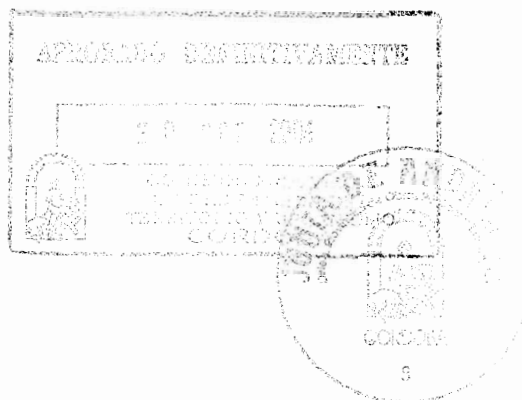
2. Cubiertas:
 - a) No se autorizará las sustitución de tejados por otros tipos de cubierta.
 - b) No se autorizará la colocación al exterior sobre cubiertas de depósitos ni otras instalaciones, salvo las antenas, que nunca se situarán en crujías exteriores.

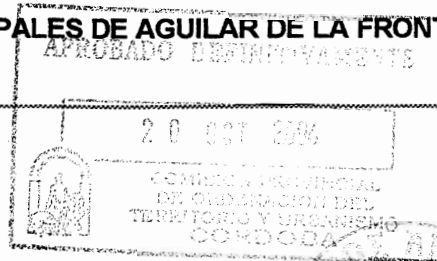
3. Medianeras y paramentos externos:
 - a) Las medianeras deberán enfoscarse y pintarse en todos los casos, salvo cuando inmediatamente vayan a ser tapadas por edificios colindantes.
 - b) Todos los paramentos externos de un edificio se acabarán como fachada.

4. Publicidad:
 - a) En los inmuebles catalogados como Edificios Singulares o de Interés Arquitectónico queda prohibida la colocación de publicidad. La que pudiera existir se adecuará a lo establecido en el siguiente apartado.
 - b) En el resto de los inmuebles sólo se admitirán rótulos sin sobrepasar la altura del entramado superior de planta baja, integrados en el diseño general de la fachada, adosados a la misma sin sobresalir más de 15 centímetros del paramento ni tener una altura superior a los 50 centímetros, contruidos con materiales que se integren en el entorno ambiental. En caso de ser luminosos, serán de letras corpóreas individualizadas y su intensidad no desvirtuará ni reforzará la del alumbrado público.
Excepcionalmente, por su uso especial, se permitirán que los símbolos alusivos a servicios públicos, sanitarios o de seguridad se sitúen perpendicularmente a fachada.
 - c) Si existiere, se retirará la publicidad a que se refiere la Disposición Transitoria 7ª de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

5. Cables, conducciones y otros elementos exteriores:
 - a) Sobre las fachadas de edificios situados en el Casco Histórico queda prohibida la instalación de cableado sobre fachadas y solamente se admitirán las cajas de instalaciones de materiales y diseño coordinados con el conjunto de la fachada.
 - b) En los inmuebles catalogados como Edificios Singulares queda prohibida la colocación de cables, conducciones, señales de tráfico y otros elementos que perturben su contemplación, tanto en fachada como en cubierta.
 - c) Se retirarán los cables y conducciones a que se refiere la Disposición Transitoria 7ª de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

6. Urbanización:
 - a) Los materiales de revestimiento y acabado a utilizar serán los tradicionales: adoquinado de piedra, empedrados, aceros de losas de piedra, etc.
 - b) El mobiliario urbano estará en consonancia con el carácter cultural del entorno.
 - c) En jardinería se evitarán las especies exóticas.
 - d) Además de las protecciones específicas que se establezcan para los hitos (arcos en pasadizo, etc.) se determina con carácter general el mantenimiento de las calles en cuesta, que sólo podrán ser modificadas en la medida en que se contribuya al tránsito de minusválidos o a la seguridad ciudadana (protección contra incendios, etc.).

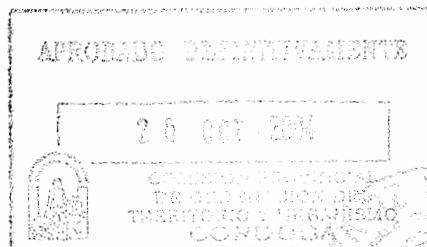




Artículo 9.8. Declaración de ruina.

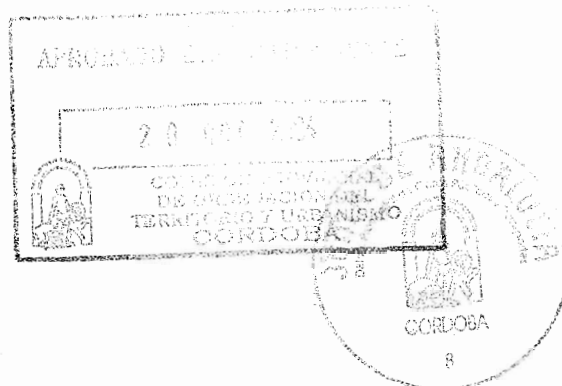
1. Inmuebles no incluidos en el Catálogo de las Normas Subsidiarias ni en el entorno de monumentos:
En caso de que el inmueble sea susceptible de demolición en virtud de lo previsto en el artículo 9.9.1., no será necesaria su previa declaración en ruina.
2. Inmuebles no incluidos en el Catálogo de las Normas Subsidiarias situados en el entorno de monumentos:
 - a) La apertura y resolución de los expedientes de ruina deberá ser notificada a la Consejería de Cultura, cuando el entorno haya sido establecido o incoado por el correspondiente expediente tramitado por las autoridades competentes en materia de patrimonio histórico.
 - b) En caso de que el inmueble sea susceptible de demolición en virtud de lo previsto en el artículo 9.9.1. , no será necesaria su previa declaración en ruina.
3. Inmuebles incluidos en el Catálogo de las Normas Subsidiarias, pero no en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, ni en el entorno de monumentos:
 - a) Será necesaria la previa declaración en ruina para iniciar el trámite de autorización de la demolición total del inmueble o de la demolición parcial que afecte a elementos objeto de protección por el nivel en que se encuentre incluido, salvo en el caso de que en la ficha del Catálogo expresamente se reconozca el estado ruinoso. La demolición total o parcial de elementos protegidos de edificios catalogados, aunque sean declarados en ruina, sólo será autorizable si se justifica la imposibilidad técnica de su rehabilitación.
 - b) No será necesaria la previa declaración en ruina para la demolición parcial que afecte a elementos que no sean objeto de protección por el nivel en que se encuentre incluido el inmueble.
4. Inmuebles incluidos en el Catálogo de las Normas Subsidiarias, pero no en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, situados en el entorno de monumentos:
 - a) La apertura y resolución de los expedientes de ruina deberá ser notificada a la Consejería de Cultura, cuando el entorno haya sido establecido o incoado por el correspondiente expediente tramitado por las autoridades competentes en materia de patrimonio histórico.

- b) Será necesaria la previa declaración en ruina para iniciar el trámite de autorización de la demolición total del inmueble o de la demolición parcial que afecte a elementos objeto de protección por el nivel en que se encuentre incluido, salvo en el caso de que en la ficha del Catálogo expresamente se reconozca el estado ruinoso. La demolición total o parcial de elementos protegidos de edificios catalogados, aunque sean declarados en ruina, sólo será autorizable si se justifica la imposibilidad técnica de su rehabilitación.
 - c) No será necesaria la previa declaración en ruina para la demolición parcial que afecte a elementos que no sean objeto de protección por el nivel en que se encuentre incluido el inmueble.
5. Monumentos y otros inmuebles incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz:
- a) La apertura y resolución de los expedientes de ruina deberá ser notificada a la Consejería de Cultura.
 - b) Será necesaria su previa declaración en ruina para iniciar el trámite de autorización de demoliciones.

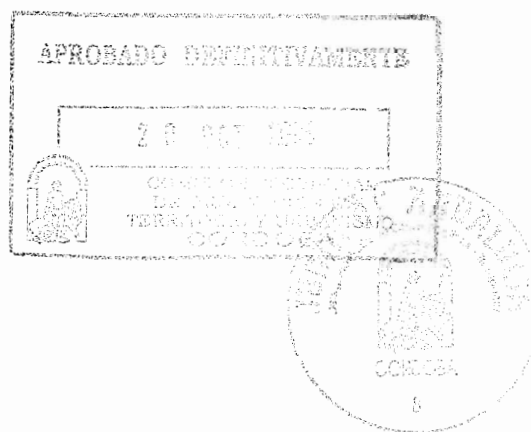


Artículo 9.9. Demoliciones.

1. Las sustituciones de inmuebles sólo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto Histórico y, por ello, solamente se autorizarán en los casos en que la tipología, dimensiones o proporciones del inmueble existente, o de sus elementos, sean discordantes y, aún en estos casos, se procurará que la sustitución sea parcial, afectando sólo a las partes inadecuadas. Los edificios serán objeto, preferentemente, de obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.
2. Toda demolición, incluso las de inmuebles o partes de ellos declarados en ruina, precisa de la posterior licencia municipal, salvo en el caso de peligro inminente. En este último caso, el órgano municipal competente ordenará las demoliciones estrictamente necesarias para la seguridad de las personas y la conservación de otras partes del inmueble. Siempre se obtendrán, con anterioridad a la demolición, las autorizaciones o informes pertinentes, que se recogen a continuación, en virtud de la naturaleza o situación del bien inmueble.
3. Inmuebles no incluidos en el entorno de monumentos: Para la concesión de la licencia de demolición es preciso el informe favorable de la Consejería de Cultura, desde el momento de la incoación por las autoridades competentes en materia de patrimonio histórico del expediente correspondiente de definición del Conjunto Histórico.
4. Inmuebles incluidos en el entorno de monumentos:
 - a) Para la concesión de la licencia de demolición es precisa la autorización previa de la Consejería de Cultura, cuando el entorno haya sido establecido o incoado por el correspondiente expediente tramitado por las autoridades competentes en materia de patrimonio histórico.
 - b) Las órdenes municipales de demolición tras expediente de ruina quedarán en suspenso hasta la obtención de autorización de la Consejería de Cultura, cuando el entorno haya sido establecido o incoado por el correspondiente expediente tramitado por las autoridades competentes en materia de patrimonio histórico.



5. Monumentos y otros inmuebles incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico:
- a) Para la concesión de licencia de demolición es precisa la autorización previa de la Consejería de Cultura que no la dará sin informe favorable de dos de los órganos consultivos que establece la legislación específica.
 - b) Las órdenes municipales de demolición tras expediente de ruina quedarán en suspenso hasta la obtención de autorización de la Consejería de Cultura.
6. Inmuebles incluidos en el Catálogo de las Normas Subsidiarias:
- a) Según lo establecido en el artículo 9.9., para la concesión de la licencia de demolición total o parcial de elementos protegidos de edificios catalogados, aunque estén declarados en ruina, es preciso informe técnico justificativo de la imposibilidad de su rehabilitación.
 - b) Las demoliciones que se efectúen estarán sometidas a las previsiones de restauración o reconstrucción establecidas en el apartado 6 del artículo 9.12.



Artículo 9.10. Área de Rehabilitación.

1. Se califica como Área de Rehabilitación, a los efectos de aplicación de normativas estatales y autonómicas sobre financiación de actuaciones protegibles, todo el ámbito del Casco Histórico, que se propone para ser declarado Conjunto Histórico, con el objeto de que, cumpliendo las condiciones específicas, se facilitan subvenciones a los siguientes tipos de intervenciones:
 - Rehabilitación de viviendas en uso.
 - Rehabilitación de edificios predominantemente residenciales.
 - Recuperación de edificios desocupados para su oferta en el mercado de alquiler.
 - Rehabilitación de equipamiento comunitario primario: espacios libres, viales e infraestructuras.

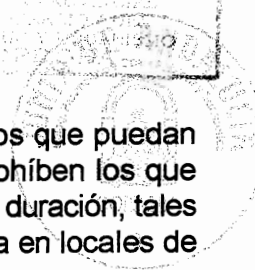
2. Tales beneficios serán de aplicación tanto a las actuaciones expresamente previstas, como a cualquier otra iniciativa pública o privada contemplada por la normativa de las presentes Normas Subsidiarias.



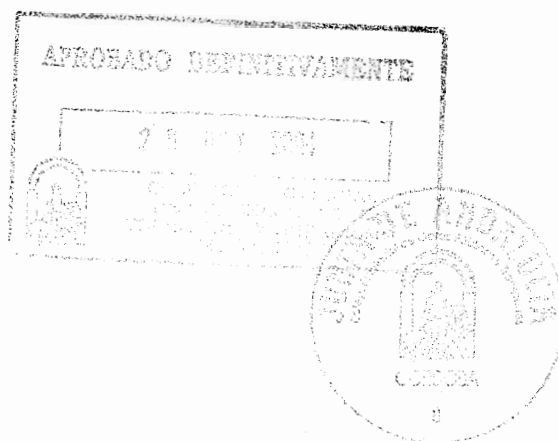
CAPITULO 3. NORMAS PARTICULARES PARA INMUEBLES CATALOGADOS.

Artículo 9.11. Protección del entorno de monumentos.

1. Desde el momento de la incoación por las autoridades competentes en materia de patrimonio histórico del expediente correspondiente de definición de un monumento y de su entorno, o sólo de éste, quedarán sometidos a la tutela de la Consejería de Cultura todos los inmuebles incluidos en el ámbito del entorno así delimitado. Tal tutela, que supone la autorización expresa para las obras o actuaciones en los inmuebles, podrá ser delegada en el Ayuntamiento.
2. Sin perjuicio de lo anterior, las presentes normas urbanísticas determinan una serie de medidas de protección específicas, tal como se establece en el artículo 3.17.2 y en los puntos siguientes, para los entornos delimitados en planos de ordenación:
 - Entorno de Iglesia de Santa María del Soterraño.
 - Entorno de la Iglesia de Santa Brígida y del Hospital.
 - Entorno de la Ermita de la Veracruz.
 - Entorno de la Iglesia de la Candelaria.
 - Entorno de la Iglesia de las Descalzas.
 - Entorno de la Torre del Reloj.
 - Entorno de las Ruinas del Castillo y Murallas.
 - Entorno de la Casa de calle Carrera nº 1.
 - Entorno de la Plaza de San José.
3. En los entornos de protección delimitados se prohíben los usos que puedan disturbar el ambiente urbano tradicional. Expresamente se prohíben los que generen operaciones de carga y descarga frecuentes o de larga duración, tales como el uso comercio de 1ª y 2ª categorías y el de 3ª categoría en locales de superficie mayor a 100 metros cuadrados.
4. Entorno de la Torre del Reloj:
 - a) Los inmuebles no podrán sufrir ninguna alteración que afecte a la contemplación, apreciación o estudio de la Torre del Reloj.
 - b) Se prohíbe elevar la altura existente en la primera crujía exterior de los edificios, incluso cuando se admita una altura mayor en la parcela, que sólo se podrá alcanzar en las crujías interiores.

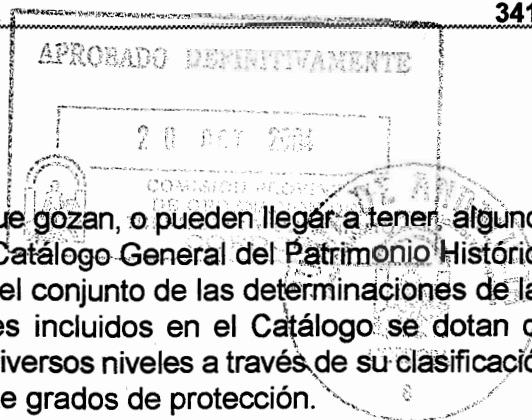


5. Entorno de las Ruinas del Castillo y Murallas:
- a) Los inmuebles no podrán sufrir ninguna alteración que afecte a la contemplación, apreciación o estudio de los restos de murallas y del castillo.
 - b) Se prohíbe todo tipo de edificación en las áreas calificadas de especial protección paisajística.
 - c) Se prohíbe todo tipo de nuevas edificaciones excepto las expresamente definidas por las Normas Subsidiarias como autorizables en las áreas libres, si se sitúan a una distancia superior a 30 metros del contorno exterior del conjunto del castillo y sus murallas.
6. Otros entornos:
- a) Los inmuebles no podrán sufrir ninguna alteración que afecte a la contemplación, apreciación o estudio del edificio al que se le delimita el entorno.
 - b) Se prohíbe elevar la altura existente en la primera crujía exterior por encima de las dos plantas en los edificios cuya altura actual sea de una o dos plantas, incluso cuando se admita la altura de tres plantas en la parcela, altura que sólo se podrá alcanzar en las crujías interiores.



Artículo 9.12. Protección de inmuebles.

1. Adicionalmente a la protección de que gozan, o pueden llegar a tener, algunos inmuebles por su inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y a la protección general del conjunto de las determinaciones de las Normas Subsidiarias, los inmuebles incluidos en el Catálogo se dotan de protección urbanística concreta en diversos niveles a través de su clasificación en siete grupos de inmuebles y siete grados de protección.
2. Grupos de inmuebles.
Cada inmueble catalogado se incluye en uno de los siguientes grupos:
 - a) Edificios singulares:
Son los fundamentales para la identificación e imagen de la ciudad, por su calidad arquitectónica, su significación histórica, su uso especial, en general público, su ubicación aislada o focal, su antigüedad, escasez o rareza, o su representatividad de un período significativo. Se señalan en planos y Catálogo con la letra "A".
 - b) Edificios de interés arquitectónico:
Son aquellos edificios no singulares cuya calidad compositiva o tipológica o la inclusión de algún elemento arquitectónico original contrastan dentro de la morfología urbana, constituyéndose en los ejemplos más depurados de la tipología tradicional. Se señalan en planos y Catálogo con la letra "B".
 - c) Edificios de interés ambiental:
Son aquellos edificios cuyo valor reside en su fachada, como plano que conforma los espacios públicos, por componerla repitiendo los invariantes característicos de la ciudad o por su singularidad como ejemplo de arquitectura popular. Se señalan en planos y Catálogo con la letra "C".
 - d) Edificios de interés etnográfico:
Son aquellos edificios, no integrados en grupos anteriores, vinculados a formas de vida, cultura o actividades tradicionales, de interés en la actualidad. Se señalan en planos y Catálogo con la letra "D".
 - e) Edificios soporte de escudos y blasones:
Son aquellos edificios sin otro interés actual que el de ser soporte de escudos o blasones de un edificio previo situado en el mismo solar, o trasladados a ellos desde otro lugar. Se señalan en planos y Catálogo con la letra "E".



- f) **Hitos:**
Son elementos singulares cuyo valor radica en su significado o en la particularidad de su forma o ubicación. Se señalan en los planos y Catálogo con la letra "H".
- g) **Edificios sin ficha completa:**
Son edificios a los que no se pudo acceder durante la fase de redacción del planeamiento, por lo que su ficha de Catálogo no pudo completarse y, en consecuencia, no pudieron ser incluidos en el grupo característico que les corresponde. Se señalan en planos y Catálogo con la letra "X".

3. **Grados de protección.**

Cada inmueble es objeto de uno o varios de los grados de protección siguientes:

- a) **Protección integral:**
Régimen de conservación estricta que supone el total mantenimiento del inmueble, consolidando su estado actual, sin alteraciones de ningún tipo, salvo la eliminación de añadidos indebidos o elementos deteriorantes y la modernización de sus instalaciones. Se indica en el Catálogo con la letra minúscula "a".
- b) **Protección estructural:**
Régimen de conservación que afecta a las partes notables del edificio, señaladas en planos del Catálogo, y que supone el mantenimiento de su estructura portante, su envolvente exterior y sus elementos de relación interior significativos. Se indica en Catálogo con la letra minúscula "b".
- c) **Protección exterior:**
Régimen de conservación que afecta a la fachada exterior del edificio señalada en planos del Catálogo y que supone el mantenimiento integral de la misma, tanto de su estructura portante como de los elementos definatorios de composición, cerramiento, protección y revestimiento, así como la reposición del mismo tipo de cubierta. Se indica en Catálogo con la letra minúscula "c". Si las condiciones técnicas lo requieren, para asegurar el mantenimiento de la fachada se deberá conservar toda la primera crujía del edificio.

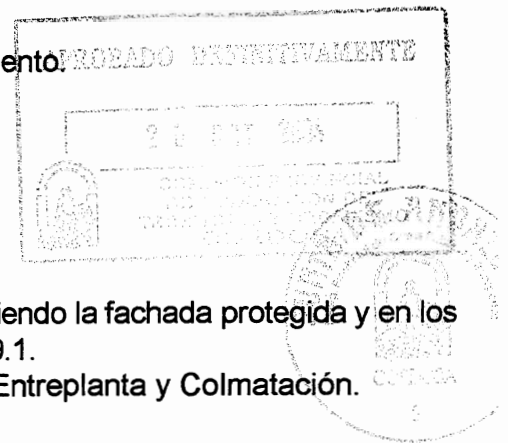
- d) **Protección de elementos:**
Régimen de conservación que afecta a elementos parciales del inmueble, señalados en planos del Catálogo o en apartado específico de las fichas, que supone el mantenimiento integral de los mismos. En el caso de que se trate de tramos de fachada de edificios, supondrá el mantenimiento de los mismos, tanto de su estructura portante como de los elementos definitorios de composición, cerramiento, protección y revestimiento, permitiéndose completar la fachada, incluso por remonte en su caso. Se indica en Catálogo con la letra minúscula "d".
- e) **Protección tipológica:**
Régimen de permanencia que obliga al mantenimiento de la tipología preexistente del edificio, manteniendo en su lugar cuerpos de edificación, patios y elementos fundamentales de relación interior, incluso cuando se llegue a la sustitución del inmueble. Se indica en Catálogo con la letra minúscula "e".
- f) **Protección de composición:**
Régimen de permanencia que obliga al mantenimiento del sentido compositivo del exterior de un inmueble irrecuperable y a la reposición de los elementos originales conservables. Se indica en Catálogo con la letra minúscula "f".
- g) **Protección del mantenimiento del uso en el lugar:**
Régimen de permanencia que obliga al mantenimiento de un uso en el mismo lugar en que se ha implantado o históricamente ha permanecido con independencia de los sucesivos inmuebles que lo hayan acogido. Se indica en Catálogo con la letra minúscula "g".

4. **Tipos de obras autorizables según grado de protección.**
Salvo que expresamente se limiten en las fichas del Catálogo, y con el criterio de que en el caso de concurrir diferentes grados de protección en un inmueble se atenderá a lo más restrictivo, los distintos tipos de obras autorizables, de entre los definidos en el artículo 5.30., son los siguientes:

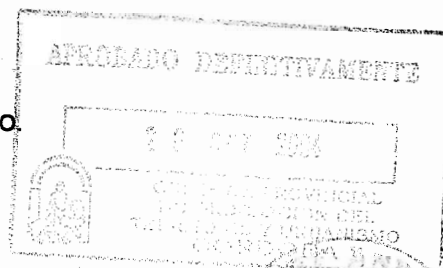
- a) **Protección integral:**
Obras de Conservación y Mantenimiento.
Obras de Acondicionamiento.
Obras de Restauración.



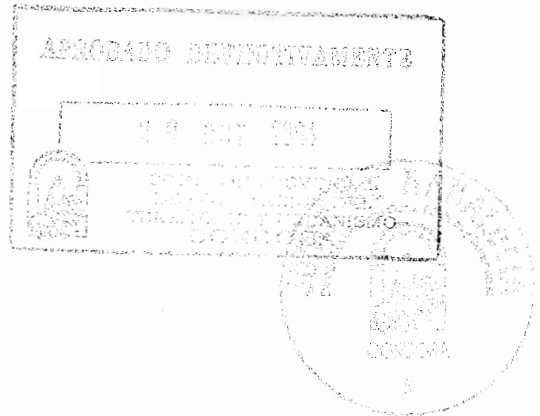
- b) Protección estructural:
Obras de Conservación y Mantenimiento.
Obras de Consolidación.
Obras de Acondicionamiento.
Obras de Restauración.
Obras de Reforma Menor.
Obras de Reforma Parcial, en caso de que la protección estructural no afecte a todo el inmueble y con la condición de mantener lo protegido.
Obras de Demolición Parcial, manteniendo lo protegido y en los casos relacionados en el artículo 9.9.1.
Obras de Ampliación por Remonte, en partes no protegidas y en partes protegidas si expresamente se dispone en la ficha del Catálogo.
Obras de Ampliación por Entreplanta y Colmatación sin afectar a partes protegidas.
- c) Protección exterior:
Obras de Conservación y Mantenimiento.
Obras de Consolidación.
Obras de Acondicionamiento.
Obras de Restauración.
Obras de Reforma Menor.
Obras de Reforma Parcial.
Obras de Reforma General.
Obras de Demolición Parcial, manteniendo la fachada protegida y en los casos relacionados en el artículo 9.9.1.
Obras de Ampliación por Remonte, Entreplanta y Colmatación.
- d) Protección de elementos:
Obras de Conservación y Mantenimiento.
Obras de Consolidación.
Obras de Acondicionamiento.
Obras de Restauración.
Obras de Reforma Menor.
Obras de Reforma Parcial.
Obras de Reforma General.
Obras de Demolición Parcial, manteniendo los elementos protegidos y en los casos relacionados en el artículo 9.9.1.
Obras de Ampliación por Remonte, incluso sobre elementos protegidos si expresamente se dispone en la ficha del Catálogo.
Obras de Ampliación por Entreplanta y Colmatación.



- e) Protección tipológica:
Obras de Conservación y Mantenimiento.
Obras de Consolidación.
Obras de Acondicionamiento.
Obras de Restauración.
Obras de Reforma Menor.
Obras de Reforma Parcial, de Reforma General y de Ampliación por Remonte, Entreplanta o Colmatación, siempre que se mantenga la tipología edificatoria existente, conservando en su actual ubicación los patios y el sistema de accesos (portal, zaguán, escalera,...) permitiéndose pequeñas modificaciones que mejoren la composición espacial.
Obras de Demolición Parcial y de Demolición Total en los casos relacionados en el artículo 9.9.1.
Obras de Reconstrucción.
- f) Protección de composición:
Obras de demolición total.
Obras de Reconstrucción y Obras de Sustitución, reproduciendo en la nueva edificación el sentido compositivo del exterior del inmueble previo y reponiendo en su lugar los elementos originales conservables.
- g) Protección del uso en el lugar:
Todo tipo de obras con la condición de que se mantenga el uso en el lugar. Las demoliciones parciales o totales solamente se podrían producir en los casos relacionados en el artículo 9.9.1.
5. Tipos de obras autorizables en edificios sin ficha de Catálogo completa.
Hasta que no se complete la ficha del Catálogo y se determine su grado de protección, estos edificios sólo pueden ser objeto, en caso de urgencia, de Obras de Conservación y Mantenimiento y de Obras de Consolidación. La licencia de estas obras quedará condicionada a que antes de concluir las obras su finalización se permita el acceso a los técnicos municipales para la toma de datos necesaria para concluir la ficha. Tal ficha, una vez completada, no alcanzará validez hasta que sea tramitada la correspondiente Modificación del Catálogo.
6. Daño, ruina o demolición de inmuebles, cuerpos de edificación y elementos protegidos.
En estos casos, sin perjuicio de las medidas de disciplina urbanística correspondientes, el propietario del inmueble o el responsable directo del hecho en caso de que éste quede determinado en el correspondiente expediente disciplinario, estará obligado a acometer las Obras de Restauración o de Reconstrucción que subsanen el mal causado por el incumplimiento del deber de conservación.



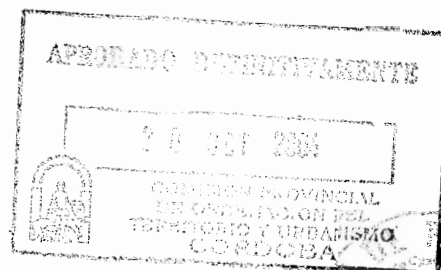
7. Regulación de la edificación en las partes no protegidas de los edificios catalogados.
- Según lo establecido al definir los tipos de obras y, en su caso, en la ficha de Catálogo, la intervención autorizable que en cada caso se acometa deberá respetar las condiciones expresamente dispuestas para garantizar la integración coherente entre las partes protegidas y el resto del edificio.
- De acuerdo con lo regulado en el artículo 5.33.2.c), en los casos en que se acometan tales tipos de obras, la intervención sobre las partes no protegidas se realizará de modo que en el conjunto del edificio se cumplan los parámetros que determinan la edificabilidad de la zona donde se ubica.
- En todo caso, con las excepciones que expresamente se establecen en las presentes normas urbanísticas, en las zonas no protegidas objeto de intervención habrán de cumplirse los parámetros definitorios de tipología edificatoria, altura, ocupación de la parcela, patios y otros de forma o calidad, correspondientes a la calificación urbanística del lugar y al uso a que se destine el edificio.



CAPITULO 4. NORMAS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA.

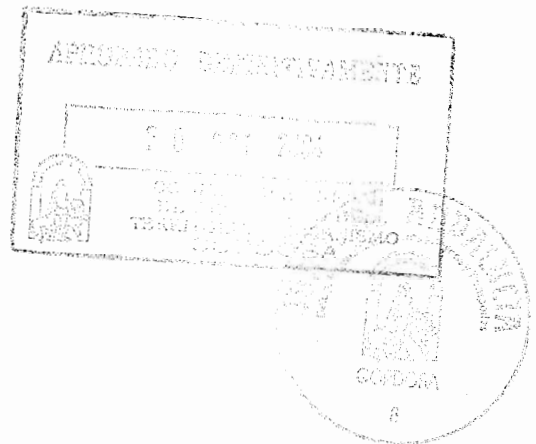
Artículo 9.13. Yacimientos arqueológicos.

1. Definición.
Es aquel territorio sobre el que emergen restos de estructuras arquitectónicas pretéritas o bajo cuya superficie se presume, por noticias bibliográficas o por investigaciones previas, la existencia de restos muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con métodos arqueológicos. Se numeran en plano de ordenación dentro de un círculo.
2. Zona de protección.
Sin perjuicio de que su delimitación o su declaración como Zona Arqueológica por la Administración de Bienes Culturales pueda establecer una zona de protección de mayor superficie, las presentes Normas establecen que como mínimo tal protección abarcará un círculo de 150 metros de radio con centro en la coordenada geográfica que define su situación. En el caso del yacimiento arqueológico del Cerro del Castillo, la zona de protección abarcará todo el suelo no urbanizable comprendido dentro de un círculo de 400 metros de radio con centro en la coordenada geográfica que define su situación.
3. Yacimientos arqueológicos en Suelo No Urbanizable.
Los yacimientos arqueológicos en Suelo No Urbanizable y sus zonas de protección, de acuerdo con el artículo 8.21., se califican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica.
4. Informe de la Consejería de Cultura.
Para cualquier intervención en la zona de protección de un yacimiento arqueológico será preceptiva la obtención de informe favorable de la Consejería de Cultura y la ejecución, en su caso, de la intervención arqueológica correspondiente, a la que se supeditará la obra a realizar.



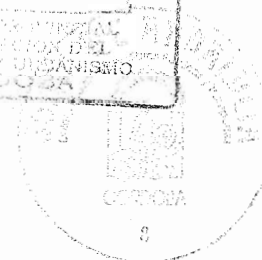
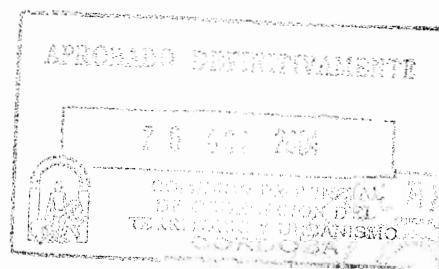
Artículo 9.14. Zona de respeto arqueológico de La Villa.

1. Se establece como zona de respeto arqueológico la parte de la ciudad donde se presupone que puedan existir restos de asentamientos urbanos previos, especialmente medievales, que se delimita por el perímetro definido en el plano de ordenación correspondiente.
2. En esta zona las intervenciones edificatorias que supongan la sustitución total de un edificio o la sustitución parcial en partes de parcela, que supongan, en ambos casos, dejar vacante superficies superiores a 100 metros cuadrados, o pretendan construir sótanos, sea cual sea su superficie, deberán incluir, como fase previa a la nueva edificación, una intervención arqueológica de urgencia a cargo del promotor de las obras, según lo dispuesto en el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.
3. El procedimiento para acometer la intervención arqueológica de urgencia será el establecido en los artículos 23 y siguientes del Reglamento de Actividades Arqueológicas.



Artículo 9.15. Hallazgos casuales.

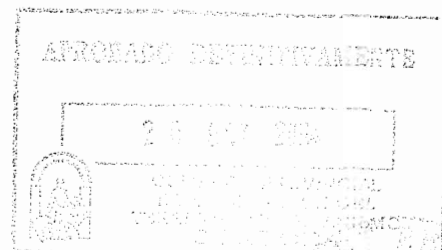
1. La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos deberá ser notificada inmediatamente al Ayuntamiento, que dará traslado de la comunicación a la Consejería de Cultura en el plazo de cinco días.
2. La Consejería de Cultura o, en caso de necesidad, el Alcalde podrá ordenar la interrupción inmediata de los trabajos urbanísticos o edificatorios, en las condiciones reguladas en el artículo 50.2 de la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.
3. Si se ordena la interrupción de los trabajos, la dirección facultativa de las obras la hará constar en el libro de órdenes correspondiente; los servicios de arqueología de la Consejería de Cultura deberán elaborar, a su vez, un informe en el plazo máximo de una semana a contar desde la paralización de las obras, en el cual se haga constar al menos los indicios que han dado lugar a la paralización, las medidas urgentes a tomar para no dañar los posibles restos arqueológicos y las intervenciones arqueológicas a realizar de forma urgente y las condiciones y plazos bajo los cuales se podrán reanudar las obras. La intervención arqueológica de urgencia se acometerá según el procedimiento establecido en los artículos 23 y siguientes del Reglamento de Actividades Arqueológicas.
4. El promotor de la actuación urbanística o edificatoria estará obligado a tomar las medidas que se dispongan por la Consejería de Cultura.
5. La confirmación de existencia de restos arqueológicos de suficiente calidad llevará aparejada su conservación y mantenimiento, incluyendo, en su caso, la modificación del planeamiento.



TÍTULO X. NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

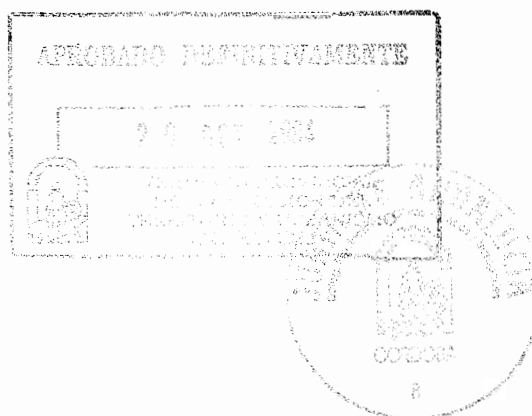
Artículo 10.1. Prevención Ambiental.

1. La prevención ambiental según se establece en la Ley autonómica 7/1994, de Protección Ambiental, y los Reglamentos que la desarrollan, se llevará a cabo a través de los siguientes procedimientos:
 - Evaluación de Impacto Ambiental.
 - Informe Ambiental.
 - Calificación Ambiental.
2. Las presentes Normas establecen disposiciones de coordinación con los procedimientos legales en sus artículos 3.17., 3.19., 4.5., 4.14. y 5.8., y en el Título VIII.
3. En función de los anteriores procedimientos, las actividades y usos para los que el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Córdoba establece controles ambientales específicos deberán considerarse sometidos a ellos.



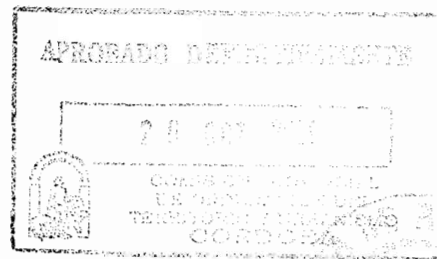
Artículo 10.2. Protección de la salud ciudadana.

1. Las intervenciones urbanísticas deberán tener consecuencias saludables para la población, debiéndose evitar o minimizar los efectos perjudiciales, buscando alternativas a los usos, obras, plantaciones, etc. que aunque pudieran ser habituales sean susceptibles de generar problemas de salud.
2. A tal efecto, se prohíben expresamente las plantaciones que supongan concentraciones o alineaciones de especies vegetales alergenas (árboles, arbustos, setos, etc.) en el suelo urbano y urbanizable.
3. Para evitar problemas de salud, y en general otros problemas medioambientales, los núcleos de población existentes en suelo no urbanizable, deberán dotarse de sistemas de depuración de aguas residuales, que podrán ser colectivos cuando sus mejores soluciones técnicas los hagan aconsejables.



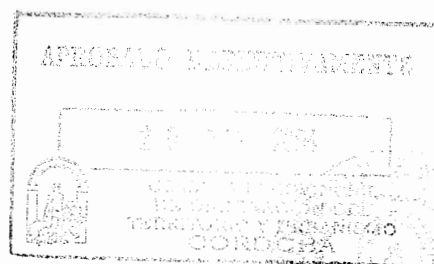
Artículo 10.3. Residuos.

Las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de construcción de las distintas actuaciones derivadas de la ejecución de esta Revisión de las Normas Subsidiarias, que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertedero legalizado, entendiéndose en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquellos residuos que, por sus características intrínsecas, estén regulados por normativas específicas, en especial la referente a residuos peligrosos, deberán tratarse o acondicionarse según se establezca en las mismas.



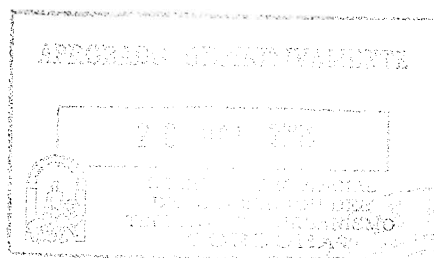
Artículo 10.4. Calidad del agua.

1. Los vertidos a las redes públicas cumplirán las condiciones establecidas por la normativa reguladora específica, por lo que, en caso de ser necesario por las características del efluente, la carga contaminante deberá ser reducida previamente mediante la aplicación de los sistemas de depuración necesarios.
2. Se prohíbe efectuar cambios de aceite de la maquinaria en las obras, salvo que se acondicione un área específica que imposibilite la contaminación del suelo y del subsuelo e, indirectamente, del agua.
3. Se prohíben los pozos negros, debiendo establecerse para cada uso el sistema de depuración o tratamiento de aguas residuales más adecuado. En suelo urbano o urbanizable no se permiten las fosas sépticas, salvo la excepción regulada en el apartado 9 del artículo 5.44. En suelo no urbanizable se admiten las fosas sépticas. En todo caso se cumplirán las determinaciones de la legislación vigente en materia de aguas.
4. En suelo no urbanizable no se otorgará licencia de ocupación hasta que se demuestre el buen funcionamiento de la fosa séptica u otro mecanismo de depuración de aguas implantado en las construcciones realizadas.
5. Quedan sometidas a control municipal, incluso cuando no se necesite licencia municipal de funcionamiento, los desechos procedentes de actividades agroganaderas y los residuos urbanos y las aguas residuales sin depurar procedentes de edificaciones en el medio rural.



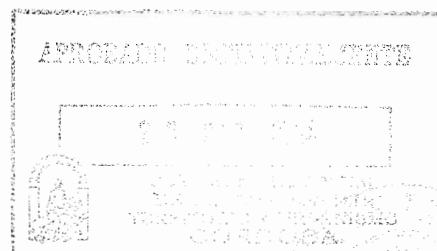
Artículo 10.5. Calidad del aire: contaminación atmosférica y acústica.

1. Los diferentes usos cumplirán las condiciones de calidad del aire de la normativa vigente, incluidas las establecidas por las presentes Normas Urbanísticas al regularlos.
2. En suelo no urbanizable, durante la fase de construcción de edificaciones, se evitará que se produzca contaminación de la atmósfera por emisión de partículas sólidas. Para ello, si se trata de épocas secas, se deberán regar aquellas zonas donde se produzca un importante movimiento de tierras.
3. En suelo no urbanizable, tanto durante la fase de construcción como durante la de funcionamiento de una actividad, se deberán reducir los niveles sonoros procurando el mantenimiento adecuado de la maquinaria. En especial se deberá cuidar la repercusión sobre los espacios protegidos cuando se actúe en las inmediaciones de los mismos.



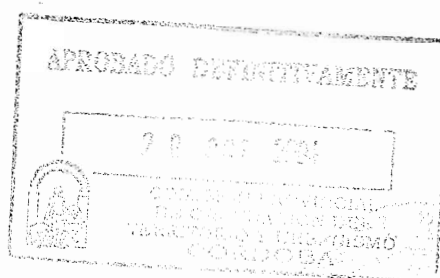
Artículo 10.6. Vegetación.

1. Se protegen expresamente las especies vegetales singulares, ya formen masas forestales o agrupaciones menores, ya sean ejemplares solitarios. Se entienden como tales las que cuenten con características extraordinarias que por su rareza, excelencia de porte, edad, tamaño, significación histórica, cultural o científica constituyen un valor merecedor de protección. Se incluyen expresamente en esta protección las palmeras que se ubican en el entorno de cortijos y haciendas en el medio rural.
2. En caso de ser totalmente necesaria la retirada de un ejemplar, siempre se procurará su transplante a zonas con características ambientales similares a las originales.
3. En suelo urbano o urbanizable, además de lo dispuesto en los puntos 1 y 2, los proyectos de infraestructuras lineales valorarán y evitarán los puntos críticos donde se localice vegetación natural.
4. En suelo no urbanizable, además de lo dispuesto en los puntos 1 y 2, los nuevos accesos e infraestructuras previstas evitarán los pasos por puntos críticos donde se localice vegetación natural con especies singulares. En estos casos se considerará preferente mantener el trazado de las vías ya abiertas sobre la apertura de nuevas vías.



Artículo 10.7. Fauna.

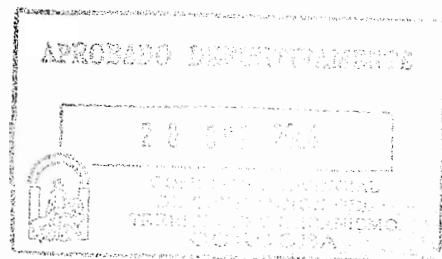
1. En suelo no urbanizable los cerramientos de las fincas deberán realizarse de forma que no impidan la libre circulación de la fauna silvestre.
2. En las nuevas vías de acceso se establecerán pasos artificiales de fauna si discurren por zonas donde su presencia sea habitual.



TITULO XI. OTRAS NORMAS DE PROTECCION.

Artículo 11.1. Publicidad en Suelo Urbano o Urbanizable.

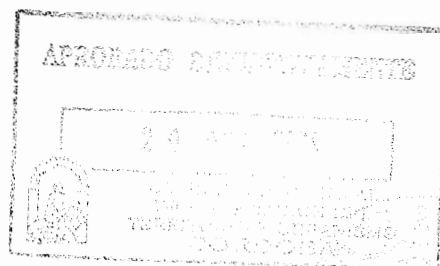
1. Sólo se permitirá publicidad adosada a edificaciones y en ningún caso sobresaldrá de la coronación del edificio ni se adosará a medianeras.
2. Los anuncios colocados paralelos al plano de apoyo podrán ser siempre autorizados si sus dimensiones no exceden de 60 cm. de largo por 25 cm. de ancho y no sobresalen del paramento de fachada más de 3 cm. Cuando superen las dimensiones anteriores, sólo se autorizarán cuando se sitúen sobre los dinteles de los huecos, sin sobrepasar la altura del forjado con un máximo de 60 cm. de altura y sobresaliendo un máximo de 15 cm.
3. Los anuncios colocados normales al paramento en que se apoyan, podrán ser autorizados cuando su punto más bajo esté a una altura no inferior a 270 cm. sobre la rasante del acerado, su altura no exceda de 90 cm. y su saliente máximo sea de 60 cm. sin sobresalir del ancho de la acera.
4. En las zonas urbanas que cuentan con normas estéticas específicas, la publicidad habrá de ajustarse al conjunto de determinaciones que le afecten, tanto por las condiciones del presente artículo como por las de zona.

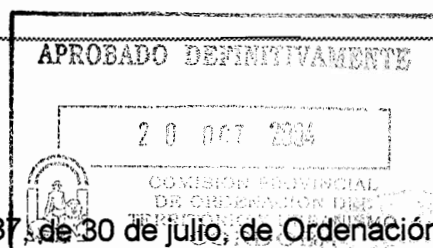


Artículo 11.2. Publicidad en Suelo No Urbanizable.

1. Los carteles, inscripciones o artefactos publicitarios de cualquier naturaleza quedan expresamente prohibidos en los ámbitos de suelo no urbanizable especialmente protegido.

4. Para su autorización en las demás zonas, podrá exigirse en el caso de estimarse necesario, presentar un estudio paisajístico que valore su incidencia en el conjunto de la cuenca visual afectada.

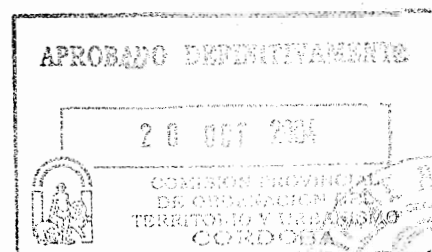




Artículo 11.3. Sistema ferroviario.

1. De acuerdo con la Ley estatal 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, su Reglamento (R.D. 1211/1990, de 28 de septiembre), y las Ordenanzas Regulatoras del Sistema Ferroviario, de RENFE, que tratan de la delimitación de los terrenos inmediatos al ferrocarril y de las limitaciones impuestas a los mismos, se establecen las siguientes determinaciones.
2. El Sistema Ferroviario comprende:
 - a) Zona de Viales: terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias. Sólo se puede edificar en ella casetas de protección y señalización o similares.
 - b) Zona Ferroviaria: terrenos asignados a talleres, muelles, almacenes y otras instalaciones directamente relacionadas con el ferrocarril. Se admiten servicios terciarios, viviendas familiares y residencias comunitarias de agentes del ferrocarril y equipamientos para tales personas. La edificabilidad no superará 0,70 m²/m²s, con una ocupación máxima del 50% . Se obliga a una plaza de aparcamiento por cada 100 m². construidos.
 - c) Zona de Servicio Ferroviario: terrenos ocupados por las estaciones, sus andenes y los demás equipamientos al servicio de los usuarios. Se admiten hoteles, comercios, restaurantes y análogos. La edificabilidad no superará 1 m²/m²s, con una ocupación máxima del 50% . Se obliga a una plaza de aparcamiento por cada 100 m². construidos.
 - d) Zona de Dominio Público: comprende los terrenos ocupados por el sistema ferroviario y se extiende hasta 5 metros (en suelo urbano) u 8 metros (en suelo no urbano), medidos a partir de la arista exterior de explanación. Sólo se admiten en ella obras públicas de interés general y, excepcionalmente, cruce aéreo o subterráneo por obras o instalaciones privadas.
 - e) Zona de Servidumbre: comprende dos franjas de terreno, a partir de la zona de dominio público, limitadas exteriormente por dos líneas situadas a 8 metros (en suelo urbano) o a 20 metros (en suelo no urbano), de la arista exterior de explanación. En ella no se autorizan nuevas edificaciones ni reconstrucciones, salvo en los casos excepcionales previstos en la ley, pero sí pueden admitirse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

- f) Zona de Afección: comprende dos franjas de terreno, a partir de la zona de servidumbre, limitadas exteriormente por dos líneas situadas a 25 metros (en suelo urbano) o a 50 metros (en suelo no urbano), de la arista exterior de explanación. Para la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación, cambio de uso, plantación o tala de árboles, se precisa autorización previa de la empresa titular de la línea, que podrá establecer condiciones.
3. En las estaciones las medidas mencionadas para delimitar las zonas de dominio público, servidumbre y afección, se miden a partir del vallado o, a falta de éste, del límite de propiedad del ferrocarril.
4. Cuando no se afecte al ferrocarril o éste no produzca problemas, se pueden destinar a espacios verdes o aparcamientos las zonas de servidumbre y afección.
5. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el Sistema General Ferroviario están obligadas a vallar las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes.
6. En suelo no urbanizable, en los cruces de carretera y ferrocarril, no será edificable el área comprendida en la intersección de las zonas de afección de la carretera y el ferrocarril.
7. Desarrollo urbanístico:
- a) Para el desarrollo de actuaciones complejas en zonas ferroviaria o de servicio ferroviario deberá ser aprobado un Plan Especial. Otras actuaciones de menor entidad sólo precisarían de Proyecto de Urbanización o de edificación.
- b) Cuando una nueva urbanización precise la supresión de pasos a nivel, será exigible a cargo de sus promotores la construcción del paso a desnivel sustitutivo. Su desarrollo, tanto en suelo urbano como urbanizable, se hará a través de Estudio de Detalle, que necesitará informe favorable de la administración ferroviaria.

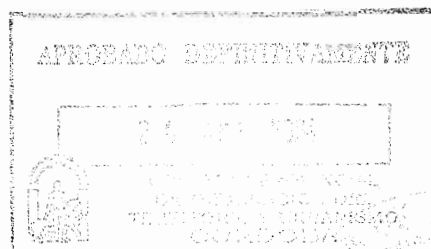


Artículo 11.4. Tendidos eléctricos.

1. Se establece una zona de protección constituida por dos bandas simétricas al trazado de los tendidos aéreos de alta tensión (AT), cuya anchura total vendrá determinada por la tensión de la línea expresada en kv. según:

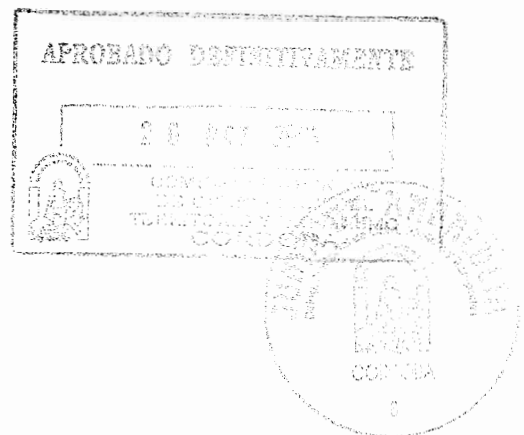
Tensión en kV.	Ancho en metros
<66	22
132	30
220	42
380	50

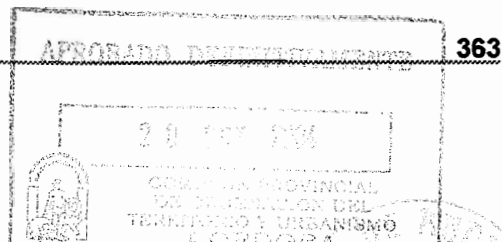
2. En estas bandas queda prohibido todo uso residencial, las granjas y establos y todas las instalaciones, cualquiera que sea su naturaleza, que exijan la presencia humana continuada.



Artículo 11.5. Infraestructuras varias.

1. Se establece una zona de protección constituida por dos bandas simétricas al trazado de las redes de transporte de combustibles en estado líquido o gaseoso de una anchura total de cincuenta (50) metros en las que queda prohibido todo uso residencial y toda instalación, cualquiera que sea su naturaleza, que exija la presencia humana continuada.
2. Se establece una zona de protección constituida por dos bandas simétricas al trazado de cualquier red de transporte, comunicación o suministro de naturaleza distinta a las expresamente contempladas en las presentes Normas, de una anchura total de veinte (20) metros en las que queda prohibido toda construcción, cualquiera que sea su naturaleza.

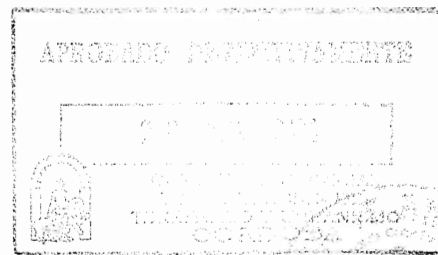


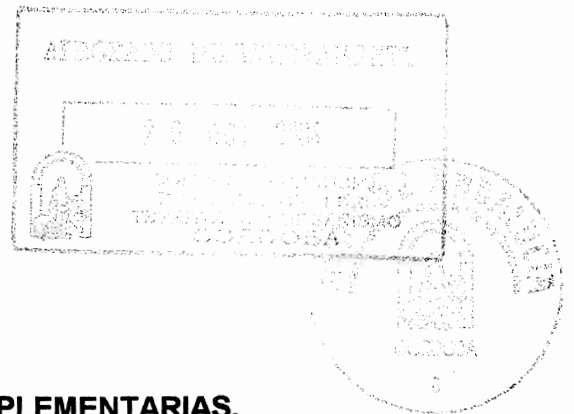


Artículo 11.6. Paisaje.

1. Los elementos singulares que suponen puntos focales en las percepciones visuales, aún cuando no estén dentro de áreas de expresa protección paisajística, quedan protegidos, no pudiendo ser alterados en sí mismos ni en sus posibilidades de percepción, debiendo estudiarse las cuencas visuales en las intervenciones que en su entorno pudieran realizarse de modo para que no resulten afectadas de modo significativo. Se evitará la ubicación de obras en el ámbito visual de vistas naturales o arquitectónicas de alto interés.
2. Las construcciones se proyectarán de modo que provoquen la mínima intrusión visual, para su mejor integración en el entorno.
3. Los taludes tendidos se ejecutarán, en lo posible, con superficie ondulada y rugosa, realizando bancales en los desmontes para que se pueda realizar plantaciones vegetales.
4. Los espacios mineros que culminen su ciclo de explotación, tales como canteras, graveras, salinas, etc., deberán ser tratados, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente, de modo que se restaure el entorno afectado minimizando los impactos ambientales y paisajísticos.
5. No se permitirá en suelo urbano la implantación de instalaciones de telecomunicaciones con mástiles de gran altura. El uso específico de estación base de telefonía móvil no se permitirá en suelo urbano dado su negativo impacto visual en el paisaje urbano.
6. En suelo no urbanizable se establecen, adicionalmente a las establecidas en los puntos 1 al 4 anteriores, las siguientes normas de protección:
 - a) No se permitirá que la ubicación o la altura de los edificios, muros o cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual o rompa la armonía del paisaje.
 - b) Las formas constructivas se adaptarán al medio rural y se proyectarán de modo que provoquen la mínima intrusión visual y se integren adecuadamente en el entorno,
 - c) En caso de utilizar cubierta de teja, ésta será semejante en color y forma a la teja cerámica tradicional. Las cubiertas de chapa metálica deberán acabarse con materiales o colores que permitan integrarlas adecuadamente en el paisaje rural.
 - d) Se mantendrán las lindes naturales del terreno y las lindes artificiales de carácter rural (de piedra, etc.) existentes. Las nuevas lindes artificiales podrán ser vallas metálicas con pantalla vegetal.
 - e) Los caminos conservarán su carácter rural, sin perjuicio de las adecuaciones necesarias: cunetas para evacuación de aguas, mejora del firme, etc.

- f) Las edificaciones rurales existentes con interés paisajístico deberán ser objeto de rehabilitación, manteniendo su uso original o estableciendo nuevo uso residencial o turístico si las condiciones de la calificación urbanística del lugar donde se hallen lo permiten.



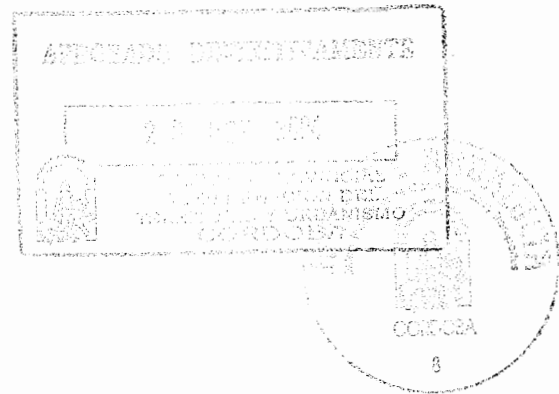


DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS.

TITULO XII. VIGENCIA Y ADECUACION DE PLANEAMIENTO PREVIO.

Artículo 12.1. Derogaciones.

1. Quedan derogadas, a partir de la entrada en vigor del presente documento, las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 27 de julio de 1983.
2. Quedan asimismo derogadas, desde el mismo momento, todas las Modificaciones de las Normas Subsidiarias citadas que fueron aprobadas antes de la aprobación inicial del presente documento.
3. Queda derogado todo el planeamiento de desarrollo aprobado antes de la entrada en vigor del presente documento (planes parciales, planes especiales de reforma interior y estudios de detalle), excepto los que expresamente se consideran en régimen transitorio de ejecución.

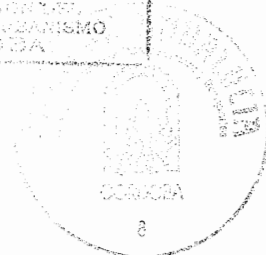
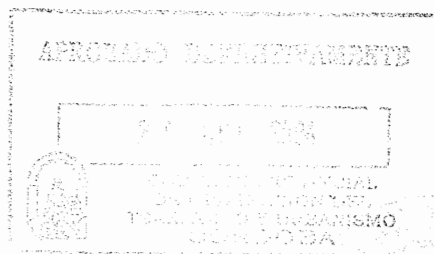


Artículo 12.2. Planeamiento de desarrollo en régimen transitorio.

1. En suelo urbano se consideran en régimen transitorio los siguientes instrumentos de planeamiento:
 - Area AT-1: Estudio de Detalle La Membrilla.
 - Area AT-2: Plan Especial de Reforma Interior Teatro Español.
 - Area AT-3: Plan Parcial Cerro Crespo (1ª fase).
 - Area AT-4: Plan Parcial Polígono Industrial Cañada de Linares.
 - Area AT-5: Estudio de Detalle El Tejar.

2. En suelo urbanizable se consideran en régimen transitorio los siguientes instrumentos de planeamiento:
 - Sector TR-1: Plan Parcial Cerro Crespo (2ª fase).
 - Sector TR-2: Plan Parcial El Almidón.
 - Sector TI-1: Plan Parcial 1 (Zona Industrial Norte).

3. La aplicación de tales documentos se hará compatibilizando sus determinaciones con las de las presentes Normas Subsidiarias, lo que precisará su adecuación a las mismas si hubiese de discrepancia, incluso, en su caso, por modificación de sus determinaciones.



Diciembre de 2002

Los arquitectos redactores,


Alvaro J. Satué López


Manuel Flores Llamas

