# 5. Anuncios

## 5.2. Otros anuncios

### CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*ANUNCIO de 15 de septiembre de 2008, de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística en el municipio de Luque (Expediente P-27/06).*

EXPEDIENTE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL MUNICIPIO DE LUQUE

PUBLICACIÓN DE CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO

Certificación, emitida en los términos previstos en el art. 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba en sesión celebrada el día 14 de febrero de 2008, en relación con el siguiente expediente:

P-27/06

Formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Luque, para la solicitud de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de dicho municipio, en virtud de lo dispuesto en el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Con fecha 2 de marzo de 2006, tiene entrada en esta Delegación Provincial expediente administrativo de tramitación y tres ejemplares de la documentación técnica del presente Plan General de Ordenación Urbanística de Luque, para su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CPOT y U).

Una vez tuvo entrada el expediente en la Delegación Provincial se requirió del Ayuntamiento lo completase con diversa documentación, lo que fue cumplimentado con fecha 13 de diciembre de 2007.

2. De la documentación remitida se desprende que el procedimiento para la aprobación del presente instrumento de ordenación urbanística tiene su origen en la elaboración del Documento de Avance a dicho Plan General, que fue sometido a información pública tras su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada con fecha 14 de julio de 2004. Formuladas un total de 13 sugerencias, que fueron informadas por el equipo redactor y conocidas por el Ayuntamiento, se elabora el documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Luque.

Con fecha 28 de octubre de 2005, y previo informe técnico y jurídico emitido por los servicios municipales, se procede por el Pleno del Ayuntamiento a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Luque, sometiéndose a continuación a un período de información pública de un mes, mediante publicación de anuncio en el BOP núm. 190, de 9 de noviembre de 2005, en el diario Córdoba de 11 y 12 de noviembre de 2005 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, cumplimentándose el trámite preceptivo de comunicación a los municipios colindantes. Dicho período culmina con la presentación de 12 alegaciones, que son informadas por el equipo redactor en el sentido de estimar cuatro, en algunos casos de forma parcial, y desestimar ocho.

Paralelamente a lo anterior, con fecha 8 de noviembre de 2005 se procede por el Pleno del Ayuntamiento a la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística de Luque, sometiéndose a continuación a un período de información pública durante 30 días, mediante publicación de anuncio en el BOP núm. 204, de 29 de noviembre de 2005 y en el diario Córdoba de 3 de diciembre de 2005, no habiéndose presentado alegaciones.

A continuación, el Pleno del Ayuntamiento procede a aprobar provisionalmente el Plan General de Ordenación Urbanística y el Estudio de Impacto Ambiental del municipio de Luque en sesión celebrada con fecha 20 de enero de 2006. Posteriormente y en base al informe técnico de la Consejería de Medio Ambiente los Arquitectos autores del Plan elaboran un anexo al Plan General de Ordenación Urbanística que es aprobado, junto con los documentos del Plan General que resultan modificados, por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 5 de diciembre de 2006.

Paralelamente a lo anterior, se recibe e incorpora al expediente la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitida por la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente con fecha 3 de mayo de 2007. Como consecuencia de la misma se redacta un anexo de Subsanación al Plan de Ordenación Urbanística que es aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 27 de junio de 2007. También durante dicho periodo se solicitan los informes sectoriales que resultan preceptivos.

Consta en el expediente Declaración de Impacto Ambiental favorable emitida por la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, mediante Resolución de 19 de noviembre de 2007. Constan igualmente, los informes emitidos por la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento y por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fechas 22 de diciembre de 2005 y 14 de noviembre de 2007 y el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de 1 de marzo de 2007.

3. Emitido informe por el Servicio de Urbanismo, en el que se contiene la descripción detallada, el análisis y valoración de la documentación, tramitación, y determinaciones del instrumento de ordenación urbanística contenido en el expediente, el mismo fue objeto de propuesta de resolución por la Delegación Provincial, en el sentido de aprobarlo definitivamente de manera parcial, con determinadas valoraciones y consideraciones, y suspender dicha aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el citado informe, que, hechas suyas por la Comisión, después se detallarán.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento de planeamiento se corresponde con la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística de Luque, al establecer la ordenación urbanística integral del municipio, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.2.a), 3, y 8 a 10, de la LOUA.

Segundo. El Ayuntamiento de Luque es competente para la formulación e iniciación del procedimiento de oficio, al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 31.1.A.a) de la LOUA. Resultando la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, competente para resolver el presente expediente, de acuerdo, con lo dispuesto en el artículo 13.2.a del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el artículo 31.2.B.a) de la LOUA, por tratarse de un municipio que no supera los 100.00 habitantes.

Tercero. La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32, y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (16.2; 29.2; 32.1.1.ª.a; 32.1.3.ª y 4.ª; 32.4; y 33) e información pública y participación (32.1.2.ª párrafos 1 y 2; y 39.1 y 3). Habiéndose sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, y contando con la consiguiente Declaración de Impacto Ambiental favorable de fecha 19 de noviembre de 2007, tal y como exige el art. 11, en relación con el punto 20 del Anexo, de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental. Asimismo constan en el expediente informes favorables con observaciones, emitidos por los Órganos competentes en materia de carreteras: Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 14 de noviembre de 2007, y Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento de fecha 22 de diciembre de 2005, de conformidad con lo previsto en el art. 10.2 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y art. 35 de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía. Asimismo consta el informe favorable con objeciones de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, de fecha 1 de marzo de 2007.

Cuarto. La documentación y determinaciones del presente expediente, se adecuan básicamente a lo establecido en los artículos 19.1.a), b) y c), 19.2, y 16.1 y 29.1; 3; 9; 10.1.A y 2; 16.1 de la LOUA. Y ello, por cuanto, en el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3 de la LOUA, y los criterios y directrices de los instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes y aplicables al municipio de Luque, se valora positivamente el modelo urbano configurado en el presente PGOU, y las soluciones de ordenación en él contenidas en tanto aseguran:

- La adecuada integración del municipio en el sistema de ciudades y sistemas territoriales dispuestos en el Modelo Territorial de Andalucía, contenido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, y su Norma 45.4, interpretada conforme a lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por cuanto dispone un crecimiento de suelo urbanizable, para usos residenciales, cuya capacidad no supera el 40% del suelo urbano, y el 50% de la población del municipio en una programación inferior a 8 años; y ello, en consideración a las observaciones contenidas, más adelante, sobre la adecuación del suelo urbanizable sectorizado SUS-3A y SUS-3B de las Huertas del Marbella.
- La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad existente, atendiendo a su cualificación, y reequipamiento.
- La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural, asegurando, por otra parte, que no se altera con ello, a suelos de especial protección, ni a los afectados por riesgos naturales o antrópicos conocidos conforme a lo regulado en el artículo 9.A.g) de la LOUA.
- La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.
- La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: Los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; aquéllos en los que concurran valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

Y lo anterior, garantizando el mantenimiento, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada; la atención de las demandas de vivienda y otros usos de interés público; La correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos; La coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del núcleo urbano. Propiciando la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, y evitando los procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.

1.º Efectuándose, no obstante, las siguientes consideraciones y valoraciones:

De carácter general.

A efectos del art. 19.3 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, consta en el expediente la Declaración de Impacto Ambiental favorable emitida por la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, así como los condicionamientos de la misma, los cuales conforme al art. 20.1 de la citada Ley, deben quedar incorporadas a la Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes.

En atención a las observaciones contenidas en los informes emitidos por los Órganos competentes en materia de carreteras, en función de su titularidad, los instrumentos de desarrollo que se formulen en ejecución de las previsiones de ordenación urbanística contenidas en el Plan, cuando afecten a sus competencias, habrán de someterse a informe del correspondiente órgano titular de la misma.

En atención a las observaciones contenidas en el informe emitido por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, deberán incorporarse al documento de subsanación de deficiencias del PGOU de Luque aquellas prescripciones que conforme a la legislación vigente en el momento de su emisión tengan carácter vinculante, sin perjuicio de analizar para su consideración, en su caso, aquellas otras que carezcan de tal condición.

2.º Por último, se valoran como deficiencias a subsanar, a efectos de lo previsto en el artículo 33.2.c) de la LOUA, las que se señalan a continuación:

En relación con los documentos integrantes del Plan General de Ordenación Urbanística.

La documentación técnica del presente PGOU deberá integrarse en un Texto Refundido que incorpore de modo coherente la determinaciones introducidas como consecuencia de las aprobaciones provisionales efectuadas por el ayuntamiento con fechas 20 de enero de 2006, 5 de diciembre de 2006 y 27 de junio de 2007, relativas a la inclusión del área de reforma interior SUNC-8 «Camino de la Fuenseca», la división del sector SUS-3 «Huertas de Marbella» en dos sectores SUS-3A y SUS-3B, o el desistimiento de la clasificación del área de suelo urbanizable no programado SUNS-1 «El Gallumbar», evitando de este modo, la innecesaria dispersión documental y la duplicidad contradictoria de determinaciones para estos ámbitos, todo ello, conforme al principio de máxima simplificación y proporcionalidad, exigido a los contenidos de los Planes Generales de Ordenación Urbanística por el artículo 8.2 la LOUA.

En relación a la definición de la Ordenación estructural y pormenorizada.

Se aprecian diversas inadecuaciones en la identificación, en los diferentes documentos integrantes del PGOU, de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, conforme a la definición de ésta efectuada en el artículo 10.1 de la LOUA. Las mismas responden al detalle siguiente:

- En los planos 2.a y 2.b de «Ordenación Estructural: Infraestructuras Territoriales. Dotaciones y Protecciones. Usos Globales en suelo urbano y urbanizable», se omite la identificación de los suelos pertenecientes a la categoría de SNU de Especial Protección por legislación especifica: Cauces y Riberas; y de SNU de Especial Protección por el Planeamiento Urbanístico: Yacimientos Arqueológicos.

- En el plano de ordenación estructural 3 de «Clasificación del suelo y categorías en suelo urbano y urbanizable. Gestión» se omite el aprovechamiento medio de las áreas de reparto en suelo urbanizable; en el plano de ordenación estructural 4 de «Usos Globales y Dotaciones Generales» de los núcleos urbanos, se omiten las determinaciones relativas a: Densidades y edificabilidades globales para las zonas de suelo urbano, y sectores del suelo urbanizable; y los usos incompatibles en suelo urbanizable no sectorizado.

- En las fichas de planeamiento de las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado, al identificarse como determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural: el uso, la edificabilidad y la densidad globales, que son determinaciones de carácter pormenorizado preceptivo.

- En el articulado de las Normas Urbanísticas por cuanto se identifica la pertenencia a la ordenación estructural de materias propias de la ordenación pormenorizada, contenidas en los artículos siguientes: 43, 42, 44, 45, 47, y parte del 216.

- En el mismo documento, por cuanto no se identifica como pertenecientes a la ordenación estructural, la regulación contenida en los siguientes artículos: 100, 112 y 225.

En relación a la ordenación del suelo urbano, urbanizable y a los Sistemas Generales.

En relación a las alturas de la edificación establecidas en el planeamiento general vigente y a las existentes en la ciudad consolidada, resulta incoherentes, y en consecuencia carentes de justificación suficiente, las determinaciones de altura de la edificación contenidas en el plano de ordenación 10a de «Ordenación Completa. Edificios y Conjuntos Protegidos. Alineaciones y Alturas de la Edificación», para las siguientes calles o tramos de calles: La margen derecha de la C/ Pilar, y C/ de la Fuente, C/ Velesar, y C/ Tras las Paredes, y el tramo final de la C/ de la Fuente en su margen izquierda (propuesta de disminución de tres a dos plantas); calle Berrejalos (propuesta de elevación de dos a tres plantas).

La categoría del suelo urbano reconocida para el suelo ocupado por las instalaciones industriales de la Cooperativa Nuestra Señora del Rosario, resulta inapropiada, toda vez que en razón de las dimensiones y estructura parcelaria actual, así como por la ausencia de estructura urbana de la misma, cabe apreciar que la urbanización existente no comprende todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos para servir a la edificación que se haya de construir, conforme a lo dispuesto en el artículo 45.2.B.a.1 de la LOUA.

Frente a la Plaza del Pilar, y en el inicio de un viario que confluye a la margen derecha de la calle Pilar, se identifica una edificación de uso residencial, calificada en el presente PGOU de viario, y para la que no se establece la correspondiente actuación expropiatoria.

La categoría, como sectorizado, del suelo urbanizable identificado como SUS-3a y SUS-3b, cuya finalidad es la reconducción en el marco de la legalidad urbanística, del proceso de transformación urbana de las estructuras agrarias de las Huertas de Marbella, resulta inadecuado, al carecer de la necesaria justificación respecto del cumplimiento de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía relativa al Modelo de Ciudad, en relación a la generación de un nuevo asentamiento de población en el municipio y a la superación de los umbrales de crecimiento urbanos aplicables al mismo, y a la extensión del ámbito del suelo clasificado respecto al suelo verdaderamente afectado por dichos procesos.

Resulta incoherente, la doble caracterización efectuada para el SGL-2 Parque Periurbano de la Ladera del Castillo, al referirse a dichos suelos como sistema general y como suelo no urbanizable de especial protección paisajística, lo que implica superponer regímenes de suelo cuya finalidad de ordenación puede ser contradictoria; en este sentido, la regulación establecida, resulta incompleta al no concretar la ordenación compatible con la condición de sistema general de espacios libres, ni con las condiciones de protección pretendidas (arts. 249 y 250 de las NN.UU.).

En relación a las Áreas de Reforma Interior, Sectores y Áreas de suelo urbanizable no sectorizado.

El nivel de dotaciones prescrito para el área de reforma interior SUNC-2, resulta injustificadamente elevado, superando ampliamente los niveles de dotación exigibles conforme al artículo 17.5 de la LOUA, considerando además que incluye en su ámbito suelos dotaciones públicos ya obtenidos por la Administración Pública.

La previsión de planeamiento de desarrollo mediante Plan Especial en las áreas SUNC-2, 3, 4, 5 y 6 resulta innecesaria en consideración a los objetivos y la ordenación detallada ya prevista en el plano de ordenación 9 de «Ordenación completa. Usos y Zonificación del Suelo urbano y Urbanizable»; considerando, en cambio, la necesidad de prescribir expresamente un Estudio de Detalle, para las actuaciones que prevean reserva de vivienda protegida, con el objetivo de localizar y prever los plazos de edificación de dichas viviendas, conforme lo previsto en los artículos 17.7 y 18.3.c) de la LOUA.

Las determinaciones sobre reservas de edificabilidad destinadas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública contenidas en las fichas de planeamiento, deberán completarse con el número máximo de viviendas que quedará vinculado a dicha edificabilidad.

Los sectores de suelo urbanizable sectorizado residencial SUS-2 y SUS-4 no cumplimentan la reserva de al menos el 30% de la edificabilidad destinada a vivienda protegida, exigible, al quedar vinculado el planeamiento de desarrollo de dichos sectores por la disposición transitoria única de la Ley 13/2005 y a la Ley 1/2006. En este sentido, la disposición y el ajuste de las determinaciones de edificabilidad y densidad finalmente previstas para los mismos, respetarán el aprovechamiento medio ya definido por el presente PGOU para el área de reparto en el que se inscriben, conforme a los criterios de aplicación previstos en el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Las reservas de dotaciones publicas establecidas en las correspondientes fichas de planeamiento para los sectores del suelo urbanizable de uso global residencial, resultan inadecuadas al prescribir un estándar mínimo que no se corresponde con el previsto en el artículo 17.1.2.ª a) y 3.

Resultan incompletas las fichas de planeamiento de las actuaciones urbanísticas, tanto de áreas de reforma interior, como de sectores, al omitir los plazos de edificación y urbanización para aquellas en las que el PGOU dispone la ordenación detallada sin remisión a instrumentos de planeamiento de desarrollo, y el plazo para la aprobación de éste, cuando dicha ordenación detallada queda remitida a planeamiento de desarrollo.

Resulta inadecuado la determinación del uso global y edificabilidad bruta del área de suelo urbanizable no sectorizado SUNS-2.

En relación con el Suelo No Urbanizable.

El régimen de fuera de ordenación establecido en el art. 224 supera el marco de actuación configurado para estas edificaciones en la disposición adicional primera de la LOUA, al permitir en las mismas obras de reforma o mejora.

Las condiciones de implantación de la vivienda rural resultan insuficientes por cuanto omiten el establecimiento de unas parcelas mínimas según tipos de cultivo, y condiciones adicionales para apreciar la justificación de la necesidad de la vivienda en la explotación agraria a la que sirve, igualmente, carece de justificación, la limitación de superficie construida por cuanto puede dejar fuera de ordenación a las edificaciones rurales existentes (art. 236).

La regulación de usos considerados para las Actuaciones de Interés Publico resulta incompleta al omitir la inclusión y establecimiento de condiciones de implantación para las instalaciones de producción eléctrica mediante fuentes de energía renovable (art. 243).

Resultan inadecuadas las condiciones de implantación de los alojamientos rurales previstos en el art. 244 por cuanto no exigen el cumplimiento de las parcelas mínimas establecidas para la vivienda rural, cuando dichos establecimientos se implanten en nuevas edificaciones con tipología de vivienda.

La regulación del informe previsto para las intervenciones que afecten a los yacimientos arqueológicos en los artículos 249 y 250, no puede tener como fundamento el artículo 31 de la Ley 1/91 de Patrimonio Histórico de Andalucía, al no concurrir en dichos yacimientos las circunstancias previstas en dicha Ley para la emisión del referido informe.

En relación con las Normas Urbanísticas.

Resultan inadecuadas, a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, sectorial o administrativa, los contenidos expresados a continuación en lo relativo a:

La relación de actuaciones en sistemas generales e infraestructuras es más propia del programa de actuación del PGOU que de una regulación normativa (art. 38.3); la regulación de supuestos en los que cabe excepcionar el destino a vivienda protegida de los bienes integrantes del patrimonio municipal de suelo, al limitar la facultad municipal de apreciación otorgada por el artículo 75.1.a) de la LOUA (art. 47); la regulación de tipos de vivienda protegida al no ajustarse a la totalidad de categorías admitidas por la legislación sectorial (art. 49); la obligación de establecer por el PGOU o el planeamiento de desarrollo la determinación del «tipo de vivienda protegida en cada actuación urbanística» (art. 50); la previsión de descalificación de viviendas protegidas y los supuestos en que puede realizarse la misma, por ser una materia regulada por la legislación sectorial y sometida a innovación por la legislación urbanística (art. 53).

La previsión de licencia municipal de cambio de uso al no limitarse su concesión a los usos admisibles con la calificación de la parcela (art. 72); la regulación de los proyectos de actuación para la implantación de Actuaciones de Interés Publico en el capítulo de licencias, por ser una materia normativa autónoma y propia del suelo no urbanizable (art. 77); la previsión en el tramite de licencia de estudios de impacto ambiental distintos o adicionales a ,los exigidos por la legislación sectorial ambiental (art. 77); la regulación de la licencia de «instalación fija de casas prefabricadas o desmontables o similares» excluida de los supuestos de obras mayores (art. 78.2.D).

La utilización de la denominación «Periurbano» para la identificación de los Sistemas Generales de Espacios libres 1 y 2, por cuanto atañe a una tipología de espacio protegido por la legislación ambiental utilizable solo en los supuestos en ella regulados (art. 92); la regulación contenida para las dotaciones privadas al no contemplarse este supuesto en la ordenación establecida por el PGOU (arts. 96, 97, y 98); la prohibición de alterar el uso de equipamiento públicos o privados, al ser contraria a la capacidad de innovación del planeamiento reconocida por la legislación urbanística (art. 105.1); las limitaciones de edificabilidad y densidad establecidas para el cambio de uso de industrial a residencial, al estar reguladas con carácter de máximo por la vigente legislación urbanística (art. 105.3).

La omisión de criterios de medición de la altura de la edificación en el interior de la parcela que aseguren el cumplimiento de las determinaciones de altura y numero de plantas en el interior de las parcelas (art. 160); la relación de zonas de ordenanza al omitir la relativa a la de «residencial aislada» regulada en los artículos 183 a 188 (art. 169); las condiciones de ajuste del planeamiento de desarrollo a la ordenación establecida por el PGOU para las actuaciones urbanísticas, por cuanto omiten la facultad de innovación de la ordenación pormenorizada potestativa establecida por el PGOU, a los planes especiales y parciales, conforme a lo previsto en el art. 36.1 de la LOUA (arts. 206 y 214); la remisión, para el ejercicio de los derechos de los propietarios del suelo, al cumplimiento de unos plazos para la aprobación del planeamiento de desarrollo, que no han sido establecidos en las fichas de planeamiento (art. 207).

Se aprecian diversos errores materiales referentes a: la identificación en la Memoria del los Parques de la Ladera del Castillo, y de la Ermita de San Jorge como SGI-4 y SGI-5, cuando son el SGL-1 y SGL-2; la reiteración de la necesidad de aprobación de proyecto de urbanización como requisito para la ejecución del planeamiento (art. 36.b); la referencia a la Ley 13/1985, cuando lo es a la 16/1985 (art. 62); el establecimiento como usos exclusivos de aquellos usos que debieran ser dominantes o compatibles en la ordenanza «residencial aislada» e «industrial» (arts. 184 y 196); la referencia a «Plan Parcial» en el ámbito de actuación de las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado (art. 208); referencia a la categoría de SNU de Hábitat Rural Diseminado inexistente en la ordenación dispuesta en el PGOU (art. 220); referencia al «Polvorín de El Vacar» inexistente en el término municipal (art. 246).

En relación con el Catálogo.

La identificación del Conjunto Urbano señalada en el plano de ordenación 10.ª de Ordenación Edificios y Conjuntos Urbanos Protegidos. Alineaciones y Altura de la edificación, resulta incompleta por cuanto carece de la delimitación precisa de las parcelas sometidas al régimen de protección dispuesto, el que por otra parte, omite directrices objetivas de actuación para garantizar la protección de los valores del conjunto urbano (arts. 269 a 271).

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación se acuerda:

Aprobar definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Luque, con las valoraciones y consideraciones contenidas en el apartado 1.º del cuarto fundamento de derecho de la presente resolución, suspendiendo su aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el apartado 2.º del referido fundamento de derecho, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.c) de la LOUA y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento, debiendo ser subsanadas y aprobadas por la Corporación Municipal, y elevadas de nuevo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, si procede.

Con carácter previo a la publicación de la presente resolución, se procederá a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en la Unidad Registral de esta Delegación Provincial, de conformidad con el art. 40 de LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, con-

venios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

La presente Resolución se publicará, junto con el contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento objeto de la misma, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el art. 41 de la LOUA, y se notificará al Ayuntamiento de Luque y a los demás interesados.

Contra los contenidos de la presente Resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con cumplimiento de los requisitos previstos en la misma, así como en el art. 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre.

Asimismo contra los contenidos de la presente Resolución que hayan sido objeto de suspensión, y que no ponen fin a la vía administrativa, por carecer de la condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes desde su notificación, ante el titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, según se prevé en el art. 24.2 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, en relación a la disposición transitoria única del Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y el artículo 115.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Córdoba, 14 de febrero de 2008. V° B° el Vicepresidente 2.° de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Fdo.: Francisco García Delgado; la Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Fdo.: María del Mar Ramón Muñoz.

PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
TÉRMINO MUNICIPAL DE LUQUE

INDICE

TÍTULO I. NORMAS URBANISTICAS DE CARACTER GENERAL
- Ámbito, vigencia, innovación e interpretación del Plan General.
- Identificación de la ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
- Generalidades.
- Régimen del suelo no urbanizable.
- Régimen del suelo urbanizable y urbano.
- Régimen Transitorio.

TÍTULO III. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL
- Planeamiento de desarrollo.
- Ejecución del planeamiento.

TÍTULO IV. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y EN EL PROCESO EDIFICATORIO
- Generalidades.
- Patrimonio municipal de suelo.
- Suelo para viviendas de protección pública.
- Registro municipal de solares y edificaciones ruinosas.
- La intervención en la edificación y uso del suelo.

TÍTULO V. LAS DOTACIONES
- Disposiciones generales.
- Sistemas generales y locales.
- Dotaciones privadas.

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- Regulación de usos.
- Normas generales de urbanización.
- Normas generales de edificación.

TÍTULO VII. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO
- Ordenanzas de zonas.
- Normas específicas para el suelo urbano no consolidado.

TÍTULO VIII. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE
- Generalidades.
- División en sectores.

TÍTULO IX: NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE
- Generalidades.
- Regulación de usos.
- Normas particulares de ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- Normas particulares de ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística.
- Normas particulares de ordenación del suelo no urbanizable de carácter rural.

TÍTULO X. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y NATURAL
- Generalidades.
- Protección del patrimonio en el ámbito urbano.
- Protección del patrimonio en el ámbito natural.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

TÍTULO I

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I

Ámbito, vigencia, innovación e interpretación del Plan General

Artículo 1. Naturaleza jurídica del documento.

El presente documento constituye el instrumento de ordenación urbanística del territorio del municipio de Luque, y define y regula el régimen urbanístico del suelo y las condiciones de la edificación.

La regulación de la actividad urbanística se desarrolla en el marco de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (En adelante LOUA´02).

Artículo 2. Alcance.

El Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) queda regulado en los artículos 8,9 y 10 LOUA´02 y por tanto tiene por objeto, en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio, la ordenación urbanística y la organización de la gestión de su ejecución.

Artículo 3. Ámbito territorial.

El presente PGOU es de aplicación a la totalidad del término municipal de Luque.

Artículo 4. Vigencia e innovación del Plan General.

El PGOU, conforme a lo establecido en el art.35 LOUA´02, tendrá vigencia indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una innovación de su contenido de acuerdo con lo establecido en los artículos 36, 37 y 38 LOUA´02.

La innovación del PGOU podrá llevarse a cabo mediante su revisión o modificación.

Procederá la Revisión del PGOU cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal o de la clasificación del suelo, o cuando se planteen variaciones sustanciales que afecten a sus elementos o determinaciones estructurales.

Procederá la Modificación del PGOU cuando se den otros supuestos distintos a los de la Revisión que alteren alguna de las determinaciones establecidas, aun cuando éstas lleven consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

El procedimiento para la aprobación de las innovaciones del PGOU queda regulado en el artículo 36.2.c.

Artículo 5. Adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio.

La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional comportará, de acuerdo con el artículo 3 LOUA´02 la adaptación de las determinaciones del PGOU a las del Planeamiento Territorial.

Artículo 6. Normas de interpretación.

La interpretación de las disposiciones y determinaciones del PGOU se efectuará en función del contenido de la totalidad de los documentos que las integran.

En los supuestos de discrepancia de los documentos gráficos prevalecerá el de escala mayor; si la discrepancia se produce entre la documentación gráfica y la escrita, prevalecerá esta última; y si fuesen las contradicciones entre mediciones sobre planos y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas.

Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social y colectivo.

## CAPÍTULO II

### Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos

Artículo 7. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.

De conformidad con lo regulado en el artículo 10.1 la LOUA´02, el Plan General determina en los Planos de Ordenación Estructural del municipio y de los núcleos de población que lo constituyen, y en las presentes Norma Urbanísticas, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su Ordenación Estructural.

A estos efectos, son determinaciones de la Ordenación Estructural:

- Las relacionadas con la determinación de la clasificación del suelo y sus categorías.
- Las relativas al Suelo No Urbanizable de Especial Protección y del Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, en su caso. Así como las medidas distadas para evitar la formación de nuevos asentamientos.
- Las relativas a la regulación de los elementos calificados de Sistemas Generales.
- Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector de Suelo Urbano y/o Urbanizable.
- Las referidas a las Áreas de Reparto y al Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable.
- Las que establezcan la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública.
- Las encaminadas a la preservación de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.
- Las que regulen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

Artículo 8. Identificación de la ordenación estructural.

Las determinaciones propias de la Ordenación estructural se identifican, en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales, en los Planos de Ordenación Estructural y en la Planos de Ordenación Completa. En lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en esta Norma Urbanística y en las Fichas de Planeamiento y Gestión. En lo relativo a su comprensión y relaciones estratégicas con el modelo de ciudad elegido en el presente Plan General, en los apartados correspondientes de su Memoria General.

Al objeto de asegurar la distinción en estas Normas Urbanísticas de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la Ordenación Estructural, se señalarán con las siglas «(OE)» los artículos, párrafo o determinaciones que formen parte de la misma.

# TÍTULO II

# RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

## CAPÍTULO I

### Generalidades

Artículo 9. Delimitación del contenido urbanístico del derecho de la propiedad del suelo.

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

2. El PGOU regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

3. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciadas en estas Normas, no conferirá derechos a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad del suelo. Así pues, su utilización, y en especial su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que se establezcan en el planeamiento, conforme a la clasificación y calificación urbanística de los predios.

El régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo estará sujeto a los principios generales, derechos y deberes establecidos en los artículos 49, 50 y 51 LOUA´02.

Artículo 10. Clasificación del suelo (OE).

El presente PGOU clasifica el suelo del término municipal de Luque en Urbano, No Urbanizable y Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos, y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación.

Artículo 11. Suelo Urbano (OE).

Constituyen el suelo urbano aquellos terrenos que por reunir las condiciones exigidas en el art.45 LOUA´02, han sido incluidos en esta clase de suelo por el PGOU, tal y como se recoge en los planos «Ordenación Estructural: Clasificación del

suelo y categorías en Suelo No Urbanizable», «Ordenación Estructural: Clasificación del suelo y categorías en Suelo Urbano y Urbanizable. Gestión», «Ordenación Completa: Clasificación del suelo, categorías y zonificación en Suelo No Urbanizable», «Ordenación Completa: Clasificación del suelo y categorías en suelo urbano y urbanizable. Gestión».

Artículo 12. Suelo No Urbanizable (OE).

Está constituido por todos aquellos terrenos que encontrándose en alguna de las circunstancias contempladas en el artículo 46 LOUA´02 han sido incluidos en esta clase de suelo por el PGOU, tal y como se recoge en los planos «Ordenación Estructural: Clasificación del suelo y categorías en Suelo No Urbanizable», «Ordenación Completa: Clasificación del suelo, categorías y zonificación en Suelo No Urbanizable».

Artículo 13. Suelo Urbanizable (OE).

Está constituido por aquellos terrenos que no tienen la consideración de urbano o de no urbanizable y pueden, por tanto, ser objeto de transformación urbanística, tal y como se recoge en los planos «Ordenación Estructural: Clasificación del suelo y categorías en Suelo No Urbanizable», «Ordenación Estructural: Clasificación del suelo y categorías en Suelo Urbano y Urbanizable. Gestión», «Ordenación Completa: Clasificación del suelo, categorías y zonificación en Suelo No Urbanizable», «Ordenación Completa: Clasificación del suelo y categorías en suelo urbano y urbanizable. Gestión».

## CAPÍTULO II

## Régimen del Suelo No Urbanizable

Artículo 14. Destino (OE).

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, de conformidad con lo establecido en el Título VII de las presentes Normas, relativo al Suelo No Urbanizable. Podrán destinarse también a otros fines que el PGOU establece y que no estén expresamente prohibidos por legislación específica o por los Planes de Ordenación del Territorio, con las condiciones fijadas en el artículo 52.4, 5, 6 y 7 LOUA´02.

En los suelos vinculados a infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos solo se podrán realizar construcciones en precario, provisionales, fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales que desaparecerán cuando lo requiera el Ayuntamiento sin derecho a indemnización alguna, según lo prescrito en el artículo 52.3 LOUA´02.

En todo caso quedan prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo posible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo.

Artículo 15. Prohibiciones y autorizaciones (OE).

1. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, y de lo establecido en el artículo 220 de las presentes Normas, relativo a las Normas de Parcelación del Suelo No Urbanizable.

2. Al margen de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de la legislación sectorial, el presente PGOU establece para la regulación del suelo no urbanizable la siguiente mecánica:

A) Definición y características de todos y cada uno de los usos susceptibles de implantación en esta clase de suelo.

B) División del suelo no urbanizable en una serie de zonas de características homogéneas en las que, de forma particular para cada una de ellas, pueden ser permitidos, autorizados o prohibidos los usos anteriormente señalados.

C) Establecimiento de un procedimiento reglado al que deberán ajustarse todas las implantaciones de usos en suelo no urbanizable, independientemente de su categoría y de la zona donde se ubiquen.

Dicho procedimiento será para los usos permitidos, el propio del proceso ordinario de concesión de licencia municipal.

Para los usos autorizables se requerirá la aprobación de Proyecto de Actuación o Plan Especial de acuerdo con el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 LOUA´02.

## CAPÍTULO III

## Régimen del Suelo Urbanizable y Urbano

Artículo 16. Suelo Urbanizable No Sectorizado (OE).

Solo podrán autorizarse las actuaciones provisionales reguladas en el artículo 52.3 LOUA´02.

Podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurran los supuestos de utilidad pública e interés social.

Los propietarios podrán promover la transformación de esta clase de suelo mediante innovación del PGOU a través de la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización. Producida esta aprobación los suelos obtienen la condición de Suelo Urbanizable Ordenado o Sectorizado.

Artículo 17. Suelo Urbanizable Sectorizado (OE).

Mientras no cuente con ordenación pormenorizada solo podrán autorizarse las actuaciones provisionales reguladas en el artículo 52.3 LOUA´02.

La aprobación de la ordenación pormenorizada le confiere la condición de Suelo Urbanizable Ordenado.

Artículo 18. Suelo Urbanizable Ordenado (OE).

Solo podrán implantarse los usos y edificaciones previstos en la ordenación pormenorizada aprobada y con posterioridad a la ejecución de las obras de urbanización. La realización simultánea de las obras de urbanización y edificación requiere el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 55.1 LOUA´02.

Los propietarios podrán iniciar y promover la transformación del suelo mediante su urbanización y edificación atendiendo a los siguientes deberes:

- Solicitar y obtener las preceptivas licencias administrativas.
- Realizar la edificación de acuerdo con la ordenación urbanística y en los plazos establecidos, así como conservarla.
- Ceder gratuitamente los terrenos destinados a dotaciones, así como el diez por ciento del aprovechamiento lucrativo.
- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- Costear y en su caso ejecutar la urbanización en los plazos establecidos.

Artículo 19. Suelo Urbano No Consolidado (OE).

Cuando el suelo está incluido en unidades de ejecución y cuente con ordenación pormenorizada no precisa instrumento de planeamiento de desarrollo y le es de aplicación el régimen del suelo urbanizable ordenado.

Cuando estando incluido en unidades de ejecución precise de instrumento de planeamiento de desarrollo, le será de aplicación el régimen del suelo urbanizable sectorizado.

El suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución está legalmente vinculado a la edificación y destino previstos por la ordenación urbanística con las obligaciones enumeradas para el suelo urbanizable ordenado.

Artículo 20. Suelo Urbano Consolidado (OE).

Le es de aplicación el régimen prescrito en el último párrafo del artículo anterior salvo en lo relativo a las obligaciones de cesión de suelo y aprovechamiento urbanístico.

CAPÍTULO IV

Régimen transitorio

Artículo 21. Ámbito de aplicación.

El presente PGOU recoge e incorpora las figuras de planeamiento y gestión vigentes de las anteriores Normas Subsidiarias Municipales que considera compatibles con la nueva ordenación.

El PGOU establece en este Capítulo el régimen transitorio a las figuras de planeamiento y gestión de las anteriores Normas Subsidiarias Municipales que cuentan con aprobación definitiva, con las modificaciones y determinaciones que en su caso se establecen.

Se regula en este Capítulo el régimen de las edificaciones con licencia otorgada o en trámite en el momento de la entrada en vigor del PGOU.

Sección 1. Planeamiento vigente

Artículo 22. Clasificación del suelo (OE).

La clasificación del suelo en los ámbitos de planeamiento aprobado a la aprobación provisional del presente PGOU y que se incorpora a este en régimen transitorio será:

- Los suelos incluidos en Unidades de Actuación en Suelo Urbano, que hayan cumplido su deberes de urbanización, cesión y equidistribución, se califican como Suelo Urbano Consolidado; y como Suelo Urbano No Consolidado, en los restantes casos.

- Los suelos incluidos en Sectores de Suelo Apto para Urbanizar de las anteriores Normas Subsidiarias, que se incorporan a este PGOU, se clasifican como Suelo Urbano si cumplen los requisitos del artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y como Suelo Urbanizable Sectorizado en caso contrario, con independencia su estado de gestión.

Artículo 23. Régimen urbanístico (OE).

El régimen urbanístico de los suelos con planeamiento aprobado que se incorpora a este PGOU será el establecido en la presente Sección.

Dicho régimen será aplicable con independencia de la clase de suelo en la que, por aplicación del artículo anterior, quedasen incorporados.

Artículo 24. Gestión (OE).

Cada ámbito de planeamiento de desarrollo y gestión, incorporado a este PGOU, constituye una única área de reparto.

Artículo 25. Ordenanzas de aplicación.

En general serán de aplicación, en sus respectivos ámbitos, las determinaciones establecidas por el planeamiento que se incorpora, prevaleciendo estas sobre las de este PGOU, las cuales tendrán carácter indicativo.

Cuando el PGOU introduzca expresamente modificaciones en el ámbito de un planeamiento incorporado prevalecerán estas modificaciones sobre las determinaciones primitivas. Si bien para su efectiva aplicación deberá procederse a la innovación del referido planeamiento de desarrollo.

Sección 2. Licencias concedidas

Artículo 26. Licencias concedidas con edificación finalizada.

Cuando la edificación se encuentre ejecutada a la entrada en vigor del presente PGOU y esta difiera de la ordenación de éste, se estará a lo establecido de forma general para los «edificios o instalaciones disconformes con el PGOU» en el Capítulo 3 del Título VI de estas normas urbanísticas.

Artículo 27. Licencias concedidas con edificación en ejecución o no iniciada.

1. Cuando el edificio para el que esté concedida la licencia a la entrada en vigor del presente PGOU no afecte a suelos destinados a áreas libres, red viaria o uso dotacional público, tendrá efectividad conforme a la normativa con que fue otorgada y conferirá a sus propietarios el derecho a edificar conforme a los plazos establecidos en la propia licencia o, en su defecto, en este PGOU.

En cualquier caso, estas licencias quedarán sin efecto si en el plazo de tres años no se hubiese concluido la edificación.

Los plazos se computarán desde la fecha de otorgamiento de la licencia o, en ausencia de previsión al respecto, desde la entrada en vigor del PGOU.

2. Cuando el edificio proyectado afecte a suelos destinados a áreas libres, viario o uso dotacional público, o contenga determinaciones contrarias a la ordenación establecida en este PGOU, el Ayuntamiento podrá:

- Si la edificación se hubiese iniciado, modificar o revocar la licencia indemnizando al propietario según lo dispuesto en el artículo 42.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

- Si la edificación no se hubiese iniciado, se entenderá extinguida la licencia indemnizando al propietario según lo dispuesto en el artículo 42.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

TÍTULO III

DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I

Planeamiento de desarrollo

Artículo 28. Desarrollo de las determinaciones del planeamiento.

El desarrollo de las determinaciones del presente Plan General corresponderá en el ámbito de sus competencias al Ayuntamiento de Luque, sin perjuicio de la participación de los ciudadanos que establece la LOUA´02 y la normativa que la desarrolla.

Artículo 29. Tipos de planes y proyectos.

El desarrollo del PGOU posibilita en determinadas zonas, y en algunos casos exige, la redacción de un instrumento de planeamiento de desarrollo que determine, concrete o especifique la ordenación establecida, conforme a lo que sigue:

- Planes de Sectorización para transformar el suelo urbanizable no sectorizado en suelo urbanizable ordenado o sectorizado.

- Planes Parciales de Ordenación para definir la ordenación pormenorizada de los sectores delimitados como suelo urbanizable sectorizado o urbano no consolidado cuando no cuente con ella en el PGOU o para su innovación en caso de estar definida.

- Planes Especiales en cualquier clase de suelo con las finalidades y objetivos previstos en el artículo 14 LOUA´02.

- Estudios de Detalle en suelo urbano con las finalidades y limitaciones fijadas en el artículo 15 LOUA´02.

- Proyectos de Urbanización para llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumento de planeamiento.

Para el desarrollo del presente PGOU se establecen las siguientes figuras e instrumentos de planeamiento:

EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Área de Reforma Interior Residencial SUNC-1: «Prolongación C/ Algarrobo».
Área de Reforma Interior Residencial SUNC-2: «Cuartel de la Guardia Civil».
Área de Reforma Interior Residencial SUNC-3: «Prolongación C/ Álamos».
Área de Reforma Interior Residencial SUNC-4: «Tras las Paredes».
Área de Reforma Interior Residencial SUNC-5: «Camino de Carcabuey».
Área de Reforma Interior Industrial SUNC-6: «Camino de Pozo Cortés».

Los objetivos que se pretenden con cada uno de ellos, y las determinaciones y parámetros más importantes que han de tenerse en cuenta para su redacción, se señalan de forma particularizada para cada uno de ellos en las fichas de ordenación contenidas en Capítulo 2.º del Título VII.

EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sector Residencial SUS-1: «Fuente La Reina».
Sector Residencial SUS-2: «El Vilarejo».
Sector Residencial SUS-3: «Huertas de Marbella».
Sector Turístico SUS-4: «Cortijo Alamillo».
Sector Industrial SUS-5: «La Salobreja».

Los objetivos que se pretenden con su formulación, así como las determinaciones y parámetros más importantes que han de tenerse en cuenta para su redacción, se señalan de forma particularizada en la ficha de ordenación contenida en Capítulo 2.º del Título VIII.

Además de los instrumentos anteriormente señalados, el desarrollo del presente PGOU requiere en determinadas zonas que se complete con las siguientes actuaciones:

ACTUACIONES SOBRE SISTEMAS

En el sistema viario:
Diversas actuaciones puntuales de regularización del viario actual.
Los cambios de alineación se llevarán a cabo mediante proyectos ordinarios sobre la vía pública y de obras sobre las parcelas edificables.

Artículo 30. Planes de Sectorización.

Para su tramitación se estará a lo establecido con carácter general en los artículos 31, 31 y 33 LOUA´02, correspondiendo su aprobación definitiva al órgano autonómico competente.

En relación con su documentación y contenido se estará a lo establecido en los artículos 12.4 y 19 LOUA´02.

Artículo 31. Planes Parciales.

Para su tramitación se estará a lo establecido con carácter general en los artículos 31, 31 y 33 LOUA´02, correspondiendo su aprobación definitiva al Ayuntamiento.

En relación con su documentación y contenido se estará a lo establecido en los artículos 13.3 y 19 LOUA´02.

Artículo 32. Planes especiales.

Podrán formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- Desarrollo de las infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como la implantación de Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.
- Protección del paisaje, del suelo, del medio urbano, rural o natural, y del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico o cultural.
- Establecer la ordenación detallada de áreas urbanas sometidas a reforma interior.
- Vincular terrenos o construcciones a regímenes de viviendas protegidas o a otros usos sociales.
- Establecer reservas de suelo para constituir o ampliar el patrimonio público de suelo.

Para su tramitación se estará a lo establecido con carácter general en los artículos 31, 31 y 33 LOUA´02, correspondiendo su aprobación definitiva al Ayuntamiento, salvo que tenga ámbito o iniciativa supramunicipal o afecten a la ordenación estructural del PGOU, en cuyo caso corresponderá al órgano autonómico competente.

En relación con su documentación y contenido se estará a lo establecido en los artículos 14.4 y 19 LOUA´02.

Artículo 33. Estudios de detalle.

Para completar, o en su caso adaptar las determinaciones establecidas en el PGOU y en los Planes Parciales, podrán formularse estudios de detalle.

Para su tramitación se estará a lo establecido con carácter general en los artículos 31, 31 y 33 LOUA´02, correspondiendo su aprobación definitiva al Ayuntamiento.

En relación con su documentación y contenido se estará a lo establecido en los artículos 15 y 19 LOUA´02.

Artículo 34. Suelos pendientes de desarrollo.

En aquellos terrenos que para su desarrollo se requiere la redacción de un instrumento previo, hasta tanto no se redacte éste, no se podrán realizar en ellos obras o instalaciones, ni podrán destinarse a usos distintos de los que tengan en el momento de la aprobación definitiva de este PGOU, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título II de las presentes Normas.

## CAPÍTULO II

## Ejecución del Planeamiento

Artículo 35. Ejecución del Plan General.

Se llevará a cabo mediante los procedimientos establecidos en la legislación urbanística para garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas, y en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración.

Cuando en suelo urbano no sea posible la ejecución del planeamiento mediante la delimitación de unidades de ejecución, ésta podrá llevarse a cabo mediante actuaciones aisladas y directas.

Corresponde a las Administraciones Públicas la dirección, inspección y control de la actividad urbanística, así como su ejecución en caso de sistema de ejecución pública y cuando tenga por objeto la obtención de dotaciones.

Artículo 36. Requisitos para la ejecución.

La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate, según las siguientes determinaciones:

- En suelo urbano consolidado o no consolidado, y en el incluido en áreas de reforma interior con ordenación pormeno-

rizada y en sectores de suelo urbanizable ordenado será suficiente la aprobación del PGOU.

- En suelo urbano no consolidado, incluido en áreas de reforma interior, que no contenga su ordenación pormenorizada, se requiere la aprobación de Plan Especial de Reforma Interior.

- En los sectores de suelo urbanizable sectorizado será necesaria la previa aprobación del Plan Parcial e Ordenación correspondiente.

- En suelo urbanizable no sectorizado se actuará mediante Plan de Sectorización.

b) Para el desarrollo de las unidades de ejecución será preciso seguir los siguientes trámites:

- Aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, cuando no tenga establecida la ordenación detallada.

- Aprobación del proyecto de urbanización y realización de las obras previstas en el mismo.

- Aprobación del proyecto de urbanización y realización de las obras previstas en el mismo.

- Edificación de las parcelas.

Artículo 37. Unidades de Ejecución.

En áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado y en los sectores del urbanizable, podrán delimitarse unidades e ejecución conforme a lo establecido en los artículos 105 y 106 de la LOUA´02.

Las unidades de ejecución se desarrollarán de acuerdo con el sistema de actuación previsto para cada una de ellas por este PGOU. No obstante, dicho sistema de actuación podrá ser sustituido de forma motivada por la administración actuante, bien de oficio o a petición de interesados. Su cambio o sustitución se realizará por el procedimiento establecido en el artículo 107.2 LOUA´02 para la delimitación de unidades de ejecución.

Artículo 38. Ejecución de las dotaciones.

1. Obtención: Las dotaciones incluidas o adscritas a unidades de ejecución se obtienen por cesión gratuita, así como por expropiación u ocupación directa.

Las no incluidas o adscritas a unidades de ejecución se obtienen mediante transferencias de aprovechamiento y en su defecto por expropiación u ocupación directa.

2. Ejecución: Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán conjuntamente con las restantes obras de urbanización cuando están dentro de una unidad de ejecución y como obra ordinaria en caso contrario.

3. Actuaciones previstas: Se prevé una actuación sobre el sistema de infraestructuras, concretamente sobre la red de saneamiento, consistente en la sustitución de la actual estación depuradora de aguas residuales que da servicio al núcleo de Luque sita en el camino de la Fuenseca y construcción de una nueva en el área industrial de San Bartolomé.

Para garantizar el abastecimiento de agua a las áreas industriales mencionadas se prevé la construcción de un depósito de almacenamiento en las proximidades del cementerio, quedando los actuales depósitos de El Calvario para suministro de los núcleos de Luque y La Estación así como de las ampliaciones previstas en ambos.

Se prevé además la actuación sobre el sistema de áreas libres, en concreto la adecuación del parque periurbano de la Ermita de San Jorge y la adquisición y ejecución del parque periurbano de las Laderas del Castillo.

## TÍTULO IV

## INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y EN EL PROCESO EDIFICATORIO

### CAPÍTULO I

### Generalidades

Artículo 39. Objeto.

En aplicación de lo dispuesto en la LOUA´02 y en concreto en sus artículos 3.1.e), 3.2.e) y 9C entre los fines de la actividad urbanística se encuentran el de garantizar la disponibilidad de suelo que posibiliten el acceso de todos los ciudadanos a una vivienda digna, el fomento de la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, así como atender las demandas de usos de interés social de acuerdo con las características del municipio.

Para ello los municipios deben formalizar una política de intervención en el mercado del suelo, basada fundamentalmente en la constitución del patrimonio municipal de suelo y en el fomento de viviendas protegidas.

En atención a estos objetivos el presente PGOU define los objetivos prioritarios de la política municipal en materia de suelo y vivienda, así como los instrumentos urbanísticos necesarios para su ejecución.

En otro orden, la administración a tenor de lo dispuesto en el artículo 168 de la LOUA´02 debe asegurar el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las potestades otorgadas de prevención de actos de urbanización o edificación, la inspección de los actos sujetos a intervención preventiva, la protección de la legalidad urbanística, el restablecimiento del orden perturbado y la sanción de las infracciones urbanísticas.

Para ello debe establecer mecanismos de información del orden urbanístico y de vigilancia de su cumplimiento.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente y de las autorizaciones concurrentes que fuesen preceptivas con arreglo a la normativa sectorial de aplicación, la información urbanística y la intervención en los actos de edificación y uso del suelo se regulará por lo establecido en el presente título.

Artículo 40. La publicidad del planeamiento.

El principio de publicidad del planeamiento establecido en el artículo 40 LOUA´02 se hace efectivo mediante el establecimiento del registro municipal de instrumentos de planeamiento en el que constarán todos los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados por el Ayuntamiento. Las copias de los documentos de los instrumentos de planeamiento correspondientes expedidas por el registro, una vez en vigor y con los debidos requisitos, acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.

Artículo 41. Consulta urbanística.

El Ayuntamiento dispondrá de un ejemplar de cada uno de los documentos que integran el planeamiento general y de desarrollo así como sus innovaciones, debidamente diligenciados y actualizados, para su consulta por parte de los administrados. Cualquier persona podrá consultarlos en los locales y en el horario que a tal efecto habilite el Ayuntamiento.

La puesta a disposición del planeamiento podrá realizarse por medio de procedimientos informáticos y telemáticos, así como mediante ediciones convencionales.

Todo administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector.

El Ayuntamiento emitirá, a petición de cualquier persona física o jurídica interesada, cédula urbanística acreditativa del régimen urbanístico y de las circunstancias urbanísticas aplicables a un terreno o edificio concreto.

La información contenida en la cédula se desprende de los documentos integrantes del registro municipal de instrumentos de planeamiento.

La validez de la información urbanística facilitada, está temporalmente condicionada por la vigencia de las disposiciones o circunstancias de hecho sobre la que se emite.

## CAPÍTULO II

## Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 42. Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo (OE).

El Ayuntamiento, en el plazo de un año de vigencia del presente PGOU, constituirá el Patrimonio Municipal de Suelo a fin de lograr los siguientes objetivos:

- Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- Facilitar la ejecución del presente PGOU y de su planeamiento de desarrollo.
- Incidir en la formación de los precios del suelo y la edificación mediante el control de parte del suelo ofertado para todos los usos previstos.
- En especial, disponer de suelo suficiente que garantice la construcción de viviendas protegidas en proporción a la demanda local.

Artículo 43. Naturaleza y Registro del Patrimonio Municipal de Suelo (OE).

De acuerdo con lo establecido en el artículo 70 de la LOUA´02 el Patrimonio Municipal de Suelo debe ser independiente y separado a todos los efectos del restante patrimonio municipal.

Así mismo, el Ayuntamiento debe llevar un registro del patrimonio municipal de suelo que tendrá carácter público y contendrá los bienes inmuebles, los depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de los estos.

Artículo 44. Gestión de Patrimonio Municipal de Suelo (OE).

La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para dar cumplimiento a las finalidades previstas en el presente capítulo, siendo de aplicación a lo bienes que lo integran el régimen de los bienes patrimoniales municipales en todo lo no previsto expresamente en la LOUA´02.

Para la constitución, ampliación y gestión del Patrimonio Municipal de Suelo el Ayuntamiento podrá recurrir al crédito incluso con garantía hipotecaria sobre los bienes integrantes de este. Los ingresos procedente de la enajenación o explotación del Patrimonio Municipal de Suelo deberán destinarse a su conservación y ampliación.

La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo solo podrá ser ejercida por el propio Ayuntamiento o entidad perteneciente al mismo y cuyo capital social sea exclusivamente municipal.

Cuando en el municipio existiesen bienes integrantes de patrimonios públicos de suelo distinto al municipal, se establecerán mecanismos de colaboración entre las administraciones titulares a fin de optimizar el logro de los objetivos previstos en el presente Capítulo.

Artículo 45. Bienes y recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo (OE).

El Patrimonio Municipal de Suelo estará integrado por:

- Los bienes patrimoniales incorporados por decisión municipal con las limitaciones temporales y condiciones concretas que se establezcan.
- Los terrenos y construcciones obtenidos como cesión correspondiente del municipio en el aprovechamiento urbanístico por aplicación de la ley o en desarrollo de convenio urbanístico.
- Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.
- Los ingresos obtenidos por la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas por infracción urbanística y cualquier otro ingreso expresamente previsto en la LOUA´02.
- Los terrenos y construcciones adquiridas por el Ayuntamiento con objeto de su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo y, en todo caso, los provenientes del ejercicio de tanteo y retracto previstos en la LOUA´02.
- Los recursos derivados de la gestión de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo y los bienes adquiridos con la aplicación de estos recursos.

Artículo 46. Reservas de terrenos.

El presente PGOU no establece reservas de suelo para su posible adquisición para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo, no obstante el Ayuntamiento podrá proceder a su delimitación en cualquier clase de suelo por el procedimiento previsto para la delimitación de unidades de ejecución.

Así mismo, la Junta de Andalucía a través de la Consejería responsable en materia de urbanismo podrá delimitar reservas de terrenos en suelo urbanizable mediante el procedimiento previsto para la delimitación de unidades de ejecución y en suelo no urbanizable mediante la aprobación de un Plan Especial redactado a este efecto.

La delimitación de reservas de terrenos comporta la aplicación a los mismos de las condiciones establecidas en el artículo 73.2 de la LOUA´02.

El Ayuntamiento podrá acordar con la Junta de Andalucía la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo adquirirse bienes en reserva delimitadas por cualquiera de estas administraciones.

La incorporación al proceso urbanizador de los terrenos de reserva se realizará según los procedimientos del artículo 74 de la LOUA´02.

Artículo 47. Destino de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo. (OE)

Los terrenos y construcciones integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo se destinarán según su calificación urbanística.

En suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que ello redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo y se de alguna de las siguientes circunstancias:

- El uso previsto sea el de segunda residencia o residencia turística.
- El planeamiento prevé usos distintos al residencial en proporción superior al 25% de la edificabilidad total.
- De las determinaciones del planeamiento se derive una superficie construida media por vivienda superior en un 20% a la superficie máxima permitida para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- El precio final medio de la edificación residencial en la zona donde se ubiquen superen en un 30% el precio máximo de venta de la vivienda protegida.

A usos declarados de interés público por disposición normativa previa o aplicación de planeamiento o por decisión del Ayuntamiento.

A cualquier otro uso permitido por este PGOU o planeamiento que lo desarrolle, cuando sea conveniente para su ejecución, comporte una mejor gestión de los bienes y previa declaración motivada de su interés público o social por el Ayuntamiento.

Los ingresos obtenidos por la enajenación y gestión del Patrimonio Municipal de Suelo se destinarán con carácter preferente a la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, a la promoción de este tipo de viviendas, la conservación, mejora, ampliación, urbanización y gestión de los propios bienes integrados en el mismo y la ejecución de actuaciones públicas o fomento de actuaciones privadas, previstas en este PGOU y su planeamiento de desarrollo, para la mejora, conservación, y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

Artículo 48. Derecho de Superficie y Derechos de Tanteo y Retracto.

Según lo dispuesto en el artículo 77 de la LOUA´02 y con las condiciones previstas en el mismo, el Ayuntamiento podrá constituir derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo con destino a cualquiera de los usos permitidos por el presente PGOU y su planeamiento de desarrollo.

Así mismo, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el mismo.

La delimitación estará sujeta al contenido del artículo 78 de la LOUA´02, realizándose según el procedimiento establecido en el artículo 79 de este mismo texto legal.

El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se realizará según lo establecido en los artículos 80 a 84 de la LOUA´02.

## CAPÍTULO III

## Suelo para viviendas de protección pública

Artículo 49. Conceptos generales (OE).

Entre las determinaciones que deben integrar el PGOU se encuentran las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para la promoción de viviendas de protección pública (artículo 10.1.A.b LOUA´02).

Para ello el presente Plan establece, de forma directa y a través del planeamiento de desarrollo, la calificación de suelo para la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, que podrán ser de los siguientes tipos:

Viviendas de Protección Oficial.

Aquellas que obtengan esta calificación por la Administración Autonómica, en virtud de legislación autonómica o estatal y que soportan restricciones en su promoción como limitación de superficie útil, regulación de precio de venta, obligación de uso permanente y limitación de los ingresos de los adquirentes. Según las disposiciones vigentes estas viviendas podrán ser de tres clases:

- Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.
- Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial.
- Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública.

Viviendas de Protección Local.

Aquellas que el Ayuntamiento califique como tales en virtud de legislación en materia de vivienda y que comporte limitaciones en los mismos aspectos que las anteriores.

Las disposiciones relativas a los coeficientes de uso y tipología que afectan a las viviendas protegidas tienen por objeto la equidistribución de las cargas derivadas de esta calificación en las distintas áreas de desarrollo.

Artículo 50. Calificación para viviendas protegidas (OE).

Para el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y el suelo urbanizable ordenado el PGOU establece el número de viviendas (expresado en porcentaje o en valor absoluto), la edificabilidad, ubicación y tipo de vivienda protegida que debe albergar cada área.

El PGOU determina para el suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y el suelo urbanizable sectorizado el número de viviendas (expresado en porcentaje o en valor absoluto) y la edificabilidad que los instrumentos de desarrollo al establecer la ordenación pormenorizada deben calificar para viviendas protegidas. Según los objetivos perseguidos para cada área el PGOU fija el tipo y clase de vivienda protegida o remite al planeamiento de desarrollo para su determinación.

Los planes de sectorización que califiquen global o pormenorizadamente suelo residencial deberán contener determinaciones que garanticen suelo suficiente para viviendas protegidas.

Los planes parciales o planes especiales que desarrollen el presente PGOU y los planes parciales que desarrollen planes de sectorización, cuyas determinaciones contienen calificación de suelo para viviendas protegidas, deberán establecer la calificación pormenorizada del mismo, indicando las parcelas afectadas y el tipo y clase de vivienda protegida a que se adscribe.

Artículo 51. Coeficientes de uso y tipología para viviendas protegidas (OE).

La determinación y aplicación de coeficientes de uso y tipología asignados a la calificación de vivienda protegida en este PGOU y su planeamiento de desarrollo pretende la equidistribución en todo el área de reparto de las cargas que esta calificación comporta.

La calificación de vivienda protegida llevará asociada la aplicación de coeficientes de uso y tipología específicos, que no podrán entrar en conflicto con los establecidos en el planeamiento jerárquicamente superior pero sí adaptarlos en función de las características concretas de las tipologías utilizadas, la ubicación espacial de los tipos y clases de protección, la evolución de los precios de la edificación y el suelo, etc.

Artículo 52. Vinculación de la calificación de vivienda protegida.

La concesión de licencia de edificación para parcelas con calificación de vivienda protegida requerirá la calificación provisional del proyecto presentado conforme a la normativa que le sea de aplicación.

La concesión de la licencia de primera ocupación para edificios ubicados en parcelas con calificación de vivienda protegida requerirá la calificación definitiva de la edificación realizada conforme a la normativa que le sea de aplicación.

Artículo 53. Descalificación del suelo de vivienda protegida.

El cambio de la calificación de vivienda protegida solo podrá llevarse a cabo en los siguientes supuestos:

- Cuando dentro del mismo sector en que se integre se establezcan medidas compensatorias que garanticen la puesta en carga de la misma cantidad de viviendas protegidas.
- Mediante innovación del PGOU o Plan de Sectorización que lo hubiese ordenado cuando se establezcan medidas compensatorias que garanticen la puesta en carga de la misma cantidad de viviendas protegidas dentro del mismo área de reparto.
- Cuando la calificación de vivienda protegida fuese propia del planeamiento de desarrollo y no por imposición del planeamiento de rango superior.

El Ayuntamiento podrá denegar el cambio de calificación en función de su política de vivienda o del grado de desarrollo del PGOU.

La desclasificación de suelo de vivienda protegida llevará asociada la modificación del Proyecto de Reparcelación correspondiente, a fin de ajustar la equidistribución a los nuevos usos y tipologías.

Disuelta la Junta de Compensación o efectuada la liquidación final en el sistema de Cooperación, no podrá alterarse la calificación de vivienda protegida.

Estando construidas las viviendas protegidas y no pudiendo obtener la calificación definitiva por causas imputables al promotor de las mismas, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o venta forzosa por declaración de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

## CAPÍTULO IV

### Registro municipal de solares y edificaciones ruinosas

Artículo 54. Registro municipal de solares y edificaciones ruinosas.

El Ayuntamiento creará un registro de solares y edificaciones ruinosas en el plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor del reglamento de la LOUA´02 que lo regule, excepto que este fijara un plazo inferior.

El registro municipal de solares y edificaciones ruinosas tiene por finalidad, además de las que se pudieran determinar reglamentariamente, lo siguiente:

- Impedir la retención injustificada o especulativa de solares o edificaciones ruinosas ubicadas en el suelo urbano consolidado.
- Preservar las condiciones de ornato público de los espacios pertenecientes al suelo urbano consolidado.

La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de las obras de edificación de parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión del inmueble en el registro municipal de solares y edificaciones ruinosas y habilitará al Ayuntamiento para requerir de los propietarios el cumplimiento del deber de edificación en el plazo de un año como máximo, requerimiento que habrá de hacerse constar en el registro.

El mero transcurso del referido plazo sin que el propietario haya comunicado al Ayuntamiento el comienzo de las obras o acredite ante él las causas de la imposibilidad de la obtención de la correspondiente licencia, determinará la colocación del inmueble en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento, salvo acuerdo de expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona, el concurso para la sustitución del propietario incumplidor.

## CAPÍTULO V

### La intervencion en la edificacion y uso del suelo

Artículo 55. Ámbito.

La intervención en la edificación y usos del suelo se llevará a efecto mediante:

1. Licencia urbanística.
2. Ordenes de ejecución.
3. Declaración de ruina.
4. Legalidad urbanística.

### Sección 1. Las licencias urbanísticas

Artículo 56. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetas a previa licencia urbanística cualquiera de los actos de uso del suelo y subsuelo previstos en las presentes Normas. Se exceptúan únicamente las obras que sean objeto de orden de ejecución y los actos promovidos por las Administraciones públicas que comporten la ejecución, realización o desarrollo de las siguientes obras, instalaciones y usos:

- Obras públicas ordinarias que se realicen al amparo de lo establecido en el artículo 143 de la LOUA´02 y las de implantación de infraestructuras y servicios, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística.
- Las amparadas y definidas en Planes Especiales, cuyo ámbito comprenda más de un municipio.

Se exceptúan, así mismo, los actos promovidos por las Administraciones Públicas en los que concurra un excepcional o urgente interés público. La Administración promotora deberá, para legitimarla, tramitarla de acuerdo con lo establecido en el artículo 170.3 de la LOUA´02.

Artículo 57. Procedimiento y contenido del acto de otorgamiento de licencia.

1. El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo dispuesto en las legislaciones reguladoras del Régimen local y del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de otras especificaciones previstas en estas Normas, debiéndose recabar los informes técnicos y jurídicos realizados por los servicios técnicos municipales, o en su defecto comarcales o provinciales, así como las autorizaciones que resulten procedentes a tenor de la legislación sectorial.
2. Salvo en los casos expresamente previstos en la LOUA´02, compete al Ayuntamiento de Luque el otorgamiento de licencias cuya resolución deberá ser motivada y notificarse a los interesados, que abonarán las tasas y los derechos municipales.
3. El contenido mínimo de la licencia especificará:

- Las obras o actividades para las que se otorga.
- Plazo de inicio de obras y caducidad de la licencia.
- Condiciones y compromisos, en su caso, a que está sujeto el promotor.

Artículo 58. Clases de licencias urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

1. De parcelación.
2. De agregación y segregación.
3. De movimiento de tierras.
4. De obras de urbanización.
5. De obras.
6. De modificación de usos.
7. De demolición.
8. De apertura.
9. De ocupación.
10. Usos en suelo no urbanizable.
11. Otras actuaciones urbanísticas.

Artículo 59. Solicitud de licencias.

1. Las solicitudes se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso si existiera, dirigidas al Alcalde, y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente le represente, con las siguientes indicaciones:

A) Nombre, apellidos, domicilio, y demás circunstancias personales del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social, domicilio, datos de la inscripción en el co-

rrespondiente registro público y número de identificación fiscal cuando el solicitante actúe en representación de una persona jurídica.

B) Situación y tipo de la obra o instalación a realizar.

C) Plazos de ejecución de las obras.

D) Directores técnicos de las obras, en su caso.

E) Autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia

F) Cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de este.

G) Cuando los actos se pretendan realizar en suelo no urbanizable y requieran la previa aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación, la licencia deberá solicitarse dentro del plazo de un año desde dicha aprobación.

H) Condiciones y compromisos, en su caso, del solicitante.

2. Las solicitudes de licencia se presentarán ante el Ayuntamiento acompañadas de los documentos que según el tipo de licencia se establece en los artículos siguientes.

Artículo 60. Licencia condicionada a completar la urbanización.

Podrán concederse licencias en parcelas edificables que no tengan la condición de solar cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación en la forma y con los requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión o los que derivados del artículo 149.2 de la LOUA´02 pudieran establecerse reglamentariamente.

Artículo 61. Caducidad y prórroga de las licencias.

- Quedarán caducadas, previa audiencia al interesado, las licencias en los siguientes supuestos:

A) Cuando no se iniciasen las obras o actividades autorizadas a los seis meses (6) de notificación de la licencia de peticionario.

B) Cuando transcurridos más de tres años desde la notificación de la concesión de licencia, no estuvieran terminadas las obras.

C) Si no se respetan las condiciones que, en su caso, se establecieron en la licencia.

- Se podrá solicitar únicamente una prórroga del plazo de iniciación y una del plazo de ejecución. En caso contrario tendrá el carácter de solicitud de nueva licencia.

Artículo 62. Licencias y hallazgos de interés arqueológico.

Cuando se produzcan hallazgos de interés histórico, artístico, geológico o paleontológico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica deberán ser interrumpidas las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo. En tales casos, para la reanudación de las obras será precisa una autorización expresa del Ayuntamiento, que se otorgará previo los asesoramientos pertinentes.

En todo caso, cuando se tenga conocimiento de la posibilidad de existencia de un yacimiento se estará a lo establecido a tal efecto por la Ley 13/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y por la ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía, ejercitando la Administración municipal las funciones auxiliares que dicha normativa establece en relación los organismos competentes.

Artículo 63. Modificación, inspección y terminación de las obras.

No se permite ninguna modificación sobre las obras o actividades autorizadas sin la aprobación previa del Ayuntamiento.

La realización de cualquier actividad sujeta a licencia podrá ser inspeccionada por los servicios técnicos del Ayuntamiento para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigidas en aplicación de lo dispuesto en los artículos 179 y 180 de la LOUA´02.

El titular de la licencia deberá comunicar al Ayuntamiento por escrito la finalización de las obras, acompañada en su caso del certificado de la Dirección Técnica, y solicitar la licencia de primera ocupación o de apertura, sin la cual no podrá utilizarse ninguna edificación o parte de ella.

APARTADO 1. LICENCIAS DE PARCELACIÓN

Artículo 64. Parcelación urbanística.

Se entiende por parcelación urbanística según lo dispuesto en el artículo 66.1 de la LOUA´02:

- En terreno en que sea de aplicación el régimen propio del suelo urbano o urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

- En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o mas lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria o forestal pueda inducir la formación de nuevos asentamientos.

No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en el suelo clasificado como no urbanizable.

Igualmente no podrá realizarse ninguna parcelación urbanística en suelo urbano o urbanizable sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico según la clase de suelo con inclusión de ordenación pormenorizada, así como del proyecto de reparcelación pertinente. Se exceptúan de este condicionante las segregaciones necesarias para la incorporación de terrenos al desarrollo urbanístico de unidades de ejecución.

La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

Toda división material de los terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

Artículo 65. Documentación necesaria.

Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán los siguientes documentos:

A) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer constar que éstas resultan adecuadas para el uso que el planeamiento les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

B) Certificado de dominio y estado de cargas, expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen matriculadas se indicará tal circunstancia, y se acompañará del título que acredite el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

C) Planos del estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originales registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

D) Planos de parcelación, a escala 1:500 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del planeamiento.

APARTADO 2: LICENCIA DE AGREGACIÓN Y SEGREGACIÓN DE PARCELAS. DESLINDE Y REAJUSTE DE SUS LÍMITES

Artículo 66. Documentación necesaria.

Cualquier acto de agregación o segregación de parcelas requerirá licencia municipal.

La solicitud inicial deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

A) Plano de situación de las parcelas originales, con sus dimensiones acotadas y con indicación de sus superficies.

B) Planos que indiquen el resultado final de la operación que se pretende realizar.

APARTADO 3. LICENCIA DE MOVIMIENTO DE TIERRAS

Artículo 67. Documentación necesaria.

Con la solicitud de licencia para movimientos de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

A) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.

B) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud a escala no menor de 1:500, en el que se indiquen las cotas de planimetría, la edificación y arbolado existente, y la posición en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

C) Plano de alineaciones oficiales si las hubiera y de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar así como los de detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

D) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos, así como las medidas de protección del paisaje y presupuesto de las obras e instalaciones.

E) Comunicación de la aceptación de los facultativos designados como director de las obras, visado por el correspondiente colegio oficial.

APARTADO 4. LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 68. Documentación necesaria.

Con la solicitud de licencia de obras de urbanización, que se entenderá otorgada con la aprobación definitiva del proyecto, se acompañarán los siguientes documentos:

A) Proyecto de urbanización, por cuadruplicado, con definición de las características técnicas de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines. El proyecto de urbanización, que no podrá contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, contendrá una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras, planos que definan con la precisión y escalas adecuadas para su correcta interpretación los contenidos técnicos de las obras, mediciones, cuadro de precios descompuestos, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

B) Comunicación de los técnicos que han de intervenir en la obra.

APARTADO 5. LICENCIAS DE OBRAS

Artículo 69. Definición.

La licencia de obra otorga el derecho a edificar, y es el instrumento que autoriza a iniciar las obras de edificación solicitadas, y acredita la comprobación administrativa de que la obra autorizada se sujeta a las condiciones urbanísticas y técnicas establecidas por las correspondientes Ordenanzas Municipales.

Cuando la licencia de obra autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

Artículo 70. Documentación necesaria.

Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, conservación, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

A) Proyecto técnico por triplicado y comunicación de los técnicos que han de efectuar la dirección de las obras. Dicho proyecto contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo.

B) Si las obras para las cuales se solicita licencia, comportan la ejecución de derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebajes de tierras, deberán presentarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresado en estas Normas.

Artículo 71. Peculiaridades de la licencia de obras menores.

Tendrán la consideración de obras menores, aquéllas que no afecten a la estructura de los edificios, incluida su fachada, ni a su distribución, tales como:

- Construcción, reparación o supresión de vados de acceso de vehículos.
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores.
- Construcción de quioscos para la exposición y venta.
- Colocación de rótulos, banderas o anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.
- Colocación de postes.
- Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.
- Instalación de marquesinas.
- Ejecución de obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura.
- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Construcción de fosas sépticas y pozos.
- Colocación de elementos de instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por licencia de obra mayor.

En todos los casos se deberán presentar planos y descripción de las obras objeto de la petición, justificación de que como consecuencia de las obras no se altera el contenido básico de las ordenanzas de edificación y presupuesto aproximado.

En su caso, se notificará los técnicos que han de hacerse cargo de la dirección de obra.

APARTADO 6. LICENCIA DE MODIFICACIÓN DE USO

Artículo 72. Documentación necesaria.

1. Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso del edificio o parte de él, siempre que ésta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

A) Memoria justificativa, con indicación de si el nuevo uso se halla autorizado por el Planeamiento vigente.

B) Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas, y la situación del edificio dentro de la parcela.

C) Planos de plantas y secciones necesarios para su completa comprensión.

D) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad, aislamiento térmico y acústico y prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.

2. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio lleve aparejado la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

APARTADO 7. LICENCIA DE DEMOLICIÓN

Artículo 73. Documentación necesaria.

La solicitud de licencia para demolición o derribo de construcciones se presentará acompañada de los siguientes documentos:

a) Proyecto y aceptación del técnico designado para la dirección de las obras, visadas por el correspondiente colegio oficial.

b) Fotografías interiores y exteriores del edificio a derribar.

APARTADO 8. LICENCIA DE APERTURA

Artículo 74. Actividades.

1. Se consideran inocuas y por tanto no calificadas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados sin extrañar riesgos para las personas.

2. Cuando un edificio o instalación se vaya a destinar a los usos específicos sujetos al Reglamento de Actividades Clasificadas o al Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades recreativas, requerirá con carácter previo la correspondiente licencia de apertura. En cualquier caso se dará cumplimiento al contenido de la ley 7/1994 de Protección Ambiental.

Artículo 75. Documentación necesaria.

1. Para la actividades inocuas se precisará:

A) Plano de situación del local dentro de la planta general del edificio.

B) Fotocopia de la licencia de obra del edificio. Si ésta no pudiera aportarse se presentará plano de situación del edificio a escala 1:2.000.

C) Croquis o proyecto del local, dependiendo de la importancia de la obra, con la expresa indicación de los aparatos proyectados y las instalaciones necesarias, suscritos por técnico competente y visado por su Colegio Profesional.

2. Para las actividades calificadas, además de los documentos señalados en los apartados A y B anteriormente señalados, se precisará proyecto técnico por duplicado, con planos de situación, de proyecto y memoria suficientes para el completo entendimiento del mismo, tanto en sus aspectos urbanísticos, como industriales/sanitarios.

APARTADO 9. LICENCIA DE OCUPACIÓN

Artículo 76. Licencia de ocupación.

1. La licencia de ocupación es el instrumento administrativo que autoriza a usar lo construido y acredita la conformidad de lo edificado con lo exigido en la licencia de obra.

2. Están sujetas a licencia de ocupación: La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y las de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración de los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

3. La concesión de licencia de ocupación requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Certificado final de obras cuando la naturaleza de la intervención hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Licencias y permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios.

5. La licencia es requisito necesario para la contratación de energía eléctrica, agua y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

6. La puesta en uso de un edificio carente de licencia de ocupación preceptiva, constituye infracción urbanística grave, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística.

APARTADO 10. LICENCIA PARA USOS AUTORIZABLES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 77. Documentación necesaria.

Previo a la solicitud de licencia municipal, cuando se trate de actos que tengan por objeto la construcción de vivienda unifamiliar aislada o actuaciones de interés público, será necesaria la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 LOUA´02 o Plan Especial en el caso de actuaciones de interés público en que se produzca alguna de las circunstancias enumeradas en el artículo 42.4 LOUA´02.

Según establece el artículo 42.5 LOUA´02, el Plan Especial o el Proyecto de Actuación contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

A) Administración pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

B) Descripción detallada de la actividad, incluyendo:

- Situación, emplazamiento y delimitación de los suelos afectados.
- Caracterización física y jurídica de los suelos.
- Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
- Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases de ejecución.

C) Justificación de los siguientes extremos:

- Utilidad pública o interés social de su objeto.
- Viabilidad económica y financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

- Compatibilidad con el régimen urbanístico del suelo donde se ubica.
- No inducción de nuevos asentamientos.

D) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, constituidas al menos por:
- Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen del suelo.
- Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con el artículo 52.4 y 5 LOUA´02.
- Solicitud urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos que esta ley exceptúa de la obtención de licencia.

E) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

Aprobado el Plan Especial o Proyecto de Actuación, se solicitará licencia acompañando al menos la siguiente documentación:

A) Instancia suscrita por la persona solicitante de la licencia, con expresión de nombre y domicilio.

B) Estudios complementarios de impacto ambiental que puedan derivarse en su caso de las construcciones o de la actividad que en ellas se pretende realizar, con expresión de movimientos de tierras, deforestaciones, variación o afección en cursos o masas de aguas, impactos visuales próximos y lejanos, con estudios de perspectivas y fotografías que reflejen el área de influencia de la zona y cualquier otro impacto que sea susceptible de producirse.

C) Proyecto con el grado de definición suficiente, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

D) Autorizaciones, en su caso, de las administraciones titulares de bienes públicos afectados (áreas de servidumbre o afección de carreteras, cauces fluviales, etc.).

El contenido de la documentación citada se adecuará, en todo caso, a las características de la edificación o uso que se pretenda realizar.

APARTADO 11. LICENCIA PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 78. Definiciones de otras actuaciones urbanísticas.

A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y formas de afección del suelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

1. Obras Civiles singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

2. Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

A) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

B) Movimientos de tierra tales como la construcción de piscinas y aperturas de pozos.

C) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

D) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

E) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

F) Recintos y otras instalaciones fijas de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

G) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos lo que estén en locales cerrados.

H) Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

I) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de material y de maquinaria.

J) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

K) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en los proyectos originarios.

3. Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

a) Vallado de solares.
b) Sondeos de terrenos.
c) Aperturas de zanjas y calas.
d) Instalaciones de maquinaria, andamiajes y apeos.
e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 79. Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atendrán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de estas Normas, y a las que se dispongan en las Ordenanzas Municipales.

Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientemente explicativo de las instalaciones y presupuesto.

Sección 2. El deber de conservación

Artículo 80. El deber de conservación.

Los propietarios de urbanizaciones, edificaciones, terrenos e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público conforme a los artículos 153 y 155 LOUA´02. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

Artículo 81. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

A los efectos previstos en el apartado anterior se entenderá como condiciones mínimas:

A) En urbanización.

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones no recibidas, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de aceras, calzadas, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuran la urbanización.

Una vez recibidas compete al municipio o a los propietarios agrupados en entidad urbanística, en su caso, la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos.

B) En construcciones:

B.1. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La cimentación y estructura deberán de conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

B.2. Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso al que estén destinadas y su régimen de utilización.

Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida que pueda ser causa de infección o peligro para las personas.

B.3. Condiciones de ornato: Las fachadas exteriores e interiores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de los materiales de revestimiento.

Artículo 82. Órdenes de ejecución por motivos turísticos o culturales.

El Ayuntamiento y los órganos competentes, en cumplimiento del artículo 158 LOUA´02, deberán dictar las órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.

Podrá dictarse orden de ejecución, además, en los siguientes casos:

- Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre su predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.
- Jardines o espacios libres particulares visibles desde la vía pública.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidos en el límite del deber de conservación que les corresponde, o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene.

El incumplimiento de la orden de ejecución dictada habilitará a la administración actuante a adoptar cualquiera de las medidas contempladas en el artículo 158.2 LOUA´02.

Sección 3. Declaración de ruina

Artículo 83. Supuestos de ruina.

La declaración de la situación legal de ruina urbanística de una edificación o construcción, procederá en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias para devolver las condiciones adecuadas de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales sea superior al 50% del valor de una construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil (artículo 157.1.a LOUA´02).

b) Cuando, habiéndose dado cumplimiento a las recomendaciones de los informes derivados de al menos las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de estas dos inspecciones, sumado al de las que deben ejecutarse a los efectos señalados en el apartado anterior, supere el mismo límite anterior (artículo 157.1.b LOUA´02).

Se produce la situación de ruina física inminente de una edificación o construcción, cuando exista amenaza de derruirse de modo inminente, con peligro para al seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por este PGOU.

En este supuesto, el Alcalde estará habilitado para disponer las medidas que sean precisa, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo, sin que ello presuponga ni implique la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

Artículo 84. Declaración del estado ruinoso.

Corresponde al Ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previa audiencia al propietario y demás titulares de derechos afectados.

La declaración de la situación legal de ruina urbanística comportará las exigencias para la administración y el propietario establecidas en el artículo 157.3 LOUA´02, así como la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

La inclusión en este registro otorgará al propietario el plazo de un año para proceder, en su caso, a las obras de restauración. El incumplimiento de este plazo conllevará la colocación del inmueble en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

Sección 4. Protección de la legalidad urbanística

Artículo 85. Competencias.

Con independencia de lo establecido en los artículos 181 a 190 LOUA´02, la inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Administración autonómica y local, dentro de sus respectivas competencias, y de acuerdo con la legislación vigente.

El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Artículo 86. Las infracciones urbanísticas.

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en el artículo 207 LOUA´02.

La producción de una infracción dará lugar a las medidas siguientes:

- Las necesarias para la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden perturbado.
- Las que procedan para la exigencia de responsabilidades sancionadoras y disciplina administrativas o penal.
- Las encaminadas al resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de los responsables.

En todo caso se adoptarán las medidas para la reposición de la realidad física alterada a su estado primitivo.

Artículo 87. Personas responsables.

En los actos que se ejecutasen sin licencia o sin los presupuestos legales para su legitimidad:

- Los propietarios, promotores, constructores y cuantas personas tengan facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como los técnicos directores de los mismos y los redactores de los proyectos cuando en estos concurra dolo, culpa o negligencia grave.

- Los titulares o miembros de los órganos administrativos y los funcionarios públicos que, por acción u omisión, hayan contribuido directamente a la producción de la infracción.

En los actos ejecutados al amparo de licencia o acto administrativo que constituyan o legitimen una infracción urbanística:

- El titular del órgano administrativo unipersonal o los miembros de los órganos colectivos que hayan otorgado la licencia o aprobaciones sin los preceptivos informes o en contra de informe desfavorable por razón de la infracción y el Secretario que no haya advertido en su informe la omisión de alguno de los informes técnicos y jurídicos, así como los funcionarios facultativos que hayan informado favorablemente las licencias o aprobaciones.

- Los miembros o miembros de los órganos administrativos y los funcionarios públicos que, por acción u omisión, hayan contribuido directamente a la producción de la infracción.

Artículo 88. Sanciones.

Se estará a lo establecido en los artículos 208 y 209 LOUA´02.

## TÍTULO V

## LAS DOTACIONES

### CAPÍTULO I

### Disposiciones generales

Artículo 89. Clases de Dotaciones (OE).

Las dotaciones están constituidas por el suelo, las edificaciones y las instalaciones públicas o privadas que el PGOU o sus instrumentos de desarrollo califiquen para alguno de los usos globales o pormenorizados que tengan carácter dotacional.

Las dotaciones pueden ser de las siguientes clases:

- Sistemas Generales.
- Sistemas Locales.
- Dotaciones Privadas.

Artículo 90. Condiciones de uso y edificación.

Los elementos dotacionales cumplirán las condiciones generales y particulares de uso y edificación reguladas en las presentes Normas que le sean de aplicación.

Las edificaciones e instalaciones dotacionales se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, o de sus colindantes, sin perjuicio de lo dispuesto en este Título.

Artículo 91. Programación y ejecución material.

La ejecución de las obras e instalaciones en los suelos dotacionales deberá llevarse a cabo de acuerdo con los plazos previstos y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el PGOU.

La ejecución material de las obras e instalaciones de las dotaciones será acometida con arreglo a las previsiones del PGOU y a cargo de:

- La Administración Pública de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales o lacales establecidos en suelo urbano.

- Los particulares en caso de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos a implantar como sistemas generales o locales en los casos en que esta modalidad de gestión sea compatible con el servicio a implantar.

- Los particulares para el caso de dotaciones privadas.

Cuando las obras de urbanización de un sistema general fuese de interés supramunicipal por formar parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, proyecto, construcción y gestión tienen ámbito comarcal, provincial, autonómico o estatal, la adquisición del suelo necesario, la ejecución y la gestión del servicio corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que esta pueda suscribir con el Ayuntamiento.

### CAPÍTULO II

### Sistemas generales y locales

Artículo 92. Definición e identificación de los sistemas generales (OE).

Constituyen los Sistemas Generales, a los efectos de aplicación del presente PGOU, los terrenos, construcciones, edificaciones e instalaciones que conforman la dotación pública y que se señalan en este PGOU por constituir la estructura general y orgánica de la ordenación del mismo conforme al modelo territorial y urbano desarrollado.

Los sistemas generales definidos y/o desarrollados en este PGOU se delimitan sin perjuicio de la clasificación del suelo en el plano correspondiente.

Se especifican los sistemas generales, identificando cada uno de sus elementos y estableciendo las siguientes clases:

- Sistemas Generales de Comunicaciones, tanto urbanas como interurbanas.
- Sistemas Generales de Vías Pecuarias.
- Sistemas Generales de Espacios Libres.
- Sistemas Generales de Equipamientos Comunitarios, comprensivos de los centros públicos al servicio de la población destinados a usos administrativos, culturales, docentes, deportivos, sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios y otros servicios de interés social.
- Sistemas Generales de Infraestructuras, como centros productores, transformadores o de almacenamiento energético, embalses, líneas de conducción y distribución y otras análogas.

El PGOU define las siguientes actuaciones sobre sistemas generales:

- SGI-1. Depósito de agua en Fuente de Luque.
- SGI-2. Estación depuradora de aguas residuales en San Bartolomé.
- SGI-3. Mejoras en la estación depuradora de aguas residuales en Camino de la Fuenseca.
- SGL-1.Parque periurbano de la Ermita de San Jorge.
- SGL-2.Parque periurbano de la Ladera del Castillo.

Artículo 93. Definición e identificación de los sistemas locales.

Son Sistemas Locales los equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional se limita principalmente a una determinada y concreta área, complementando, desde esta perspectiva local, la articulación territorial y urbana definida por los sistemas generales.

Los Sistemas Locales en el suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y suelo urbanizable ordenado se identifican en el plano corres-

pondiente a calificación del suelo del presente PGOU. Corresponderá a los instrumentos de desarrollo del suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y del suelo urbanizable sectorizado la definición espacial y específica de los sistemas locales en atención a complementar los servicios ofrecidos por los sistemas generales, potenciándolos y protegiéndolos, así como a facilitar el acceso de los ciudadanos a su uso.

Artículo 94. Titularidad y régimen urbanístico (OE).

Los Sistemas Generales y Locales son de titularidad y gestión pública. Una vez obtenidos, se afectarán al uso público o se adscribirán a un servicio público u otros usos de interés social, de conformidad con el planeamiento urbanístico.

Los terrenos afectados por Sistemas Generales o Locales que a la entrada en vigor del presente PGOU sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su dominio por cualquiera de los medios que se regulan en este Plan, de conformidad con la legislación urbanística. Hasta que no se produzca su obtención estarán sometidos al régimen de calificación de fuera de ordenación regulado en estas normas.

Los terrenos de titularidad pública no municipal, que tengan un uso coincidente con lo previsto en este PGOU, mantendrán su titularidad.

Los terrenos de titularidad pública no municipal, que tengan un uso no coincidente con lo previsto en este PGOU, deberán adaptarse al uso propuesto, o en su caso, transmitirse al Ayuntamiento o Administración titular del servicio, siendo posible su inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

Artículo 95. Obtención del suelo de los Sistemas Generales y Locales.

El suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos o adscritos por el PGOU a sectores o unidades de ejecución se obtiene mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.

En los demás supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

Artículo 96. Implantación efectiva del uso dotacional. (OE)

Cuando el Ayuntamiento así lo estime, en atención a las necesidades de cada zona, podrán implantarse equipamientos sociales en suelos calificados como docentes o deportivos y viceversa, sin necesidad de innovación del PGOU.

Los suelos de sistemas generales y locales calificados como equipamiento comunitario, podrán concederse derechos de superficie conforme a lo dispuesto en el artículo 77 de la LOUA´02, con objeto de garantizar la prestación del servicio público previsto, siempre que dicho equipamiento no haya sido implantado, ni esté prevista su implantación a corto o medio plazo por ningún organismo público.

## CAPÍTULO III

### Dotaciones privadas

Artículo 97. Definición e identificación de las dotaciones privadas.

Se denominan dotaciones privadas los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada calificados para uso dotacional.

Dicha calificación excluye la posibilidad de cualquier otro uso lucrativo, salvo que esté expresamente previsto en el presente PGOU.

Artículo 98. Régimen de las dotaciones privadas.

Los suelos correspondientes a dotaciones privadas que se encuentren incluidos en una unidad de ejecución contribuirán a las cargas de cesión y urbanización en proporción a su aprovechamiento lucrativo.

A dichos efectos el planeamiento de desarrollo valorará el uso dotacional de dichos suelos para establecer los correspondientes coeficientes de ponderación que sirva de base al cálculo del aprovechamiento lucrativo que le corresponda.

La urbanización y edificación de las dotaciones privadas no incluidas en unidades de ejecución corresponderá a la iniciativa privada.

Artículo 99. Cese de la actividad dotacional.

El cese de la actividad propia de la dotación privada no justifica, por si sola, la alteración en la calificación del suelo afectado, ni autoriza a destinar el suelo ni la edificación a ninguna otra actividad, salvo a otro uso dotacional.

# TÍTULO VI

# NORMAS GENERALES DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

## CAPÍTULO I

### Regulación de usos

Artículo 100. Usos globales y categorías.

El presente PGOU determina los siguientes usos globales: Residencial, Industrial, Terciario. La regulación estructural y pormenorizada de los mismos se contiene en el presente Título de las normas urbanísticas.

En Suelo Urbano y Urbanizable se consideran los siguientes subcategorías respecto a los usos globales:

1. Residencial.
2. Industrial.
3. Terciario:
   - 3.1. Comercial.
   - 3.2. Administrativo.
   - 3.3. De relación.
   - 3.4. Residencial público.

Por otra parte, se regula el uso dotacional como uso complementario y compatible con los usos globales anteriores.

4. Dotaciones:
   - 4.1. Equipamiento:
     - 4.1.1 Educativo.
     - 4.1.2. Deportivo.
     - 4.1.3. Servicios de Interés Público y Social:
       - 4.1.3.1. Cultural.
       - 4.1.3.2. Religioso.
       - 4.1.3.3. Sanitario.
       - 4.1.3.4. Cementerio.
   - 4.2. Areas libres.
   - 4.3. Viario.
   - 4.4. Infraestructuras.
   - 4.5. Cochera-aparcamiento.

A cualquier otro uso no contenido en la anterior relación se le aplicarán las normas que regulen el uso de análogo contenido.

Artículo 101. Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el artículo anterior y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir además, las condiciones que se determinen en las ordenanzas específicas de la zona.

Artículo 102. Ámbitos de aplicación.

Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación, y a las obras de reforma sustancial de la edificación existente.

Artículo 103. Obras en edificios existentes.

Sólo se permiten obras de reforma y ampliación en fincas y locales determinados, cuando estén dedicados o se destinen a usos permitidos por la ordenación correspondiente.

Artículo 104. Clases de usos.

Por su situación jurídica se dividen en exclusivos, dominantes, compatibles y prohibidos:

a) Exclusivo: Aquel cuya implantación ocupa la totalidad del suelo y/o edificación de la parcela.

b) Dominante: Aquel de implantación mayoritaria en la totalidad del suelo y/o edificación de la parcela, pudiendo llegar a ser exclusivo o coexistir con otro uso dominante.

c) Compatible: Es aquel que debe coexistir con el uso dominante dentro de una parcela, sin perder ninguna de sus características propias. En una misma parcela la superficie de usos compatibles no podrá superar a la de los usos dominantes.

d) Prohibido: Es aquel expresamente prohibido en el ámbito que se señale.

Artículo 105. Cambios de uso.

1. Se prohíbe el cambio de uso en todas aquellas parcelas que en los planos de ordenación estructural y/u Ordenación Completa aparezcan calificadas con el uso de Equipamiento, sean de dominio público o privado, salvo que dicho cambio suponga el mantenimiento de su carácter de equipamiento.

2. Los cambios de uso del suelo y edificación están sometidos a licencia municipal, la cual se otorgará cumpliendo las determinaciones de las presentes Normas y reglamentación vigente de aplicación.

3. Las parcelas catastrales calificadas en las presentes Normas como «Zona Industrial» incluidas en áreas fundamentalmente residenciales, podrán cambiar el uso industrial por el residencial. Para ello se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El propietario solicitará al Ayuntamiento el cambio de uso, especificando razonada y justificadamente si se trata de una liquidación de la actividad industrial o de un traslado a nuevas instalaciones.
- El cambio de uso deberá tramitarse como expediente de «Modificación del PGOU» según se estipula en los artículos 36 y 38 LOUA´02. Los terrenos en cuestión pasarán a estar calificados como «Residenciales» con la categoría del ámbito urbano donde se ubiquen.
- El Ayuntamiento en pleno considerará la petición y, en su caso, aprobará inicialmente la modificación del PGOU para cambio de uso, estimando y ponderando las razones argumentadas por la propiedad.
- Aprobado el cambio de uso, el propietario redactará un Plan Especial de Reforma Interior que ordene el ámbito de la Unidad de Ejecución.
- Dentro de la Unidad de Ejecución así delimitada se establecerán las reservas de suelo para equipamiento y dotaciones adecuadas a las necesidades de la población. Las superficies de estas reservas respetarán los mínimos establecidos en el artículo 17 LOUA´02.
- Con carácter excepcional, justificado por las necesidades específicas de la zona, el Ayuntamiento podrá acordar la agregación de las superficies de cesión destinadas a dos o más sistemas distintos en uno cualquiera de ellos.
- Para las Unidades de Ejecución se fija una densidad máxima de viviendas de 50 viv/ha, una altura de edificación cuyo número de plantas no supere a las permitidas en el entorno y una edificabilidad máxima de 1 $m^2/m^2$.

Sección 1. Uso Global Residencial

Artículo 106. Definición (OE).

Comprende este uso los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano de forma permanente.

Artículo 107. Clasificación.

Se establece las siguientes categorías:

R.1. Vivienda unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

R.2. Vivienda bifamiliar: Es un caso particular de la unifamiliar que se obtiene por obra nueva, o por adaptación de una unifamiliar preexistente, para servir de vivienda a varios miembros de una misma familia.

El carácter mancomunado y no segregable de la parcela habrá de hacerse constar en escritura pública.

R.3. Edificación plurifamiliar: El que alberga tres o más viviendas compartiendo elementos comunes de acceso, distribución, instalaciones, etc., en régimen de división horizontal.

Artículo 108. Condiciones.

A) Condiciones de distribución de las dependencias.

La distribución de las distintas piezas integrantes de una vivienda deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de una dependencia de baño cuyo acceso no podrá hacerse a través de los dormitorios ni de la cocina.
- En las viviendas de más de un baño podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiendo al menos uno de ellos cumplir las condiciones de acceso independiente regulado en el párrafo anterior.
- En las viviendas de un solo dormitorio el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o la estancia comedor.
- En las viviendas de igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.

B) Dimensiones mínimas de las dependencias.

Las diversas dependencias de las viviendas habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

- Estar: 10 $m^2$.
- Estar-cocina: En su caso 14 $m^2$.
- Cocina: 5 $m^2$.
- Dormitorios: 6 $m^2$ para dormitorios simples.
  8 $m^2$ para dormitorios dobles.
- Cuarto de aseo: 1,5 $m^2$.
- Pasillos: Su anchura nunca será inferior a 0,80 m.

C) Condiciones mínimas de habitabilidad.

No se permitirán viviendas interiores, entendiendo por tales aquellas que no tengan al menos dos habitaciones (o una sola con superficie superior o igual a 16 $m^2$ y frente mínimo de 4 m), excluidos los baños, con huecos abiertos a espacio público o a patio interior de superficie igual o superior a 70 $m^2$, y cuyo lado sea como mínimo de 7 m.

El número de viviendas recayentes al patio interior no podrá superar al número de viviendas recayentes a vía pública, salvo que el patio constituya una «plaza interior» según se define más adelante.

D) Vivienda bajo rasante.

No se permitirán viviendas en semisótano, entendiendo por tales aquéllas que tengan su pavimento a nivel inferior de la calle o espacio libre a que recaiga su fachada, tomado en cualquier punto de la rasante de calle o espacio libre.

E) Iluminación y ventilación.

Toda estancia tendrá iluminación y ventilación mediante huecos de superficie no menor que un octavo de la superficie

en planta de la estancia. Los cuartos de aseo y baño podrán disponer de conducto de ventilación.

F) Escaleras.

Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

- Las que den acceso a viviendas en edificios plurifamiliares tendrán hueco de al menos 1 m² por planta para la iluminación y ventilación a través de patio. Así mismo podrán iluminarse y ventilarse de forma cenital siempre que se proyecten con un lucernario de superficie mínima de 1/3 de la superficie de la caja de escalera, y exista un hueco coincidente en proyección horizontal en el que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a 0,30 m por el número de plantas del edificio.
- Su anchura no podrá ser nunca inferior a 0,80 m.

Sección 2. Uso Global Industrial

Artículo 109. Definición y clases (OE).

Comprende este uso los espacios destinados a la elaboración de productos y a la transformación y preparación de materias primas o semielaboradas, así como a su conservación, almacenamiento, guarda y distribución al por mayor.

A los efectos de aplicación de estas ordenanzas se distinguen las siguientes clases:

I.1. Generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos.

I.2. Obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje; así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

I.3. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo doméstico. Estos usos pueden incluir la venta al público.

I.4. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de materiales para la construcción.

I.5. Talleres de carpintería metálica o de madera.

I.6. Transporte e industria auxiliar del automóvil (cocheras, talleres, concesionarios, etc.).

I.7. Almacenamiento y/o distribución de productos no peligrosos.

I.8. Almacenamiento y/o distribución de productos peligrosos.

I.8.a. Productos de peligrosidad alta:
- Líquidos con punto de inflamación inferior a + 23 °C.
- Materiales criogénicos.
- Materiales que puedan formar mezclas explosivas en el aire.
- Líquidos o gases licuados del petróleo.
- Materiales de combustión espontánea en su exposición al aire.
- Sólidos capaces de inflamación por debajo de 100 °C.

I.8.b. Productos de peligrosidad media:
- Líquidos con punto de inflamación entre 23 y 61 °C.
- Sólidos inflamables entre 100 y 200 °C.
- Sólidos y semisólidos que emiten gases inflamables.

I.8.c. Productos de peligrosidad baja:
- Líquidos con punto de inflamación por encima de 61 °C.

Artículo 110. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1. Primera Categoría.

Industrias compatibles con la zonificación residencial, por no ofrecer riesgos ni causan molestias a las viviendas.

Corresponden a las clases I.3, I.5, I.6 e I.7 del artículo 39, con las siguientes limitaciones:

- No producirán residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).
- El desarrollo de la actividad no producirá humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas y bienes.
- El desarrollo de la actividad no precisará sistema de depuración de aguas residuales previa al vertido en la red municipal de saneamiento.
- No producirá contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.
- La actividad debe desarrollarse en recinto cerrado y acondicionado acústicamente según las disposiciones legales de aplicación.
- La actividad se desarrollará íntegramente en horario diurno.

Entre estas actividades se encuentran, siempre que se cumpla con las limitaciones establecidas: Talleres de carpintería metálica, cerrajería y madera. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general. Lavado y engrase de vehículos a motor. Talleres de reparación eléctrica. Emisoras de radio, etc.

2. Segunda Categoría.

Industrias que pudiendo causar ciertas molestias, pueden llegar a ser compatibles con la zonificación residencial mediante la aplicación de medidas correctoras.

Corresponden a las clases I.3, I.5, I.6, I.7.e y I.8.c. del artículo 39, con las siguientes limitaciones:

- No producirán residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).
- El desarrollo de la actividad no producirá humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas y bienes.
- No producirá contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.
- La actividad debe desarrollarse en recinto cerrado y acondicionado acústicamente según las disposiciones legales de aplicación

Entre estas actividades se encuentran, siempre que se cumpla con las limitaciones establecidas: Talleres textiles y de punto. Instalaciones de tratamiento de pieles, cueros y tripas. Imprentas y artes gráficas. Estudios de rodaje y grabación. Almacenes de abonos y piensos. Carpinterías y ebanisterías, etc.

3. Tercera Categoría.

Industrias que requieren zonificación industrial específica por su incompatibilidad con el uso residencial corresponden a las no incluidas en las categorías primera y segunda, con las siguientes excepciones:

- Industrias de clase I.8.a.
- Que las características técnicas de la actividad no aconsejen, por su potencial peligrosidad para las personas o bienes, su implantación en zonas próximas a áreas urbanas.

4. Cuarta categoría.

Industrias que deben ubicarse alejadas de las áreas urbanas por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes.

Las actividades industriales de Clase I.8.a y las contempladas en el Anexo I de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental serán consideradas como pertenecientes a esta categoría.

Artículo 111. Condiciones.

A) De implantación:

- Las industrias de Primera Categoría deberán situarse en planta baja o sótano cuando se sitúen en edificios destinados a otros usos.

- Las industrias de Segunda Categoría deberán situarse necesariamente en edificios dedicados exclusivamente a este uso, pudiendo ubicarse éstos en áreas industriales.

- Las industrias de Tercera Categoría deberán necesariamente situarse en suelos expresamente calificados para este fin.

- Las industrias de Cuarta Categoría se ubicarán alejadas de las áreas urbanas.

B) El uso industrial estará regulado por la Ley 7/1994, de Protección Ambiental.

C) Vertidos Industriales. Las aguas residuales procedentes de procesos de fabricación serán tratadas por la propia industria hasta obtener un estado asimilable a las aguas residuales domésticas antes de su vertido a la red municipal de alcantarillado.

Sección 3. Uso Global Terciario

Artículo 112. Definición y clases.

Comprende este uso los espacios destinados a la prestación de servicios comerciales al por menor, de relación, residencial público y administrativo, en los que la población satisface sus necesidades de adquisición de productos elaborados o servicios privados de toda índole.

A los efectos de aplicación de estas ordenanzas se distinguen las siguientes clases: comercial, de relación, residencial público y administrativo.

3.1. USO COMERCIAL

Artículo 113. Definición y clases.

Comprende este uso la compraventa o permuta de mercancías al pormenor, elaboración de artesanía destinada a la venta en el mismo local y reparación de la misma.

Se entenderán incluidos en este uso, además de las anteriores, las lavanderías, salones de peluquería, gimnasios y similares.

A los efectos de aplicación de estas ordenanzas se distinguen las siguientes clases:

T.C.1. Comercio tradicional. Cuando la superficie ocupada por la totalidad de sus instalaciones (áreas de venta, almacenaje y elaboración) sea inferior a 1.000 $m^2$.

T.C.2. Gran superficie comercial o centro comercial. Es el comercio o agrupación de comercios instalados en un mismo edificio cuando la superficie ocupada por la totalidad de sus instalaciones (áreas de venta, almacenaje y elaboración) sea igual o superior a 1.000 $m^2$.

Artículo 114. Condiciones de implantación.

Los de la clase C.1 podrán ubicarse en la planta baja y sótano de edificios destinados principalmente a otros usos.

Los de clase C.2 ocuparan edificio destinado exclusivamente a usos terciarios.

3.2. USO DE RELACIÓN

Artículo 115. Definición.

Comprende este uso los espacios y locales destinados al desarrollo de la vida social de la población, tales como cafés, bares, restaurantes, discotecas, centros de asociación y agrupaciones cívicas, y otros usos de similares características.

Artículo 116. Condiciones de implantación.

Deberán situarse en planta baja y/o sótano, (siempre que no entre en contradicción con el artículo 160.3) cuando estén formando parte de un edificio con otro uso.

3.3. RESIDENCIAL PÚBLICO

Artículo 117. Definición.

Comprende este uso los espacios y locales destinados al alojamiento temporal de personas, con servicios y gestión comunes, tales como hoteles, pensiones, residencias, etc., todos ellos con sus dependencias complementarias.

Artículo 118. Condiciones de implantación.

Cuando formen parte de un edificio con uso residencial, se dispondrán accesos independientes para ambos usos.

3.4. USO ADMINISTRATIVO

Artículo 119. Definición.

Comprende este uso los espacios y locales destinados a cualquier tipo de actividad, pública o privada, de carácter administrativo, burocrático o financiero, o que sirva de alojamiento a despachos profesionales.

Artículo 120. Condiciones de implantación.

Deberán situarse en planta baja cuando estén formando parte de un edificio con otro uso, salvo que se trate de oficinas profesionales anexas a las viviendas o compatibles con ellas.

Sección 4. Uso dotacional

4.1. EQUIPAMIENTOS

Artículo 121. Compatibilidad de usos.

Cualquier compatibilidad de uso que pueda establecerse en alguna de las zonas de ordenanzas deberá respetar el carácter de cada uso, no pudiendo producirse ninguna simultaneidad que suponga una merma de las funciones incluidas en la definición.

4.1.1. Equipamiento educativo

Artículo 122. Definición.

Comprende este uso los espacios y locales destinados a actividades de formación en cualquiera de sus niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, etc.

Artículo 123. Condiciones.

En los edificios donde exista uso residencial o residencial público, solo podrá ubicarse en planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de aquellos salvo en casos de emergencia.

Este uso queda eximido de la exigencia general de reserva de plazas de aparcamiento.

4.1.2. Equipamiento deportivo

Artículo 124. Definición.

Comprende este uso los espacios y locales destinados a la práctica y enseñanza de ejercicios de cultura física y deporte, o cualquier otra actividad inmediatamente ligada con ellos.

Artículo 125. Condiciones.

En los edificios con uso residencial o residencial público, solo podrá ubicarse en planta baja o inferior, (siempre que no entre en contradicción con el artículo 160.3) no pudiendo utilizar los accesos de aquellos salvo en casos de emergencia.

Este uso queda eximido de la exigencia general de reserva de plazas de aparcamiento.

4.1.3. Equipamientos de los sistemas de interés públicos y social

4.1.3.1. Uso cultural.

Artículo 126. Definición.

Comprende este uso los espacios y locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos,

tales como bibliotecas, archivos, museos, cines, teatros, centros de investigación, etc.

Artículo 127. Condiciones.

En los edificios donde exista uso residencial o residencial público, solo podrá ubicarse en planta baja o inferior, (siempre que no entre en contradicción con el art. 87.3) no pudiendo utilizar los accesos de aquellos salvo en casos de emergencia.

Este uso queda eximido de la exigencia general de reserva de plazas de aparcamiento.

4.1.3.2. Uso religioso.

Artículo 128. Definición.

Comprende este uso los espacios y locales destinados al culto público o privado, tales como templos, centros parroquiales, etc.

Artículo 129. Condiciones.

En los edificios donde exista uso residencial o residencial público, solo podrá ubicarse en planta baja o inferior (siempre que no entre en contradicción con el art. 87.3) no pudiendo utilizar los accesos de aquellos salvo en casos de emergencia.

Este uso queda eximido de la exigencia general de reserva de plazas de aparcamiento.

4.1.3.3. Uso sanitario.

Artículo 130. Definición.

Comprende este uso los espacios y locales destinados a consulta, tratamiento y alojamiento de enfermos.

Artículo 131. Condiciones.

En los edificios donde exista uso residencial o residencial público, solo podrá ubicarse en planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de aquellos salvo en casos de emergencia.

Este uso queda eximido de la exigencia general de reserva de plazas de aparcamiento.

4.1.3.4. Cementerio.

Artículo 132. Definición.

Comprende este uso los terrenos o instalaciones destinados al depósito y guarda de cadáveres.

Artículo 133. Condiciones.

Deberán necesariamente situarse en suelos expresamente calificados para este fin.

Este uso queda eximido de la exigencia general de reserva de plazas de aparcamiento.

4.2. ÁREAS LIBRES

Artículo 134. Definición

Comprende este uso aquellos espacios no edificados de uso público o comunitario, destinados al esparcimiento o recreo de la población, tales como parques, jardines y zonas destinadas al juego de niños.

Este uso se permite en cualquiera de las zonas definidas.

Artículo 135. Condiciones.

A) Los terrenos destinados a este uso deberán cumplir las condiciones técnicas especificadas en las Normas de urbanización que le sean aplicables.

B) Cualquier compatibilidad de uso que pueda establecerse deberá respetar el carácter de este uso, no pudiendo producirse ninguna simultaneidad que suponga una merma de las funciones incluidas en la definición.

La ocupación de suelo por el conjunto de estos usos no sobrepasará el 10% de la superficie total del área libre, no pudiendo ser la edificabilidad de los mismos mayor de 0,1 $m^2t/m^2s$ de la superficie total.

En todo caso, el suelo ocupado por tales usos mantendrá la titularidad pública.

4.3. USO VIARIO

Artículo 136. Definición.

Comprende este uso los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que faciliten su buen funcionamiento. Este uso se permite en cualquiera de las zonas definidas.

Artículo 137. Condiciones.

Las zonas destinadas a este uso deberán cumplir las condiciones especificadas en las normas de urbanización y demás que le sean aplicables.

Sólo se permitirán usos temporales, tales como vallados o instalaciones al servicio de las infraestructuras, o actividades de temporada que se acomoden a las exigencias estéticas y ambientales del ámbito, garantizando la comodidad, seguridad y rapidez del tránsito peatonal.

4.4. INFRAESTRUCTURAS

Artículo 138. Definición.

Comprende este uso los terrenos destinados a instalaciones de centros o redes de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica, gas, teléfono, saneamiento y vertido de basura.

Artículo 139. Condiciones.

Cada uno de los centros de instalaciones deberá cumplir la normativa específica vigente que le sea aplicable, así como las condiciones técnicas y de cálculo contenidas en este documento.

En caso de que la implantación de este uso pueda provocar servidumbre sobre otros usos, será exigible las obras o medidas que reduzcan las afecciones al mínimo posible.

4.5. COCHERA-APARCAMIENTO

Artículo 140. Definición.

Se define como cochera-aparcamiento el espacio, en el interior de las parcelas, destinado específicamente a estacionamiento de vehículos. Se fija una dimensión mínima de 2,20 x 4,50 m para cada una de las plazas y un ancho mínimo de 4,50 metros para los espacios de distribución que den acceso directo a alguna de las plazas de aparcamiento.

Artículo 141. Condiciones.

Podrán ocupar espacios libres de edificación específicamente destinados a este fin, en cuyo caso serán descubiertos. Podrán situarse en espacios cubiertos en plantas sobre rasante o subterráneas.

Cuando este uso no sea exclusivo deberá ubicarse en planta baja o en plantas de sótano.

Podrá autorizarse la implantación de edificios con uso exclusivo de cochera-aparcamiento previa petición justificada que analice el déficit de oferta en la zona, su incidencia en el tráfico, efectos sobre las condiciones ambientales y régimen de explotación. En este tipo de edificios podrán ajustarse los parámetros definidores de la ordenanza de zona en lo referente a número de plantas que serán consecuencia de la altura máxima permitida y de la altura libre de plantas necesarias para este uso.

Los accesos de vehículos al interior del edificio se dotarán de puerta en línea de fachada, de modo que se evite su visión desde el exterior, y dispondrán de una meta junto a la vía pública de 3,00 metros de fondo cuya pendiente no podrá ser superior al 5%.

CAPÍTULO II

Normas Generales de Urbanización

Sección 1. Consideraciones generales

Artículo 142. Ámbito de aplicación.

Estas Normas serán de aplicación a todas las obras de nueva implantación, reforma o mejora de los espacios urbanos que se ejecuten, cualquiera que sea el proyecto que las recoja y las personas o las entidades que las ejecuten.

Artículo 143. Contenido de los proyectos de urbanización.

1. El Ayuntamiento podrá exigir en cada caso unas características de los materiales a emplear en los acabados de la urbanización, justificando su procedencia en la armonización con el entorno o en las necesidades técnicas derivadas de las características de cada actuación. Asimismo podrá determinar el tipo de instalaciones a ubicar en las áreas libres.

2. Deberán respetarse los contenidos establecidos en el presente capítulo relativos al espacio viario, las áreas libres, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público. En todo caso, deberá resolverse el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del núcleo de población y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

3. En relación con la documentación y tramitación, se estará a lo establecido en los arts. 98 y 99 LOUA´02.

Artículo 144. Conservación de la urbanización.

El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los promotores hasta su cesión definitiva al Ayuntamiento. Producida la recepción definitiva de tales obras corresponderá al Ayuntamiento su conservación y mantenimiento, salvo que estos deberes correspondan a los propietarios de la unidad por haberse establecido una Entidad de Conservación. En este supuesto será preceptiva la constitución de una Entidad de conservación, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Gestión, siendo obligatoria la pertenencia a la misma de todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

El contenido del deber de conservación se extenderá a todas aquellas obras, infraestructuras, instalaciones, mobiliario y ajardinamiento que contemple el proyecto de urbanización correspondiente.

Sección 2. El espacio viario

Artículo 145. Concepto y clasificación.

Constituyen el espacio viario aquellos espacios exteriores accesibles, dedicados a la circulación y estancia de personas y vehículos. Se clasifican en:

A) Según su jerarquía:

a) Vías interurbanas: conectan distintos núcleos de población, produciendo el tránsito de vehículos cuyo origen y destino no coinciden con el núcleo afectado.

b) Vías estructurantes: las que configuran la estructura de la ciudad.

c) Vías primarias: las que configuran la estructura de los sectores integrantes de la ciudad.

d) Vías secundarias: aquéllas cuya función principal es dotar de acceso a las diferentes áreas.

B) Según su uso:

a) Vías de tráfico rodado.

b) Vías peatonales.

Artículo 146. Determinaciones referentes a las vías.

1. Las calles destinadas al tráfico rodado deberán contar con un ancho mínimo de 6,50 metros, distribuidos en 4,00 m de calzada y dos acerados de 1,25 m de ancho mínimo, separados por bordillos con altura máxima de 14 cm.

Caso de ser de doble dirección tendrá un ancho mínimo de calzada de 6 metros y dos áreas peatonales análogas a las anteriores.

2. Con carácter general las vías estructurantes serán de doble sentido de circulación.

3. Cuando existan aparcamientos, el espacio por vehículo será de 2,20 x 4,50 m, pudiendo adoptarse la disposición que se estime conveniente.

4. La pavimentación en las vías de tráfico rodado será preferentemente adoquinada o empedrada, evitando aquellos pavimentos que inviten a la velocidad. Las rondas de circunvalación y viario de zonas industriales podrán ser asfaltados.

Los bordillos serán de piedra natural, y los acerados de piedra o solería hidráulica antideslizantes. En las rondas de circunvalación y viario de zonas industriales podrán utilizarse bordillos de hormigón.

5. El proyecto de urbanización distinguirá entre calzada estricta y áreas de estacionamiento, no siendo necesaria esta distinción cuando se trate de un viario de carácter secundario.

6. Para vías de tráfico peatonal que sirvan de acceso a parcelas, la anchura mínima será de 6,00 m; en caso contrario la anchura mínima será de 4,00 m. En todo caso, la pendiente longitudinal máxima será del 12% en tramos menores de 3 m y del 8% para el resto.

Caso de disponer de escaleras, éstas serán preferentemente de directriz recta, completándose en cualquier caso con una rampa; no se permitirán en ellas las mesetas en ángulos, partidas o compensadas. En los tramos de escaleras se introducirán, como mínimo cada 16 peldaños, descansillos intermedios de 1,20 m de longitud mínima. Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón.

Sección 3. Las áreas libres

Artículo 147. Ordenación.

La ordenación se acomodará a la topografía existente del terreno, alterando lo menos posible la configuración interna del subsuelo.

En los parques la pavimentación será predominantemente terriza (albero, engravillado o similar), pudiendo incluirse pequeñas zonas con pavimentación de barro, chinos o piedra.

En las plazas predominarán con carácter general los pavimentos duros a base de piedra o solería hidráulica antideslizantes.

Respecto a la jardinería y mobiliario urbano, deberán mantenerse y potenciarse los elementos tradicionales y especies autóctonas y se estará con carácter general a lo establecido al respecto en el apartado 5.7 de la Documentación Complementaria de las Normas Subsidiarias Provinciales.

En particular, las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación: itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado...

Artículo 148. Instalación de estructuras móviles y otros usos provisionales.

El proyecto de urbanización determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras, instalaciones de servicios o dotaciones públicas compatibles con el carácter de área libre.

Sección 4. Las infraestructuras básicas

Artículo 149. Trazado de las redes.

El proyecto de urbanización deberá estudiar la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible dis-

currirá por espacios públicos no edificables ni rodados, preferentemente por las aceras. Toda nueva urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento y telefonía.

Artículo 150. Dimensionamiento de las redes.

Para el dimensionado de las canalizaciones y para la ejecución de la red, se utilizarán los criterios de las NTE, salvo que el proyecto, redactado por técnico competente, justifique distintos criterios.

Los proyectos de Urbanización recogerán la obligatoriedad establecida por esta normativa, de que las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución. Todo ello, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Artículo 151. Red de abastecimiento de agua.

1. Caudales.

Áreas residenciales: En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de 945 litros por vivienda y día y 0,035 litros/vivienda/segundo de caudal punta.

Áreas industriales: En caso de no existir datos concretos sobre el tipo de industrias a implantar y por consiguiente de la demanda de agua, se considerará un caudal punta de cálculo de 1,5 litros por segundo y hectárea.

Otros usos: El caudal necesario para usos distinto al de vivienda se establece por equivalencia de viviendas según la siguiente tabla:

| Elemento núm. viviendas. | |
|---|---|
| Boca de incendios | 240 |
| Hotel (100 plazas) | 215 |
| Hospital (100 plazas) | 130 |
| Oficina (100 m$^2$) | 3 |
| Comercio (100 m$^2$) | 3 |
| Colegio (100 plazas) | 17 |
| Jardines (1000 m$^2$) | 1 |

2. Con el fin de garantizar el adecuado suministro de la zona o áreas servidas, se dispondrán redes malladas que discurrirán por encima de la red de alcantarillado al menos 50 cm, o 30 cm cuando se trate de cualquier otra red.

3. Se preverá la instalación de hidrantes de incendio.

4. A efectos de normalización de secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar, se establece un diámetro mínimo de 80 mm en la red general de distribución o 125 mm cuando soporte hidrantes de incendio, una velocidad comprendida entre 0,5 y 1,5 m/seg, y una presión mínima de servicio de 10 m.c.a.

Artículo 152. Red de saneamiento.

1. El sistema podrá ser unitario o separativo.

2. La evacuación de aguas pluviales se realizará por tuberías; el drenaje superficial se producirá mediante imbornales o drenajes tradicionales, conectándose el imbornal con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán puntos de recogida de aguas pluviales.

3. La profundidad mínima será de 1,20 m cuando discurra bajo áreas peatonales, protegiéndose con solera de hormigón cuando discurra bajo zonas de tráfico rodado.

4. Se colocarán:

- Sumideros para agua de lluvia y riego por cada 600 m$^2$ y con una separación máxima de 50 m que acometerán a pozos.

- Pozos de registro en cada acometida a la red, cambio de pendiente o dirección, y en los principios de todos los colectores. La distancia máxima entre estos pozos de registro será de 50 m.

- Pozos de resalto en cambios de cota superiores a 80 cm.

5. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de 30 cm en la exterior y de 20 cm en las acometidas domiciliarias.

6. Para pendiente inferior al 5 por mil y en diámetros inferiores a 40 cm, queda prohibido el uso de hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 m/seg. Fuera de estos límites la solución deberá ser debidamente razonada.

Artículo 153. Red de alumbrado exterior.

1. Los componentes visibles del alumbrado público armonizarán con las características urbanas de la zona y contribuirán a la ambientación y ornato del lugar.

2. La red deberá ser subterránea, con sus conductores situados a una profundidad mínima de 0,40 m, y con una sección nunca inferior a 6 mm$^2$.

3. Las luminarias podrán ir sobre báculos o adosadas a fachada. En el caso de calles se recomienda la utilización de brazos murales, restringiéndose el uso de báculos o postes para aquellas que cuenten con anchos de aceras superiores a un metro. Sobre la disposición de las luminarias y el nivel medio de iluminación, se estará a lo establecido al efecto en el apartado 5.5 de la Documentación Complementaria de las Normas Subsidiarias Provinciales.

Artículo 154. Red de energía eléctrica.

La red deberá ser subterránea, con sus conductores instalados en el interior de conductos enterrados, y con registros suficientes y convenientemente establecidos, de modo que su sustitución, reposición o ampliación pueda efectuarse fácilmente. Estos conductos deberán ir situados a una profundidad mínima de 0,60 m.

Cuando se construya un local, edificio o agrupación de éstos, cuya previsión de carga exceda de 50 kVA, la propiedad del inmueble deberá reservar, cuando lo exija la Empresa Suministradora, un local destinado a la instalación de un centro de transformación que deberá cumplir las condiciones impuestas por el Reglamento Electrotécnico para Alta Tensión.

El grado de electrificación de las viviendas será el que, de acuerdo con su utilización, determine el propietario. En todo caso, deberán cumplirse las condiciones mínimas que, en función de su superficie, se establecen en el apartado 5.4 de la Documentación Complementaria de las Normas Subsidiarias Provinciales.

Artículo 155. Los proyectos de Obra Ordinaria.

Las obras de nueva implantación, reparación o mejora de los espacios urbanos básicos, se realizarán a través de los correspondientes Proyectos de Obra Ordinaria, redactados por técnicos competentes.

## CAPÍTULO III

## Normas generales de edificación

Artículo 156. Alcance.

Estas Normas de Ordenación establecen las condiciones reguladoras de la parcelación y de la edificación, así como el aprovechamiento urbanístico asignado a cada parcela de suelo urbano.

Artículo 157. Unidad de Intervención Edificatoria.

Las Normas Urbanísticas están orientadas hacia la permanencia o control de la división catastral existente como condición indispensable para conseguir la conservación del le-

gado histórico y orientar adecuadamente las actuaciones que tienden a modificarlo.

La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, con todas las afecciones reales o jurídicas que le sean propias.

Se entiende por parcela toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de la edificación y al número de viviendas, y asegurar la unidad mínima de edificación.

Toda solicitud de licencia de edificación tendrá que venir referida a una parcela catastral existente, o a una que sea resultado de una segregación, agregación o parcelación urbanística con licencia municipal.

Ninguna parcela catastral existente en el momento de aprobación definitiva del presente PGOU se considera no edificable por razones de su forma y dimensiones, si bien éstas deberán ser tales que permitan la implantación del tipo edificatorio que se pretenda construir.

Asimismo deberá contar con todos los servicios urbanísticos, o quedar asegurada la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, y deberá tener señaladas sus alineaciones y rasantes.

Artículo 158. Alineaciones y rasantes.

Se entiende por alineación oficial el límite entre la parcela y el espacio público al que dé frente. Esta alineación deberá respetarse en todas las plantas del edificio.

Se define como rasante oficial el nivel del espacio público en la alineación oficial, y como rasante del terreno el nivel natural de éste.

Tendrán el carácter de alineaciones y rasantes oficiales las determinadas por el PGOU en los planos correspondientes de Ordenación Completa o por los planes que lo desarrollen. Las alineaciones y las rasantes actuales, si el PGOU no señala otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de alineaciones y rasantes oficiales.

Artículo 159. Tipos edificatorios.

Las obras de edificación en esta clase de suelo se clasifican en los tipos que a continuación se enumeran, siéndoles de aplicación, además de estas Normas Generales, las determinaciones específicas de la zona donde se implanten.

1. Edificación entre medianeras: Edificación unitaria con fachada coincidente con la alineación oficial, y adosada a los linderos laterales de la parcela.

2. Edificación con jardín delantero: Edificación unitaria adosada a linderos laterales, y separada 4,00 m de la alineación oficial.

3. Edificación pareada: Edificación unitaria adosada o susceptible de ser adosada, en uno de sus linderos laterales a la edificación de una parcela contigua y separada al menos 3,00 m del resto de los linderos y 4,00 m de la alineación oficial.

4. Edificación aislada: Edificación unitaria separada como mínimo 3,00 m de todos sus linderos con otras parcelas y 4,00 m de la alineación oficial.

Artículo 160. Altura de la edificación (OE).

1. Generalidades: El número máximo de plantas que pueden alcanzar las edificaciones se establece según su Calificación y la documentación gráfica.

En parcelas cuyo número de plantas permitido sea tres se permite construir una planta menos de las autorizadas.

La solería de planta baja podrá elevarse desde esta rasante hasta un máximo 1,50 metro, no pudiéndose situar por debajo de ella en ningún punto de la fachada cuando se destine a uso residencial.

La altura desde cualquier punto de la rasante de la calle a la cota inferior del forjado que cubra a la planta baja, estará comprendida entre 3,00 y 4,50 metros, salvo en los casos en que se indique expresamente en las Normas de Zona. La altura libre de la planta baja será igual o superior a 2,70 m.

Los pisos superiores tendrán una altura comprendida entre 3,00 m y 3,50 m, medidas de suelo a suelo.

La altura total de la edificación habrá de fijarse dentro del margen que conceden las anteriores condiciones, en función de la altura de las edificaciones colindantes y del entorno circundante, debiendo justificarse en la documentación gráfica del proyecto la solución adoptada. Los límites absolutos de altura medidos en el centro de las fachadas son 7,00 metros y 10,00 metros para edificios de dos y tres plantas respectivamente.

El Ayuntamiento denegará la licencia si la altura de la edificación, aun cumpliendo las limitaciones anteriores, perjudica el carácter general del conjunto urbano.

Será de cuenta del propietario de la casa más elevada el tratamiento adecuado de las medianeras vistas.

2. Casos especiales: En caso de edificaciones con fachada a calles opuestas y que por poseer diferente calificación les sea permitida distinto número de plantas, la edificación con fachada a la calle de mayor altura se retranqueará de la fachada opuesta un mínimo de 3 m, no superando en ningún caso la mitad geométrica entre fachadas y deberá tratar como fachada el paramento resultante.

3. Sótanos y semisótano: Podrá autorizarse la construcción de una planta de sótano o semisótano cuya cota de solería estará deprimida como máximo 3 metros respecto de la rasante de la calle, para uso de garajes, almacenes, servicios generales de viviendas, trasteros, etc., excluyéndose expresamente el uso residencial y residencial público. Cuando se destinen a uso de aparcamiento, no se limita el número de plantas de sótano

4. Construcciones por encima de la altura máxima: Por encima de la altura máxima solo se permitirá la construcción de los elementos necesarios para el acceso a la azotea, las instalaciones que deban situarse a esta altura y los elementos constructivos constituyentes de la cubierta (tejados, pretiles, etc.), con las siguientes condiciones:

- La altura máxima de cualquiera de estos elementos no superará 2,50 m.
- Los cuerpos edificados (casetones, sala de máquinas, etc.) no se situarán a menos de 4,00 metros de la línea de fachada.

Artículo 161. Edificabilidad (OE).

A) Se entiende por edificabilidad la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tengan la consideración de bajas o superiores.

El cálculo de esta superficie será el resultado de la aplicación del número de plantas y ocupación recogidos para cada zona, salvo que se disponga otra cosa en las ordenanzas particulares de cada zona. En dicho cálculo se computarán íntegramente las superficies correspondientes a las edificaciones o cuerpos de edificaciones auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras por cada planta.

La superficie de los vuelos abiertos, los pasajes públicos y los porches cubiertos, computarán a efectos de estos cálculos un cincuenta por ciento.

La superficie construida en sótanos, semisótanos y «ocupación total de parcela en planta baja para uso comercial», cuando sea permitido en desarrollo de las presentes Normas, no se computarán a efectos de edificabilidad máxima permitida definida en el presente artículo.

Las obras de nueva planta, sustitución, renovación o ampliación, tendrán como límite de edificabilidad el deducido

de la aplicación de las presentes Normas. Sin embargo, los edificios existentes para los que se solicite obras de reforma parcial, redistribución, modernización, adecentamiento o consolidación, que no supongan una modificación estructural básica, podrán tener como límite de edificabilidad la superficie construida existente.

B) Se entiende por edificabilidad bruta o de zona, el límite máximo de edificabilidad, expresado en $m^2t/m^2s$. (metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.

C) Se entiende por edificabilidad neta el límite máximo de edificabilidad, expresado en $m^2t/m^2s$ (metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo) aplicable a cada parcela.

Artículo 162. Ocupación de la parcela. (OE)

Es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal, de la totalidad de volumen de la edificación incluidos los vuelos.

En las ordenanzas de edificación correspondientes a cada zona se fija la ocupación máxima de cada parcela.

El resto de la superficie resultante de aplicar la regla de ocupación máxima, se destinará a patios o zonas ajardinadas.

Las parcelas calificadas como de equipamiento de uso público y titularidad pública están exentas de la obligación de dejar el espacio libre fijado en el presente artículo, pudiendo ocupar libremente la parcela catastral que ocupan.

Excepcionalmente, la ocupación de una parcela catastral podrá autorizarse hasta el 100% en planta baja (salvo los espacios destinados a retranqueos obligatorios de la edificación) cuando dicha planta se destine a uso no residencial: comercial, almacén, equipamiento, aparcamientos, etc., no admitiéndose en esta planta más que el portal de acceso a las viviendas de plantas superiores.

Artículo 163. Patios.

1. La superficie y las características de los patios serán las resultantes de la aplicación de las condiciones fijadas para la edificación.

2. Estarán separados de las líneas de fachada al menos cuatro metros. Excepcionalmente, cuando la geometría de la parcela impida esta ubicación, la distancia a fachada podrá disminuirse, formalizando en todo caso el plano de fachada.

3. Sólo podrán cubrirse a la altura del último forjado con los elementos tradicionales de cubrición, es decir, monteras de cristal y claraboyas no transitables, toldos, etc.

4. La superficie mínima exigida de los patios no podrá estar ocupada por aparcamientos, ni por las rampas de acceso al sótano o al semisótano si los hubiere.

Todos los patios deberán tener forma y dimensiones tales que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro superior a 1/3 de la altura del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de 3 m.

5. Plaza interior: En aquellas parcelas con características dimensionales adecuadas podrá proyectarse «plaza interior» destinada a uso privado comunitario cumpliendo las siguientes características:

- Su dimensión permitirá la inscripción de un circulo de 10 metros de diámetro y una superficie mínima de 120 $m^2$.
- La edificación situada entre la calle y la «plaza interior» tendrá un fondo edificado máximo de 14 m.
- La edificación con fachada a la «plaza interior» tendrá un fondo máximo de 10 metros y dos plantas de altura.
- La «plaza interior» dispondrá de acceso directo desde la calle o desde otra «plaza interior» mediante un pasaje cuyo ancho no será inferior a 1/3 del fondo edificado y como mínimo de 3,00 m.

Artículo 164. Medianeras.

Todas las medianerías que hubieran de quedar vistas por encima de otras edificaciones, o recayentes a espacios libres de otras parcelas, deberán recibir tratamiento de fachada.

No se permitirán medianerías recayentes a suelo no urbanizable. Las edificaciones colindantes con este suelo, si no pueden presentar fachada a él, deberán retranquearse 3 metros y tratar como fachada el paramento resultante.

Artículo 165. Salientes y vuelos.

1. Salientes: Las jambas de portadas y de huecos, podrán sobresalir de la alineación oficial en la forma que a continuación se determina:

a) En calles cuya acera sea inferior a un metro, el saliente no podrá exceder de 5 cm.

b) En calles cuya acera sea superior a un metro, el saliente no podrá exceder de 10 cm.

A tales efectos, en calles sin tránsito rodado se considerará como acera la mitad del ancho de la calle.

c) Las rejas voladas y cornisas se autorizarán hasta un vuelo máximo de 30 cm siempre que se sitúen a una altura superior a 3,25 metros de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura los salientes cumplirán las limitaciones anteriores.

Iguales condiciones regirán para los elementos decorativos de tiendas (muestras, vitrinas, escaparates, etc.), pero siempre referidos a la alineación oficial.

2. Vuelos: Los vuelos sobre espacios públicos que se autorizan son exclusivamente balcones (acristalados o no), marquesinas, viseras, anuncios y toldos, y deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Estarán a una altura superior a 3,25 metros medidos desde la cota superior de la rasante oficial en el frente de fachada.

b) El vuelo máximo permitido será con relación a la alineación de 0,40 metros en calles de menos de 9 m de anchura, y de 0,60 metros en calles de más de 9 m de anchura.

c) Deberán separarse al menos 60 centímetros de las medianeras.

d) No se autorizan balcones que tengan elementos de fábrica en el frente o laterales.

e) No se permiten balcones corridos. La longitud total acumulada de balcones y terrazas no podrá ser superior a la 2/3 de la longitud de fachada, ni cada uno separadamente superará los 2,5 metros.

f) No se autorizan vuelos ni balcones en calles de anchura inferior a 3,00 metros.

g) Iguales condiciones regirán para los salientes y vuelos en espacios libres y patios interiores de parcela.

Artículo 166. Reserva de plazas de aparcamiento.

En el supuesto de uso residencial, se reservará una plaza de aparcamiento, dentro del propio terreno, por cada vivienda o apartamento proyectado.

Para los usos restantes, deberá reservarse una plaza de aparcamiento por cada 100 $m^2$ o fracción cuando se proyecten en edificios de nueva planta, debiendo justificarse la reserva de suelo destinada a este uso en el interior de la parcela.

Cuando los aparcamientos se sitúen en planta sótano o semisótano, el inicio de las rampas de garaje se separará un mínimo de 3 metros respecto a la línea de fachada; su puerta deberá situarse en línea de fachada de forma que impida la visión de la rampa desde la calle.

Quedarán excluidos de la obligatoriedad de reserva de plazas de aparcamiento, los siguientes casos:

a) Edificios de nueva planta con fachada exclusiva a calles peatonales, o cuya anchura sea inferior a 3,50 m en toda la longitud de la fachada del edificio proyectado.

b) Edificios en parcelas con superficie inferior a 150 m$^2$.

c) Construcciones destinadas a equipamiento de uso y titularidad pública.

Artículo 167. Condiciones arquitectónicas.

1. Las construcciones en lugares inmediatos a edificaciones protegidas, que puedan alterar las relaciones de los edificios protegidos con su entorno, tales como la modificación de las perspectivas tradicionales, tendrán que adecuar su ordenación a dichas edificaciones, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianeras, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

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

A efectos del apartado anterior, se considerarán «construcciones inmediatas a edificaciones protegidas», en todo caso, las edificaciones colindantes o medianeras con ellas; y con carácter más general, las edificaciones que se encuentren en un radio de acción de 25 m a su alrededor.

2. Los anuncios comerciales instalados en fachadas adecuarán su diseño y disposición a la edificación, formando parte de la composición arquitectónica del mismo, y deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los situados en antepechos de huecos de pisos, barandillas o pretiles tendrán de altura máxima 90 cm.
- No podrán ocupar ni envolver, ni siquiera parcialmente, huecos de fachada.

Artículo 168. Edificios o instalaciones disconformes con el PGOU.

1. Los edificios o instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU y que resulten disconformes con estas Normas de Edificación, quedan calificados como «fuera de ordenación».

2. Los edificios e instalaciones que resulten disconformes con la Ordenación, la calificación o los usos del suelo quedan sujetos al régimen previsto en la disposición adicional 1.ª 3 de la LOUA´02.

3. En los edificios e instalaciones que, siendo conformes con la ordenación, calificación y usos del suelo previstos por las Normas, fueran disconformes con las ordenanzas, y no esté programada su expropiación ni sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del PGOU, podrán realizarse, previa licencia municipal, obras de reforma, consolidación y mantenimiento siempre que:

a) La edificación no se encuentre en situación legal de ruina.

b) Las obras no aumenten el volumen edificado.

c) Que las obras a realizar comporten una mejora en su adecuación a la normativa.

d) Que no hayan sido erigidas con infracción de la normativa urbanística vigente.

## TÍTULO VII

## NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO

### CAPÍTULO I

### Ordenanzas de Zonas

Artículo 169. División en Zonas.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título, se establecen las siguientes zonas o calificaciones:

Zona de Casco Histórico.
Zona de Ensanche.
Zona de Edificación Suburbana.
Zona Industrial.
Zona para Equipamiento Publico.

Todas estas zonas quedan grafiadas en el plano «Ordenación Completa: Usos y Zonificación del Suelo Urbano y Urbanizable» junto con los terrenos calificados como áreas libres y viario.

Para cada zona de suelo urbano se establece una normativa específica que se recoge en los capítulos siguientes, y que desarrolla la normativa general del presente capítulo.

Hay que señalar que para todas las zonas es de aplicación la normativa recogida en el Título IX sobre Normas de Protección del Patrimonio Histórico, Cultural y Natural, que se refiere a edificios protegidos y a las normas de adaptación de los edificios al ambiente urbano tradicional e histórico.

#### Sección I. Ordenanzas de la Zona de Casco Histórico

Artículo 170. Definición.

Corresponde a las zonas históricas y tradicionales del casco y las expansiones históricas del mismo caracterizadas por edificación en línea de fachada, con ocupación completa del frente de la parcela y adosadas directamente a las edificaciones colindantes.

El ámbito de la Zona de «Casco Histórico» queda delimitado en el plano «Ordenación Completa: Usos y Zonificación del Suelo Urbano y Urbanizable».

Artículo 171. Tipología autorizada.
Edificación entre medianeras.

Artículo 172. Usos autorizados.
Dominante: Residencial en todas sus categorías.
Residencial Público.
Educativo.
Cultural.
Sanitario.
Religioso.
Compatibles: Industria de 1.ª y 2.ª categoría.
Comercial.
Administrativo.
De relación.
Deportivo.
Cochera-aparcamiento.
Prohibidos: Todos los demás.

Mantenimiento del uso industrial.

Las Normas establecen el criterio general de mantenimiento de las actividades industriales, siempre que éstas sean compatibles con el uso residencial de las parcelas del entorno.

Por lo tanto en las parcelas que sustenten actividades industriales podrán realizarse cuantas obras de reforma, ampliación o consolidación sean necesarias para el mantenimiento, desenvolvimiento normal o potenciación de la actividad industrial, sin más limitaciones que las establecidas en la Ley 7/1994, de Protección Ambiental, así como las Normas de Protección del Patrimonio Edificado y Conjuntos de interés recogidos en las presentes Ordenanzas.

Artículo 173. Agregaciones y segregaciones.

1. Estas Normas Urbanísticas consideran esencial para el mantenimiento de las condiciones tipológicas, morfológicas y arquitectónicas de la edificación y del conjunto urbano, la permanencia de la división catastral, de ahí las limitaciones establecidas a los procesos de modificación. Ninguna parcela catastral se considerará inedificable por razones de su forma o dimensiones.

2. Las agregaciones de parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unidad, serán autorizadas por el Excmo. Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que se cumplan todas las condiciones siguientes:

Que el número de parcelas agregadas sea dos.

3. La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Excmo. Ayuntamiento, previa solicitud de licencia de parcelación, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

a) Longitud de fachada mínima: 5,50 m.

b) Superficie mínima de parcela: 60,00 m².

c) El Ayuntamiento podrá denegar la licencia de segregación cuando la forma de las parcelas resultantes no garanticen la implantación de las tipologías permitidas.

Artículo 174. Aprovechamiento edificatorio.

A los efectos de la determinación de la edificabilidad máxima de una parcela catastral, se establecen las siguientes normas:

- Número máximo de plantas: Dos (2), o tres (3) según documentación gráfica.
- Número mínimo de plantas: Dos (2).
- Ocupación máxima de parcela:

Las plantas bajas donde no se proyecten usos residenciales podrán ocupar la totalidad de la parcela.

La segunda planta, en caso de permitirse, tendrá un fondo edificable máximo de 15,00 metros.

Edificio unifamiliar: no se limita la ocupación de parcela y fondo edificable en las plantas baja y primera. Además de los patios de luces necesarios se dispondrá un patio, a nivel de planta baja, cuya superficie no será inferior al 20% de la superficie de la parcela. La superficie de este patio podrá limitarse a 30 m² cuando por el cálculo anterior resultase una superficie superior, así mismo podrá eliminarse si el resultado de dicho cálculo fuese inferior a 10 m².

Edificio plurifamiliar: Las plantas baja y primera tendrán un fondo edificable máximo de 20,00 metros.

Artículo 175. Alineaciones, rasantes y vuelos.

1. Alineaciones: La edificación habrá de situarse sobre la alineación de fachada establecida y ocupando todo el frente de la parcela en cada una de sus plantas.

No se autorizan espacios libres o patios abiertos a fachada.

2. Salientes y vuelos: Será de aplicación las condiciones generales de las presentes Normas.

Artículo 176. Otras condiciones.

1. Composición de fachada: El proyecto debe contener el tratamiento de la totalidad de la fachada, incluso de las plantas bajas destinadas a locales comerciales.

Los huecos, en los que debe predominar su dimensión vertical sobre la horizontal, se agruparán siguiendo ejes verticales y la suma de sus superficies no superará el 40% de la de fachada.

Los edificios colindantes con los incluidos en el Catálogo de este PGOU deberán armonizar las alturas de sus plantas se con las de estos, pudiendo exceder los máximos permitidos si fuese necesario.

2. Tratamiento de fachadas: Quedan prohibidos en fachada todos los elementos de instalaciones que por razones técnicas no tengan que ubicarse necesariamente en la misma, tales como contadores de agua o electricidad, aparatos de aire acondicionado, cajas de persianas enrollables, etc. Aquellos elementos que se sitúen en ella deberán colocarse de modo que no alteren la composición arquitectónica.

El acabado de fachada será de revoco pintado o encalado de color claro, pudiendo utilizarse otros colores para acusar zócalos, impostas y cornisas, prohibiéndose expresamente el uso de materiales de tipo vitrificado o piedra artificial de cualquier calidad o forma. Los zócalos no podrán tener una altura superior a 1,50 m respecto del nivel del acerado y serán de revoco pintado, ladrillo de tejar pintado o a cara vista o piedra natural sin abrillantar.

Las cornisas y balcones tendrán un canto máximo de 15 cm.

Los cuerpos volados acristalados se realizarán en hierro pintado, madera o materiales de semejante aspecto.

3. Cubiertas: Se utilizarán las cubiertas con faldón de teja cerámica curva de color castaño claro con pendiente no mayor del 35%.

Se admiten cubiertas planas transitables con superficie no mayor al 30% de la de la planta de cubierta.

Se prohíbe expresamente el uso de cubiertas ligeras metálicas o de fibrocemento.

4. Quedan prohibidas las vallas publicitarias en todo el ámbito de la zona de «Casco Histórico»; excepcionalmente se permitirá la colocación de este tipo de anuncios sobre las vallas de solares o en edificios de nueva planta en construcción, quedando prohibida su colocación sobre edificios terminados, aún en el caso de que éstos se encuentren en ruina, deshabitados, con licencia de obra de derribo en tramitación o concedida, o en el que se estén realizando obras de reforma.

Sección II. Ordenanzas de la Zona de Ensanche

Artículo 177. Definición.

Corresponde a los ensanches del casco fundamentalmente del último siglo realizados con trazados de alineaciones dotados de cierta regularidad pero sin planificación urbanística completa, caracterizadas por edificación en línea de fachada, con ocupación completa del frente de la parcela y adosadas directamente a las edificaciones colindantes.

El ámbito de la «Zona de Ensanche» queda delimitado en el plano «Ordenación Completa: Usos y Zonificación del Suelo Urbano y Urbanizable».

Artículo 178. Usos autorizados.

Dominante: Residencial en todas sus categorías.
Industrial de 1.ª categoría.
Comercial.
Administrativo.
De relación.
Residencial Público.
Educativo.
Cultural.
Sanitario.
Religioso.
Cochera-aparcamiento

Compatibles: Industria de 2.ª categoría.
Deportivo.

Prohibidos: Todos los demás

Mantenimiento del uso industrial.

En las parcelas que sustenten actividades industriales podrán realizarse cuantas obras de reforma, ampliación o consolidación sean necesarias para el mantenimiento, desenvolvimiento normal o potenciación de la actividad industrial, sin más limitaciones que las establecidas en la Ley 7/1994, de Protección Ambiental, así como las Normas de Protección del Patrimonio Edificado y Conjuntos de interés recogidos en las presentes Ordenanzas.

Artículo 179. Agregaciones y segregaciones.

1. Estas Normas Urbanísticas consideran esencial para el mantenimiento de las condiciones tipológicas, morfológicas y arquitectónicas de la edificación y del conjunto urbano, la permanencia de la división catastral, de ahí las limitaciones estableci-

das a los procesos de modificación. Ninguna parcela catastral se considerará inedificable por razones de su forma o dimensiones.

2. Las agregaciones de parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unidad, serán autorizadas por el Excmo. Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que se cumplan todas las condiciones siguientes:

Que el número de parcelas agregadas sea dos.

3. La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Excmo. Ayuntamiento, previa solicitud de licencia de parcelación, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

a) Longitud de fachada mínima: 6,00 m.

b) Superficie mínima de parcela: 80,00 m².

c) El Ayuntamiento podrá denegar la licencia de segregación cuando la forma de las parcelas resultantes no garanticen la implantación de las tipologías permitidas.

Artículo 180. Aprovechamiento edificatorio.

A los efectos de la determinación de la edificabilidad máxima de una parcela catastral, se establecen las siguientes normas:

- Número máximo de plantas: Dos (2) o tres (3) según documentación gráfica.
- Número mínimo de plantas: Dos (2).
- Ocupación máxima de parcela:

En planta baja se establece un fondo edificable máximo de 20 metros, salvo que se excluya el uso residencial en cuyo caso se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

Las plantas altas tendrán un fondo edificable máximo de 15 metros.

Artículo 181. Alineaciones, rasantes y vuelos.

1. Alineaciones: La edificación habrá de situarse sobre la alineación de fachada establecida y ocupando todo el frente de la parcela en cada una de sus plantas.

No se autorizan espacios libres o patios abiertos a fachada.

2. Salientes y vuelos: Será de aplicación las condiciones generales de las presentes Normas.

Artículo 182. Otras condiciones.

1. Composición de fachada: El proyecto debe contener el tratamiento de la totalidad de la fachada, incluso de las plantas bajas destinadas a locales comerciales.

Los huecos, en los que debe predominar su dimensión vertical sobre la horizontal, se agruparán siguiendo ejes verticales y la suma de sus superficies no superará el 50% de la de fachada.

Los edificios colindantes con los incluidos en el Catálogo de este PGOU deberán armonizar las alturas de sus plantas se con las de estos, pudiendo exceder los máximos permitidos si fuese necesario.

2. Tratamiento de fachadas: Quedan prohibidos en fachada todos los elementos de instalaciones que por razones técnicas no tengan que ubicarse necesariamente en la misma, tales como contadores de agua o electricidad, aparatos de aire acondicionado, cajas de persianas enrollables, etc. Aquellos elementos que se sitúen en ella deberán colocarse de modo que no alteren la composición arquitectónica.

El acabado de fachada será de revoco pintado o encalado de color claro, pudiendo utilizarse otros colores para acusar zócalos, impostas y cornisas, prohibiéndose expresamente el uso de materiales de tipo vitrificado o piedra artificial de cualquier calidad o forma. Los zócalos no podrán tener una altura superior a 1,50 m respecto del nivel del acerado y serán de revoco pintado, ladrillo de tejar pintado o a cara vista o piedra natural sin abrillantar.

Las cornisas y balcones tendrán un canto máximo de 15 cm.

Los cuerpos volados acristalados se realizarán en hierro pintado, madera o materiales de semejante aspecto.

3. Cubiertas: Se utilizarán las cubiertas con faldón de teja cerámica curva de color castaño claro con pendiente no mayor del 35% o cubiertas planas transitables.

Se prohíbe expresamente el uso de cubiertas ligeras metálicas o de fibrocemento.

4. Quedan prohibidas las vallas publicitarias en todo el ámbito de la zona de «Ensanche»; excepcionalmente se permitirá la colocación de este tipo de anuncios sobre las vallas de solares o en edificios de nueva planta en construcción, quedando prohibida su colocación sobre edificios terminados, aún en el caso de que éstos se encuentren en ruina, deshabitados, con licencia de obra de derribo en tramitación o concedida.

Sección III. Ordenanzas de la Zona de Residencial Aislada

Artículo 183. Definición.

Corresponde a implantaciones de viviendas unifamiliares aisladas periféricas al casco sucedidas en las últimas décadas sin planificación urbanística y carentes, por tanto, de una estructura urbana coherente, por lo que es necesaria una intervención mediante planeamiento de desarrollo que resuelva las carencias actuales.

El ámbito de la «Zona de Residencial Aislada» queda delimitado en el plano «Ordenación Completa: Usos y Zonificación del Suelo Urbano y Urbanizable».

Artículo 184. Usos autorizados.

Exclusivo: Educativo.
Cultural.
Sanitario.
Religioso.
Dominante: Residencial en categorías R1 y R2.
Compatibles: Comercial.
Administrativo.
De relación.
Deportivo.
Cochera-aparcamiento.
Prohibidos: Todos los demás.

Artículo 185. Agregaciones y segregaciones.

1. Las agregaciones de parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unidad, serán autorizadas por el Excmo. Ayuntamiento, previa solicitud.

2. La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Excmo. Ayuntamiento, previa solicitud de licencia de parcelación, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

a) Diámetro mínimo inscribible en la parcela: 15,00 m.

b) Superficie mínima de parcela: 400,00 m².

c) El Ayuntamiento podrá denegar la licencia de segregación cuando la forma de las parcelas resultantes no garanticen la implantación de las tipologías permitidas.

Artículo 186. Aprovechamiento edificatorio.

La edificabilidad máxima de una parcela se fija en 0,50 m²t/m²s, con las siguientes limitaciones:

- Número máximo de plantas: Dos (2)
- Ocupación máxima de parcela: 35% de la superficie neta de la misma.
- Separación a linderos: 3,00 metros a linderos con otras parcelas.
4,00 metros a linderos con espacios públicos.

Artículo 187. Alineaciones, rasantes y vuelos.

1. Alineaciones: Las definidas en el artículo anterior.

2. Salientes y vuelos: Será de aplicación las condiciones generales de las presentes Normas.

Artículo 188. Otras condiciones.

1. Composición de fachada: El proyecto debe contener el tratamiento de la totalidad de la fachada, incluso de las plantas bajas destinadas a locales comerciales.

2. Cubiertas: Se utilizarán las cubiertas con faldón de teja cerámica curva de color castaño claro con pendiente no mayor del 35% o cubiertas planas transitables.

Se prohíbe expresamente el uso de cubiertas ligeras metálicas o de fibrocemento.

4. Quedan prohibidas las vallas publicitarias en todo el ámbito de esta zona ; excepcionalmente se permitirá la colocación de este tipo de anuncios sobre las vallas de solares o en edificios de nueva planta en construcción, quedando prohibida su colocación sobre edificios terminados, aún en el caso de que éstos se encuentren en ruina, deshabitados, con licencia de obra de derribo en tramitación o concedida.

Sección IV. Ordenanzas para la Zona de Edificacion Suburbana

Artículo 189. Definición.

Corresponde al área urbana de La Estación que presenta un crecimiento urbano inconexo en las proximidades de la estación de ferrocarril y la carretera N-432 a tres kilómetros del núcleo principal y con peculiaridades que aconsejan un tratamiento diferenciado de la casuística del núcleo de Luque.

El ámbito de la «Zona de Edificación Suburbana» queda delimitado en el «Ordenación Completa: Usos y Zonificación del Suelo Urbano y Urbanizable».

Artículo 190. Usos autorizados.

Dominante: Residencial en todas sus categorías.
Industrial de 1.ª categoría.
Comercial.
Residencial Público.
Educativo.
Cultural.
Sanitario.
Religioso.

Compatibles: Industria de 2.ª categoría.
Administrativo.
De relación.
Deportivo.
Cochera-aparcamiento.

Prohibidos: Todos los demás.

Mantenimiento del uso industrial.

En las parcelas que sustenten actividades industriales podrán realizarse cuantas obras de reforma, ampliación o consolidación sean necesarias para el mantenimiento, desenvolvimiento normal o potenciación de la actividad industrial, sin más limitaciones que las establecidas en la Ley 7/1994, de Protección Ambiental, así como las Normas de Protección del Patrimonio Edificado y Conjuntos de interés recogidos en las presentes Ordenanzas.

Artículo 191. Agregaciones y segregaciones.

1. Las agregaciones de varias parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unidad, serán autorizadas por el Excmo. Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que se cumplan todas las condiciones siguientes:

Que el número de parcelas agregadas sea dos.

3. La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Excmo. Ayuntamiento, previa solicitud de licencia de parcelación, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

a) Longitud de fachada mínima: 5,50 m.

b) Superficie mínima de parcela: 50,00 m².

Artículo 192. Aprovechamiento edificatorio.

A los efectos de la determinación de la edificabilidad máxima de una parcela catastral, se establecen las siguientes normas:

- Número máximo de plantas: Dos (2).
- Número mínimo de plantas: Una (1).
- Ocupación máxima de parcela:

En planta baja se establece un fondo edificable máximo de 20 metros, salvo que se excluya el uso residencial en cuyo caso se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

La planta alta tendrá un fondo edificable máximo de 15 metros.

Artículo 193. Alineaciones, rasantes y vuelos.

1. Alineaciones: La edificación habrá de situarse sobre la alineación de fachada establecida y ocupando todo el frente de la parcela en cada una de sus plantas.

No se autorizan espacios libres o patios abiertos a fachada.

2. Salientes y vuelos: Será de aplicación las condiciones generales de las presentes Normas.

Artículo 194. Otras condiciones.

1. Composición de fachada: El proyecto debe contener el tratamiento de la totalidad de la fachada, incluso de las plantas bajas destinadas a locales comerciales.

2. Tratamiento de fachadas: Quedan prohibidos en fachada todos los elementos de instalaciones que por razones técnicas no tengan que ubicarse necesariamente en la misma, tales como contadores de agua o electricidad, aparatos de aire acondicionado, cajas de persianas enrollables, etc. Aquellos elementos que se sitúen en ella deberán colocarse de modo que no alteren la composición arquitectónica.

3. Cubiertas: Se utilizarán las cubiertas con faldón de teja cerámica curva de color castaño claro con pendiente no mayor del 35% o cubiertas planas transitables.

Se prohíbe expresamente el uso de cubiertas ligeras metálicas o de fibrocemento.

4. Quedan prohibidas las vallas publicitarias en todo el ámbito de la zona de «Ensanche»; excepcionalmente se permitirá la colocación de este tipo de anuncios sobre las vallas de solares o en edificios de nueva planta en construcción, quedando prohibida su colocación sobre edificios terminados, aún en el caso de que éstos se encuentren en ruina, deshabitados, con licencia de obra de derribo en tramitación o concedida.

Sección V. Ordenanzas para la Zona Industrial

Artículo 195. Definición.

Corresponde a las zonas urbanas sobre las que se propone un uso global industrial.

El ámbito de la Zona Industrial queda delimitado en el «Ordenación Completa: Usos y Zonificación del Suelo Urbano y Urbanizable».

En los siguientes artículos se establecen las condiciones de edificación, uso y aprovechamiento de las áreas industriales.

Artículo 196. Usos autorizados.

Exclusivo: Industrial en 4.ª categoría.
De relación.
Deportivo.
Cultural.
Religioso.
Sanitario.

Dominante: Industrial en 1.ª, 2.ª y 3.ª categoría.
Comercial.

Compatibles: Administrativo.

Residencial en 1.ª categoría, con las siguientes limitaciones:
- Superficie construida máxima de uso residencial: 150 m².
- Superficie mínima de parcela: 1.000 m².
- La vivienda estará al servicio de la actividad industrial, extremo que deberá justificarse suficientemente.

Prohibidos: Todos los demás.

Artículo 197. Agregación y segregación de parcelas.

Se permite la agregación de varias parcelas sin límite alguno.

Se permitirá la segregación de una parcela original en parcelas menores de uso igualmente industrial, compatibles con el residencial de las áreas colindantes. Las parcelas así originadas tendrán las siguientes limitaciones:

- Superficie mínima de parcela: 500 m².
- Frente mínimo de fachada: 10 m.

Artículo 198. Aprovechamiento edificatorio.

El número máximo de plantas de la edificación será de dos plantas, con una altura máxima de arranque de cubierta de 7 metros. Esta altura podrá elevarse puntualmente hasta 12 metros si se justifica motivadamente por el solicitante de la licencia en razón de la actividad industrial y del respeto a las condiciones estéticas del entorno urbano circundante.

La edificabilidad referida a la superficie neta de la parcela no será superior a 1,00 m² techo/m² suelo, estableciéndose el límite superior del 80% para la ocupación.

Artículo 199. Alineaciones, rasantes y vuelos.

1. Alineaciones: La edificación se retranqueará una distancia de 5,00 metros de la alineación oficial.

2. Salientes y vuelos:

Salientes: Será de aplicación las condiciones generales de las presentes Normas.

Vuelos: El vuelo de viseras y marquesinas no será superior a 2,00 metros, separándose de las parcelas colindantes una distancia no menor de una vez y media la del vuelo.

Artículo 200. Otras condiciones.

1. Quedan prohibidas las vallas publicitarias en todo el ámbito de la zona «Industrial»; excepcionalmente se permitirá la colocación de este tipo de anuncios sobre las vallas de solares o en edificios de nueva planta en construcción, quedando prohibida su colocación sobre edificios terminados, aún en el caso de que éstos se encuentren en ruina, deshabitados, con licencia de obra de derribo en tramitación o concedida, o en el que se estén realizando obras de reforma.

2. Cubiertas: Se prohíbe el uso de materiales que produzcan brillo con la luz solar, como chapa metálica sin pintura.

Sección VI. Ordenanzas para la Zona de Equipamiento Público

Artículo 201. Definición.

Corresponde a aquellas zonas o parcelas calificadas como equipamiento público (deportivo, social, administrativo, sanitario, asistencial, docente, cultural, etc.), de uso público y titularidad pública o privada.

El ámbito de esta zona se recoge en el plano «Ordenación Completa: Usos y Zonificación del Suelo Urbano y Urbanizable».

Artículo 202. Normativa de aplicación.

El uso permitido será el genérico de equipamiento público en sus múltiples variedades. Solo se permitirá el cambio de uso si se mantiene el carácter de equipamiento de uso público.

El aprovechamiento edificatorio no se limita, debiendo atenerse a la normativa sectorial y específica que regule el equipamiento en cuestión. En todo caso se mantendrá una altura de la edificación que no sea discordante con el contexto urbano circundante.

Igualmente las características estéticas y formales del edificio se adaptarán al ambiente urbano, debiendo de mantener las alineaciones y el parcelario histórico existente en la medida de lo posible.

Sección VI. Ordenanzas para las Áreas con Planeamiento de Desarrollo Aprobado

Artículo 203. Definición.

Comprende los suelos calificados como Suelo Urbano Consolidado cuya ordenación deriva de un instrumento de planeamiento de desarrollo del planeamiento general que precede al que nos ocupa (Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal) y que cumplen las condiciones exigidas en el artículo 45.1 LOUA´02.

El ámbito de esta zona se recoge en el plano «Ordenación Completa: Usos y Zonificación del Suelo Urbano y Urbanizable».

Artículo 204. Normativa de aplicación.

En estas áreas serán de aplicación las ordenanzas de uso y edificación contenidas en el planeamiento de desarrollo del que derivan.

Capítulo II. Normas especificas para el Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 205. Alcance (OE).

Comprende aquellos suelos calificados como Suelo Urbano No Consolidado, cuyo desarrollo se prevé mediante Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior, Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obra Ordinaria.

El ámbito de estas zonas queda delimitado en los planos «Ordenación Estructural: Clasificación del suelo y categorías en Suelo Urbano y Urbanizable. Gestión» y «Ordenación Completa: Clasificación del suelo, categorías y calificación en Suelo Urbano y Urbanizable. Gestión».

Artículo 206. Adecuación al planeamiento de rango superior.

El planeamiento de desarrollo deberá respetar, sin poder modificarlas, cuantas determinaciones y directrices establece el PGOU.

No obstante, previa justificación, podrán modificarse las determinaciones que figuran como orientativas o preferentes en estas Normas, así como las superficies indicadas, como consecuencia de una medición mas precisa del terreno, siendo necesario en este último caso, que el reajuste de los aprovechamientos que se produzca sea proporcional a las nuevas superficies establecidas.

Artículo 207. Plazos.

El ejercicio de los derechos inherentes a esta categoría de suelo (artículo 50.E LOUA´02) requerirá, en su caso, la aprobación y ejecución del correspondiente planeamiento de desarrollo en los plazos establecidos en las fichas adjuntas, así como el cumplimiento de los deberes urbanísticos derivados de su categoría (artículo 51.C LOUA´02).

Artículo 208. Alcance del planeamiento de desarrollo.

1. Cuando el suelo cuente con ordenación pormenorizada en el presente PGOU solo será necesaria la tramitación del correspondiente Proyecto de Urbanización para su desarrollo.

2. Mediante Estudio de Detalle podrán reajustarse, justificadamente, las alineaciones establecidas en el PGOU así como las rasantes y volúmenes, siempre que no se alteren las determinaciones de este.

3. Cuando el suelo carezca de ordenación pormenorizada o se pretenda la alteración sustancial de esta, será necesaria la tramitación de Plan Parcial.

Artículo 209. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio.

Se establecen dos áreas de reparto en el suelo Urbano No Consolidado, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.2.A.b LOUA´02.

- Área de reparto 1.1: Integrada por las Áreas de Reforma Interior SUNC-1, SUNC-2, SUNC-3, SUNC-4, SUNC-5 y SUNC-6, con uso global residencial.
- Área de reparto 1.2: Integrada por la Área de Reforma Interior SUNC-7 y SUNC-8, con uso global industrial.

De acuerdo con el artículo 60.b LOUA´02 se determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas de reparto establecidas expresado en superficie construible de uso y tipología característicos.

- Área de reparto 1.1: Aprovechamiento medio = 0,60 $m^2$ techo/$m^2$ suelo.
- Área de reparto 1.2: Aprovechamiento medio = 0,70 $m^2$ techo/$m^2$ suelo.

Para expresar el aprovechamiento urbanístico con referencia al uso y tipología característico de cada área de reparto se establecen, en consonancia con el artículo 61 LOUA´02, los coeficientes de ponderación que se reflejan en las siguientes tablas:

| AREA DE REPARTO | USO | COEFICIENTE DE PONDERACIÓN |
|---|---|---|
| 1.1 | RESIDENCIAL ADOSADO LIBRE (RAL) | 1,00 |
| | RESIDENCIAL ADOSADO PROTEGIDO (RAP) | 0,50 |
| | RESIDENCIAL AISLADO (RAI) | 1,50 |
| 1.2 | INDUSTRIAL (I) | 1,00 |

(*) En negrita el uso y tipología característico de cada área de reparto.

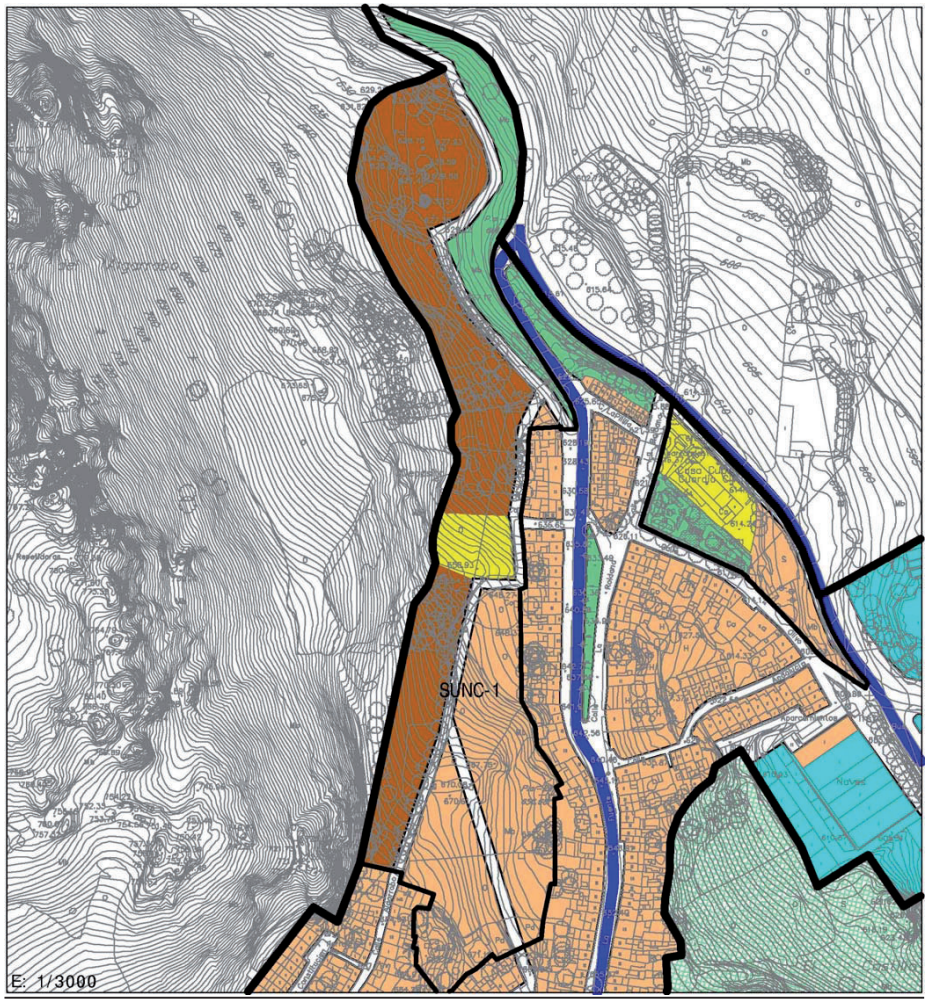
Aplicando estos coeficientes y los parámetros fijados para cada sector se obtienen las tablas siguientes en las que se relacionan, en cada área de reparto, las unidades de aprovechamiento medio correspondientes a cada sector, las unidades asignadas por su ficha de planeamiento y la diferencia entre ambos.

| ÁREA DE REPARTO 1.1 | | USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL ADOSADO LIBRE | | | APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,60 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ÁREA DE REFORMA INTERIOR | USO | COEFICIENTE DE PONDERACIÓN | EDIFICAB. BRUTA | SUPERFICIE SECTOR ($m^2$) | UNIDADES APROV. PONDERADO | UNIDADES APROV. MEDIO | EXCESO/ DEFECTO APROV. |
| UNC-1 | RAL<br>RAP<br>RAI | 1,00<br>0,50<br>1,50 | 0,30<br>0,15<br>0,15 | 40.700,00 | 24.420,00 | 24.420,00 | 0,00 |
| UNC-2 | RAL | 1,00 | 0,60 | 6.590,00 | 3.954,00 | 3.954,00 | 0,00 |
| UNC-3 | RAL | 1,00 | 0,60 | 4.830,00 | 2.898,00 | 2.898,00 | 0,00 |
| UNC-4 | RAL<br>RAP | 1,00<br>0,50 | 0,40<br>0,40 | 6.490,00 | 3.894,00 | 3.894,00 | 0,00 |
| UNC-5 | RAI | 1,50 | 0,40 | 15.910,00 | 9.546,00 | 9.546,00 | 0,00 |
| UNC-6 | RAL<br>RAP | 1,00<br>0,50 | 0,40<br>0,40 | 4.360,00 | 2.616,00 | 2.616,00 | 0,00 |
| SUMAS | | | | 78.880,00 | 47.328,00 | 47.328,00 | 0,00 |

| AREA DE REPARTO 1.2 | | USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL | | | APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,85 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ÁREA DE REFORMA INTERIOR | USO | COEFICIENTE DE PONDERACIÓN | EDIFICAB. BRUTA | SUPERFICIE SECTOR ($m^2$) | UNIDADES APROV. PONDERADO | UNIDADES APROV. MEDIO | EXCESO/ DEFECTO APROV. |
| UNC-7 | I | 1,00 | 0,70 | 14.670,00 | 10.269,00 | 10.269,00 | 0,00 |
| UNC-8 | I | 1,00 | 0,70 | 8.920,00 | 6.244,00 | 6.244,00 | 0,00 |
| SUMAS | | | | 23.590,00 | 16.513,00 | 16.513,00 | 0,00 |

Artículo 210. Fichas de ordenación.

Se exponen a continuación las fichas de ordenación establecidas para cada una de las áreas de reforma interior previstas, donde de forma particularizada para cada una de ellas, se recogen, junto con los objetivos, los parámetros urbanísticos fundamentales que han de regir su ordenación.




| DENOMINACIÓN: PROLONGACIÓN C/ ALGARROBO | CODIGO: SUNC-1 |
|---|---|

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Clase de suelo: | **URBANO NO CONSOLIDADO** | Superficie bruta m²: | **40.700** |
| Uso global: | **RESIDENCIAL** | Edificabilidad bruta m²t/m²s: | **0,60** |
| Densidad viviendas/Ha: | **45** | Reserva mínima para V.P.O m²t/m²s: | **0,15** |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de reparto: **1.1** Aprovechamiento Medio: **0,60**

| DOTACIONES PUBLICAS | ESPACIOS LIBRES | EQUIPAMIENTOS |
|---|---|---|
| Reserva mínima (% superficie bruta) | 10% | 4% |

| **USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS** | **Edificabilidad m²t/m²s** |
|---|---|
| R.A.L.- RESIDENCIAL ADOSADA LIBRE | 0,3 |
| R.A.P.- RESIDENCIAL ADOSADA PROTEGIDA | 0,15 |
| R.AI.- RESIDENCIAL AISLADA | 0,15 |

**Sistema de Actuación:** Compensación
**Instrumento de Planeamiento:** Plan Especial + Proyecto de Urbanización
**Iniciativa de Planeamiento:** Privada **Prioridad:** Media

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

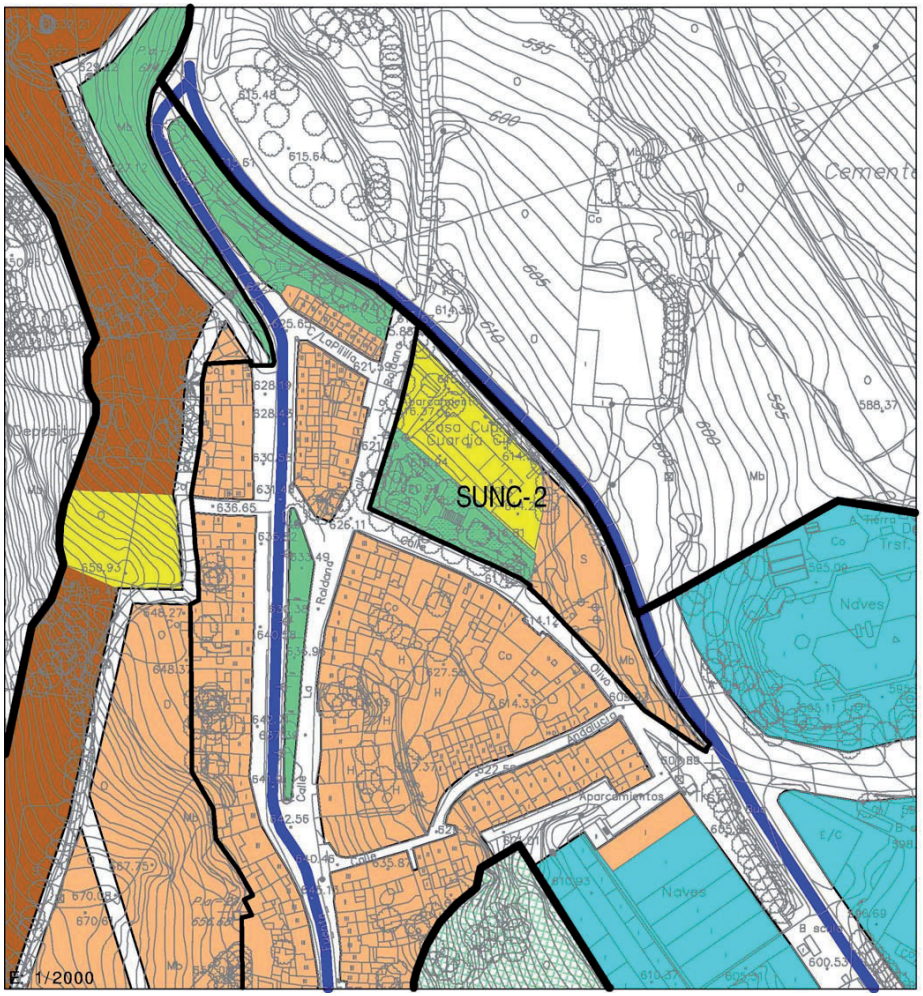
Consolidación de borde urbano.

La actuación pretende la recuperación de este camino histórico a Zuheros y la adecuada conexión hasta la calle Algarrobo, estableciendo un área de uso residencial con tipologías acordes con su entorno próximo.

**OTRAS DETERMINACIONES:**

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

Ubicación de las áreas libres en la zona indicada en planos




| DENOMINACIÓN: CUARTEL GUARDIA CIVIL | CODIGO: SUNC-2 |
|---|---|

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Clase de suelo: | **URBANO NO CONSOLIDADO** | Superficie bruta m²: | **6.590** |
| Uso global: | **RESIDENCIAL** | Edificabilidad bruta m²t/m²s: | **0,60** |
| Densidad viviendas/Ha: | **45** | Reserva mínima para V.P.O m²t/m²s: | **0,00** |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de reparto: **1.1** Aprovechamiento Medio: **0,60**

| DOTACIONES PUBLICAS | ESPACIOS LIBRES | EQUIPAMIENTOS |
|---|---|---|
| Reserva mínima (según ordenación) | 1.570 m$_v$ | 2.070 m$_v$ |

| **USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS** | **Edificabilidad m²t/m²s** |
|---|---|
| R.A.L.- RESIDENCIAL ADOSADA LIBRE | 0,6 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sistema de Actuación:** | Compensación | | |
| **Instrumento de Planeamiento:** | Plan Especial + Proyecto de Urbanización | | |
| **Iniciativa de Planeamiento:** | Privada | **Prioridad:** | Media |

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

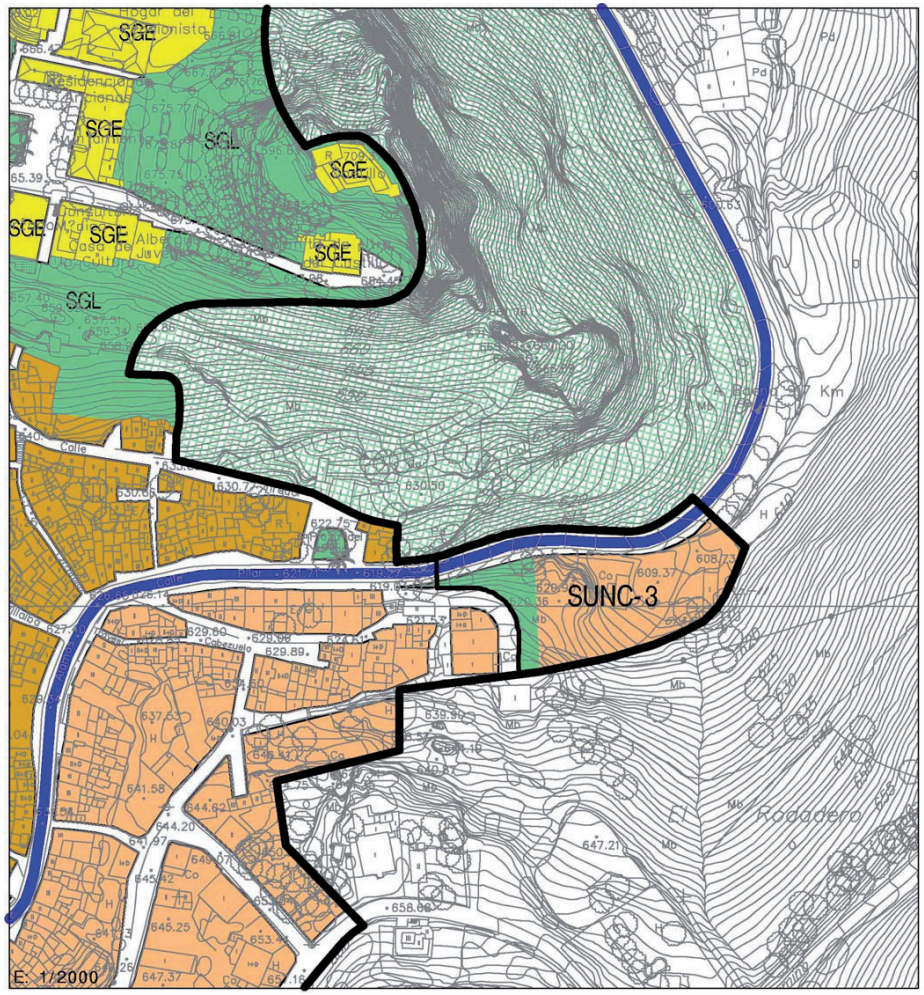
Consolidación de borde urbano para obtener una imagen de ciudad en consonancia con el casco de Luque al que da acceso esta zona.

Dada la diferencia de cota entre las rasantes del viario que rodea a esta zona, será necesario un adecuado estudio de los volúmenes resultantes.

**OTRAS DETERMINACIONES:**

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

Ubicación de las áreas libres y equipamientos en la zona indicada en planos




| DENOMINACIÓN: PROLONGACIÓN C/ ÁLAMOS | | | CODIGO: SUNC-3 |
|---|---|---|---|
| **DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL** | | | |
| Clase de suelo: | **URBANO NO CONSOLIDADO** | Superficie bruta m²: | **4.830** |
| Uso global: | **RESIDENCIAL** | Edificabilidad bruta m²t/m²s: | **0,60** |
| Densidad viviendas/Ha: | **45** | Reserva mínima para V.P.O m²t/m²s: | **0,00** |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de reparto: **1.1** Aprovechamiento Medio: **0,60**

| DOTACIONES PUBLICAS | ESPACIOS LIBRES | EQUIPAMIENTOS |
|---|---|---|
| Reserva mínima (según ordenación) | 650 m | -- |

| **USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS** | **Edificabilidad m²t/m²s** |
|---|---|
| R.A.L.- RESIDENCIAL ADOSADA LIBRE | 0,6 |

**Sistema de Actuación:** Compensación
**Instrumento de Planeamiento:** Plan Especial + Proyecto de Urbanización
**Iniciativa de Planeamiento:** Privada **Prioridad:** Media

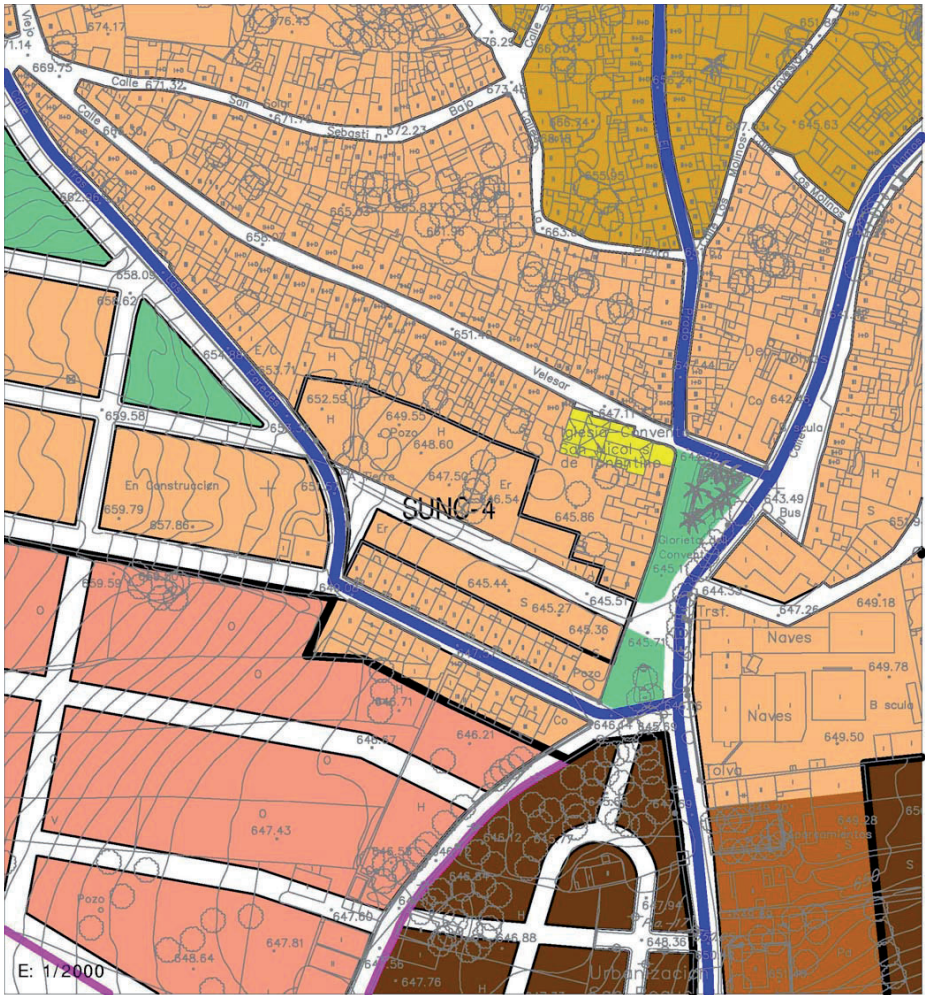
**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

Se pretende la implantación de usos residenciales a fin de consolidar este borde urbano a modo de remate de la larga fachada de calle Álamos.

**OTRAS DETERMINACIONES:**

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

Ubicación de las áreas libres en la zona indicada en planos.




| DENOMINACIÓN: TRAS LAS PAREDES | | CODIGO: SUNC-4 |
|---|---|---|
| **DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL** | | |
| Clase de suelo: **URBANO NO CONSOLIDADO** | Superficie bruta m²: | **6.490** |
| Uso global: **RESIDENCIAL** | Edificabilidad bruta m²t/m²s: | **0,80** |
| Densidad viviendas/Ha: **60** | Reserva mínima para V.P.O m²t/m²s: | **0,40** |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de reparto: **1.1** Aprovechamiento Medio: **0,60**

| DOTACIONES PUBLICAS | ESPACIOS LIBRES | EQUIPAMIENTOS |
|---|---|---|
| Reserva mínima (% superficie bruta) | 0% | 0% |

| **USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS** | **Edificabilidad m²t/m²s** |
|---|---|
| R.A.L.- RESIDENCIAL ADOSADA LIBRE | 0,4 |
| R.A.P.- RESIDENCIAL ADOSADA PROTEGIDA | 0,4 |

**Sistema de Actuación:** Compensación
**Instrumento de Planeamiento:** Plan Especial + Proyecto de Urbanización
**Iniciativa de Planeamiento:** Privada **Prioridad:** Media

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

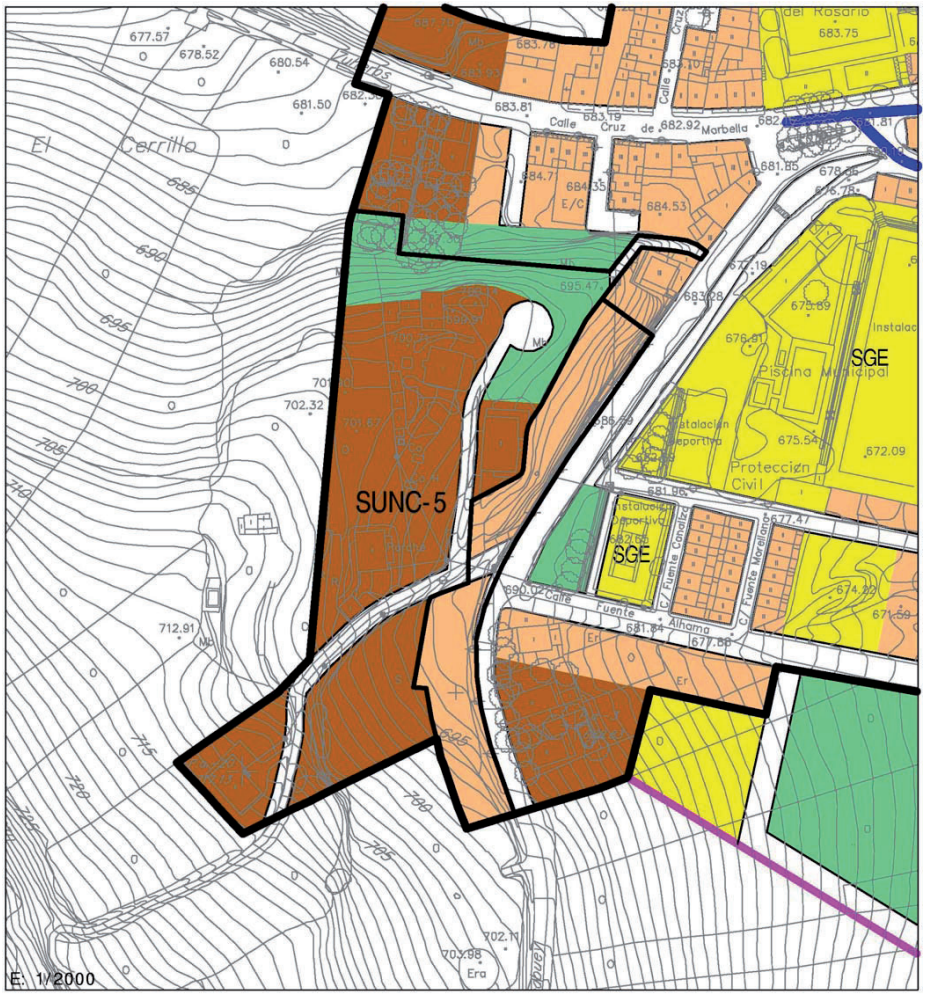
Ordenación de vacío urbano.

La apertura del nuevo viario facilitará el acceso rodado al área de equipamientos a la vez que descargará de tráfico las calles circundantes.

**OTRAS DETERMINACIONES:**

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

Ubicación de las dotaciones en la zona indicada en planos




| DENOMINACIÓN: HUERTO DE LOS ALAMILLOS | | | CODIGO: SUNC-5 |
|---|---|---|---|
| **DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL** | | | |
| Clase de suelo: | **URBANO NO CONSOLIDADO** | Superficie bruta m²: | **15.910** |
| Uso global: | **RESIDENCIAL** | Edificabilidad bruta m²t/m²s: | **0,40** |
| Densidad viviendas/Ha: | **15** | Reserva mínima para V.P.O m²t/m²s: | **0,00** |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de reparto: **1.1** Aprovechamiento Medio: **0,60**

| DOTACIONES PUBLICAS | ESPACIOS LIBRES | EQUIPAMIENTOS |
|---|---|---|
| Reserva mínima (% superficie bruta) | 14% | 0% |

| **USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS** | **Edificabilidad m²t/m²s** |
|---|---|
| R.AI.- RESIDENCIAL AISLADA | 0,40 |

**Sistema de Actuación:** Compensación
**Instrumento de Planeamiento:** Plan Especial + Proyecto de Urbanización
**Iniciativa de Planeamiento:** Privada **Prioridad:** Media

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

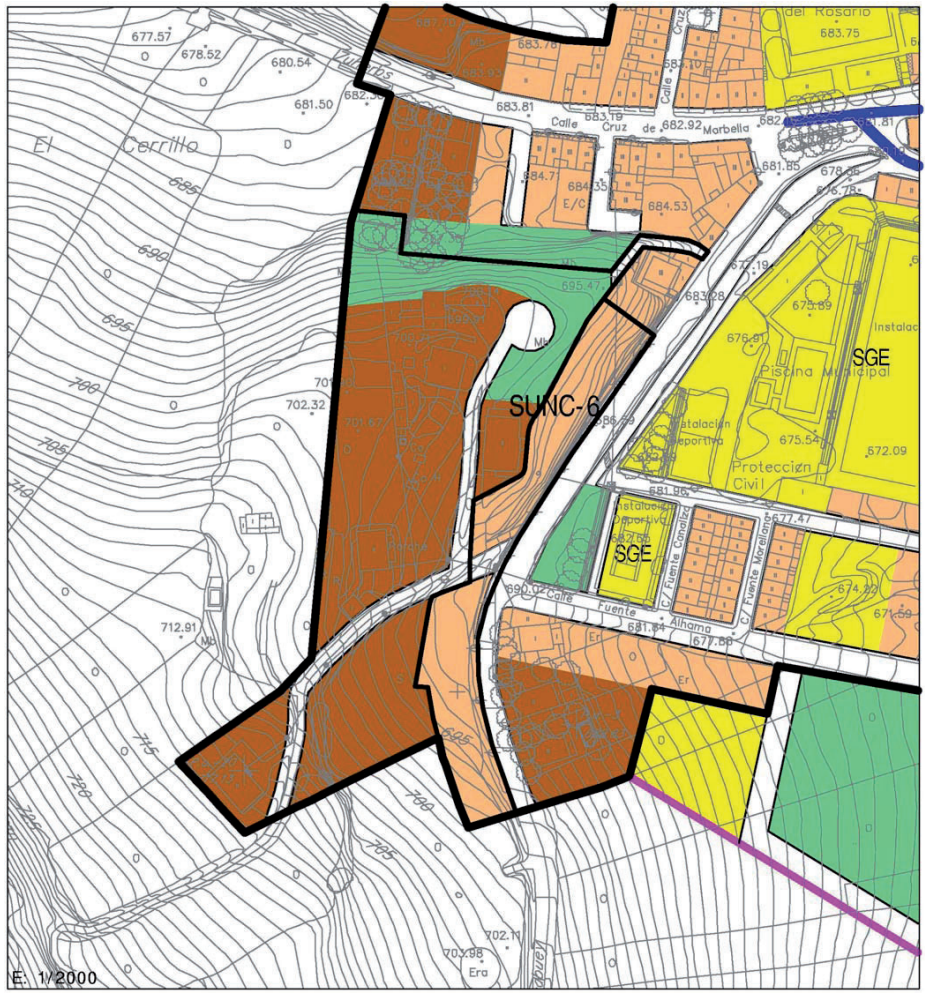
Consolidación de borde urbano.

Ordenación de la edificación existente.

**OTRAS DETERMINACIONES:**

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

Ubicación de las áreas libres en la zona indicada en planos




| DENOMINACIÓN: PASEO DE LAS DELICIAS | | | CODIGO: SUNC-6 |
|---|---|---|---|
| **DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL** | | | |
| Clase de suelo: | **URBANO NO CONSOLIDADO** | Superficie bruta m²: | **4.360** |
| Uso global: | **RESIDENCIAL** | Edificabilidad bruta m²t/m²s: | **0,80** |
| Densidad viviendas/Ha: | **60** | Reserva mínima para V.P.O m²t/m²s: | **0,40** |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de reparto: **1.1** Aprovechamiento Medio: **0,60**

| DOTACIONES PUBLICAS | ESPACIOS LIBRES | EQUIPAMIENTOS |
|---|---|---|
| Reserva mínima (% superficie bruta) | 0% | 0% |

| **USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS** | **Edificabilidad m²t/m²s** |
|---|---|
| R.A.L.- RESIDENCIAL ADOSADA LIBRE | 0,40 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sistema de Actuación:** | Compensación | | |
| **Instrumento de Planeamiento:** | Plan Especial + Proyecto de Urbanización | | |
| **Iniciativa de Planeamiento:** | Privada | **Prioridad:** | Media |

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

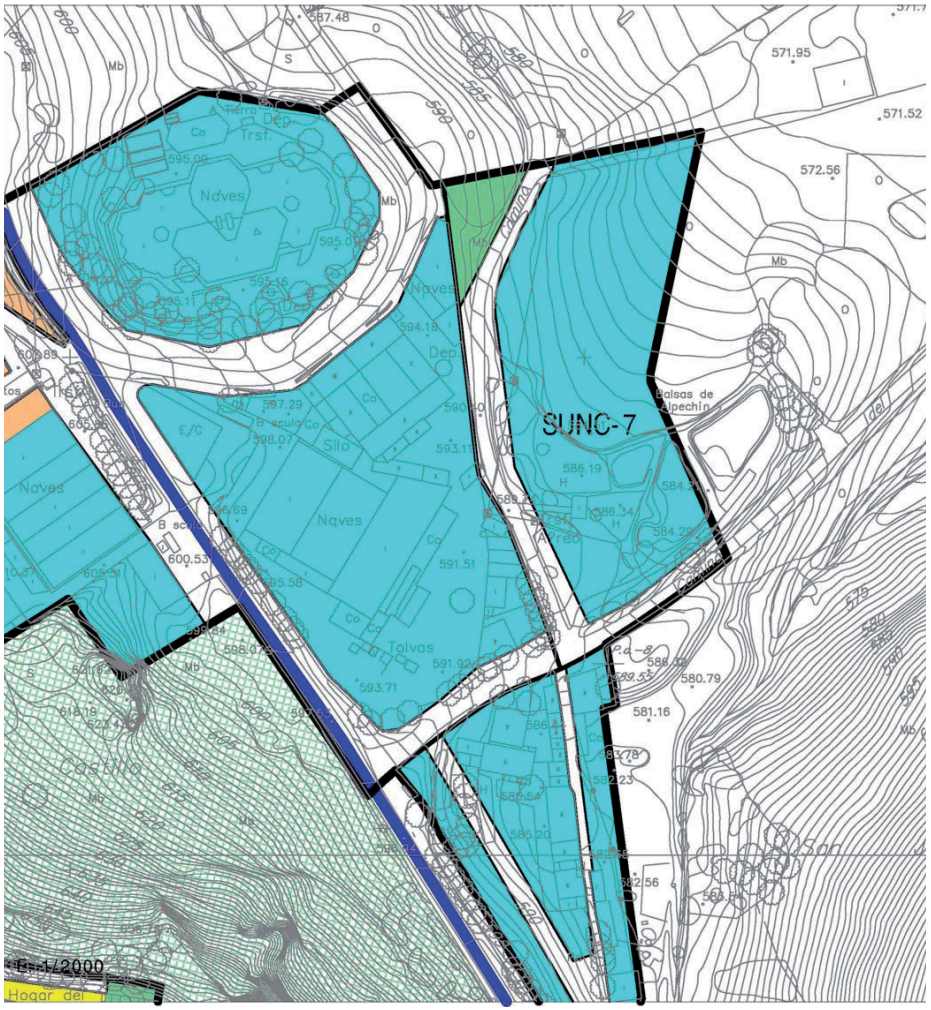
Consolidación de borde urbano.

Ordenación de la edificación existente.

**OTRAS DETERMINACIONES:**

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

Ubicación del viario de acceso al SUNC-5 en la zona indicada en planos.




| DENOMINACIÓN: CAMINO DEL POZO CORTÉS | CODIGO: SUNC-7 |
|---|---|

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Clase de suelo: | **URBANO NO CONSOLIDADO** | Superficie bruta m²: | **14.670** |
| Uso global: | **INDUSTRIAL** | Edificabilidad bruta m²t/m²s: | **0,70** |
| Densidad viviendas/Ha: | **--** | Reserva mínima para V.P.O m²t/m²s: | **--** |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de reparto: **1.2** Aprovechamiento Medio: **0,70**

| DOTACIONES PUBLICAS | ESPACIOS LIBRES | EQUIPAMIENTOS |
|---|---|---|
| Reserva mínima (% superficie bruta) | 4% | -- |

| **USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS** | **Edificabilidad m²t/m²s** |
|---|---|
| I.- INDUSTRIAL | 0,70 |

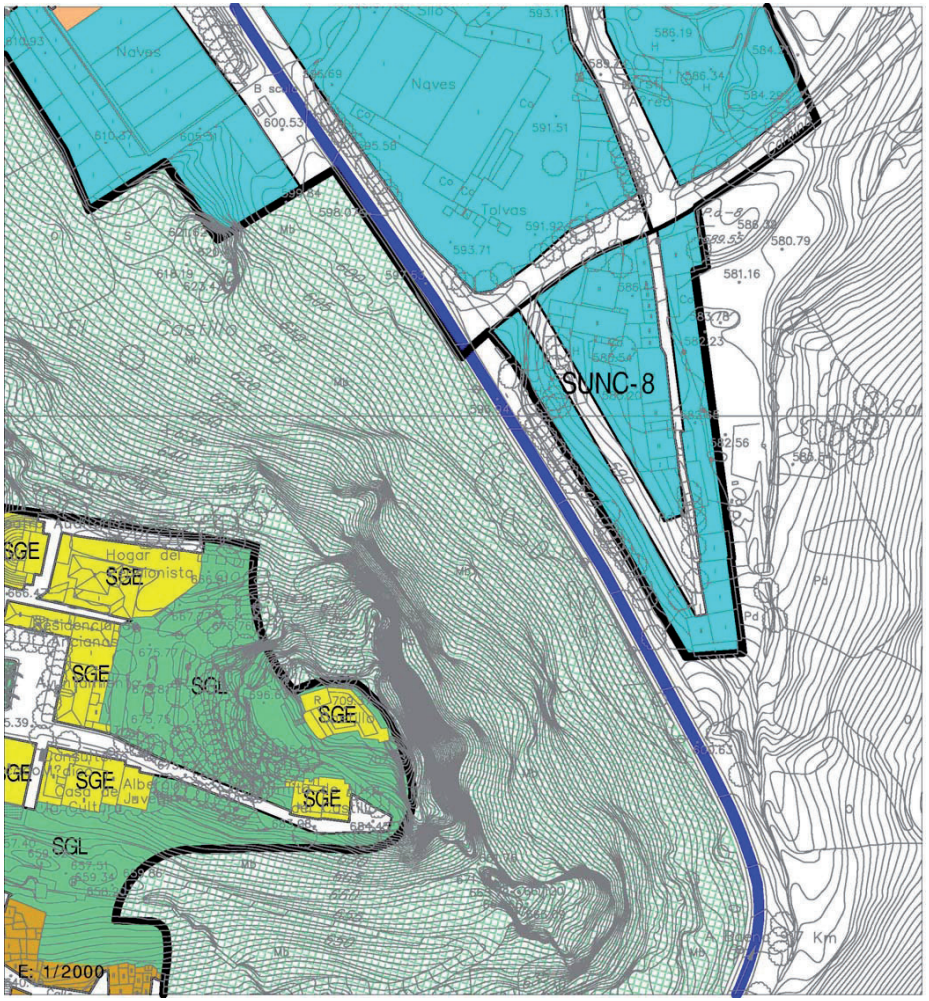
| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sistema de Actuación:** | Compensación | | |
| **Instrumento de Planeamiento:** | Plan Especial + Proyecto de Urbanización | | |
| **Iniciativa de Planeamiento:** | Privada | **Prioridad:** | Media |

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

Consolidación de borde urbano.

Mejora del viario actual constituido por la carretera CP-198 y los caminos del Pozo Cortés y de El Alamillo.

**OTRAS DETERMINACIONES:**




| DENOMINACIÓN: CAMINO DE LA FUENSECA | | | CODIGO: SUNC-8 |
|---|---|---|---|
| **DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL** | | | |
| Clase de suelo: | **URBANO NO CONSOLIDADO** | Superficie bruta m²: | **8.920** |
| Uso global: | **INDUSTRIAL** | Edificabilidad bruta m²t/m²s: | **0,70** |
| Densidad viviendas/Ha: | **--** | Reserva mínima para V.P.O m²t/m²s: | **--** |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de reparto: **1.2** Aprovechamiento Medio: **0,70**

| DOTACIONES PUBLICAS | ESPACIOS LIBRES | EQUIPAMIENTOS |
|---|---|---|
| Reserva mínima (% superficie bruta) | 4% | -- |

| **USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS** | **Edificabilidad m²t/m²s** |
|---|---|
| I.- INDUSTRIAL | 0,70 |

**Sistema de Actuación:** Compensación
**Instrumento de Planeamiento:** Plan Especial + Proyecto de Urbanización
**Iniciativa de Planeamiento:** Privada **Prioridad:** Media

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

Regularización del proceso de consolidación iniciado.

**OTRAS DETERMINACIONES:**

TÍTULO VIII

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

Generalidades

Artículo 211. Alcance (OE).

Comprende aquellos suelos incluidos en los ámbitos del suelo urbanizable. El presente PGOU solo establece Suelo Urbanizable Sectorizado cuyo desarrollo se prevé mediante la redacción del correspondiente Plan Parcial y Suelo Urbanizable No Sectorizado cuya incorporación al proceso urbanizador requerirá de la aprobación de un Plan de Sectorización.

Los suelos incluidos en sectores con planeamiento de desarrollo aprobado al amparo del planeamiento general precedente (Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal) pero que no cumplan todos los requisitos del artículo 45.1 LOUA´02 se clasifican como Suelo Urbanizable Sectorizado en Régimen Transitorio.

La ordenación que se plasma en los planos de ordenación es únicamente indicativa, siendo atribución del Plan Parcial el establecimiento de la ordenación pormenorizada dentro de los límites impuestos por la ordenación estructural establecida en el PGOU.

El ámbito de estas zonas queda delimitado en los planos «Ordenación Estructural: Clasificación del suelo y categorías en Suelo Urbano y Urbanizable. Gestión» y «Ordenación Completa: Clasificación del suelo, categorías y calificación en Suelo Urbano y Urbanizable. Gestión».

Artículo 212. Delimitación del ámbito de los Planes Parciales (OE).

Para cada sector del suelo urbanizable se redactará un único Plan Parcial, no pudiéndose reajustar la delimitación de los ámbitos señalados por las presentes Normas.

Caso de que fuera necesario proceder a la modificación de dichos ámbitos, deberá seguirse el procedimiento de innovación mediante modificación del PGOU establecido en el artículo 38 LOUA´02.

Artículo 213. Delimitación del ámbito de los Planes de Sectorización (OE).

Igualmente, para cada área de suelo urbanizable no sectorizado se redactará un único Plan de Sectorización que definirá uno o varios Sectores.

Artículo 214. Adecuación al planeamiento de rango superior.

Los planes parciales y los de sectorización deberán respetar, sin poder modificarlas, cuantas determinaciones y directrices establece el PGOU. En particular todo lo relativo a usos y a su ponderación, a la tipología y a los aprovechamientos, así como al viario establecido como «Estructurante».

No obstante, previa justificación, podrán modificarse las determinaciones que figuran como orientativas o preferentes en estas Normas, así como reajustar las superficies indicadas, siendo necesario en este último caso, que el reajuste de los aprovechamientos que se produzca sea proporcional a las nuevas superficies establecidas.

CAPÍTULO II

Normas específicas para el Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 215. Delimitación de Áreas de Reparto y aprovechamiento medio (OE).

Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado en Régimen Transitorio constituyen áreas de reparto independientes. Estos son:

- PA-AUR-2.
- PA-AUR-3.
- PA-AUR-4.
- PA-SAN BARTOLOMÉ III.
- PA-LAS NIEVES.

En el suelo urbanizable sectorizado proyectado se establecen tres áreas de reparto, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.1.A.f. LOUA´02.

- Área de reparto 0.1: Integrada por los Sectores SUS-1, SUS-2, SUS-3A, SUS-3B y SUS-4, con uso global residencial.
- Área de reparto 0.2: Integrada por los Sectores SUS-5, con uso global industrial.

De acuerdo con el artículo 60.b LOUA´02 se determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas de reparto establecidas expresado en superficie construible de uso y tipología característicos.

- Área de reparto 0.1: Aprovechamiento medio = 0,525 m² techo/m² suelo.
- Área de reparto 0.2: Aprovechamiento medio = 0,70 m² techo/m² suelo.

Para expresar el aprovechamiento urbanístico con referencia al uso y tipología característico de cada área de reparto se establecen, en consonancia con el artículo 61 LOUA´02, los coeficientes de ponderación que se reflejan en las siguientes tablas

| ÁREA DE REPARTO | USO | COEFICIENTE DE PONDERACIÓN |
|---|---|---|
| 0.1 | RESIDENCIAL ADOSADO LIBRE (RAL) | 1,00 |
| | RESIDENCIAL ADOSADO PROTEGIDO (RAP) | 0,70 |
| | RESIDENCIAL AISLADO (RAI) | 2,10 |
| | RESIDENCIAL LIBRE (RL) | 2,10 |
| | TERCIARIO/EQUIPAMIENTO PRIVADO (TE) | 2,10 |
| 0.2 | INDUSTRIAL (I) | 1,00 |

(*) En negrita el uso y tipología característico de cada área de reparto.

Aplicando estos coeficientes y los parámetros fijados para cada sector se obtienen las tablas siguientes en las que se relacionan, en cada área de reparto, las unidades de aprovechamiento medio correspondientes a cada sector, las unidades asignadas por su ficha de planeamiento y la diferencia entre ambos.

| ÁREA DE REPARTO 1.1 | | USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL ADOSADO LIBRE | | | APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,525 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SECTOR | USO | COEFICIENTE DE PONDERACIÓN | EDIFICAB. BRUTA | SUPERFICIE SECTOR (m²) | UNIDADES APROV. PONDERADO | UNIDADES APROV. MEDIO | EXCESO/ DEFECTO APROV. |
| US-1 | RAL | 1,00<br>0,70 | 0,35<br>0,25 | 51.900,00 | 27.247,50 | 27.247,50 | 0,00 |

| ÁREA DE REPARTO 1.1 | | USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL ADOSADO LIBRE | | | APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,525 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| US-2 | RAP | 2,10 | 0,25 | 73.800,00 | 38.745,00 | 38.745,00 | 0,00 |
| US-3A | RAI | 2,10 | 0,25 | 115.200,00 | 60.480,00 | 60.480,00 | 0,00 |
| US-3B | RAI | 2,10 | 0,25 | 184.800,00 | 97.020,00 | 97.020,00 | 0,00 |
| US-4 | RL<br>TE | 2,10 | 0,20<br>0,05 | 228.000,00 | 119.700,00 | 119.700,00 | 0,00 |
| SUMA | | | | 653.700,00 | 343.192,50 | 343.192,50 | 0,00 |

| ÁREA DE REPARTO 0.2 | | USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL | | | APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,70 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SECTOR | USO | COEFICIENTE DE PONDERACIÓN | EDIFICAB. BRUTA | SUPERFICIE SECTOR ($m^2$) | UNIDADES APROV. PONDERADO | UNIDADES APROV. MEDIO | EXCESO/ DEFECTO APROV. |
| US-5 | I | 1,00 | 0,70 | 339.900,00 | 237.930,00 | 237.930,00 | 0,00 |
| SUMAS | | | | 339.900,00 | 237.930,00 | 237.930,00 | 0,00 |

Artículo 216. Características y determinaciones de los sectores (OE).

A) Objetivos y directrices de Ordenación:

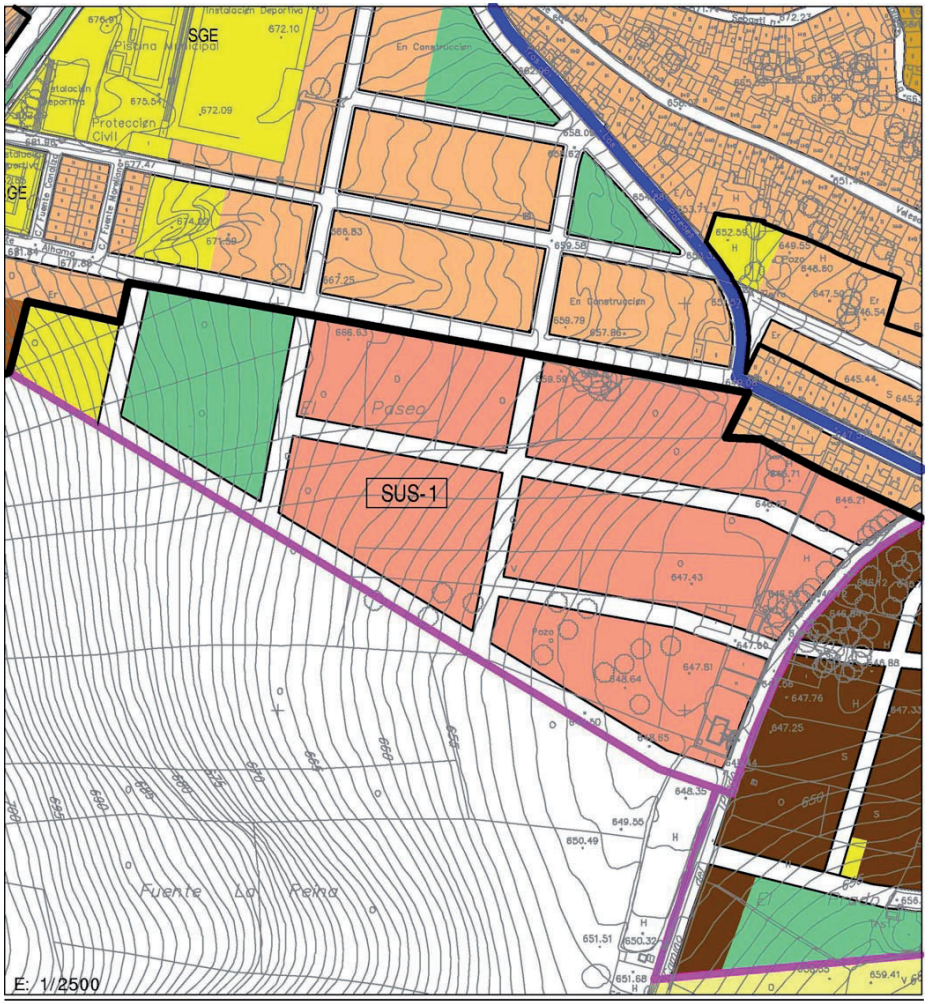
- Los objetivos y directrices específicos que se pretenden para los sectores delimitados, serán los que de forma particularizada se señalan en su ficha de ordenación.
- En todo caso, con carácter general, la ordenación de los Planes Parciales deberá resolver de forma adecuada las conexiones con las zonas urbanas adyacentes, y con los bordes de la población.

B) Aprovechamiento urbanístico: Será el señalado en sus fichas de ordenación, donde además se recogen todos los parámetros urbanísticos que habrán de tenerse en cuenta para su cálculo en cada sector.

C) Ordenanzas: Serán de aplicación para cada sector, en todo lo que no se oponga a lo recogido en sus fichas de ordenación, las ordenanzas generales y particulares de los usos fijados para cada zona.

Artículo 217. Fichas de Ordenación.

Se exponen a continuación las fichas de ordenación establecidas en estas Normas para cada uno de los sectores previstos, donde de forma particularizada para cada uno de ellos, se recogen junto con los objetivos, los parámetros urbanísticos fundamentales que han de regir su ordenación.




| DENOMINACIÓN: FUENTE DE LA REINA | | CODIGO: SUS-1 |
|---|---|---|

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Clase de suelo: | **URBANIZABLE SECTORIZADO** | Superficie bruta m²: | **51.900** |
| Uso global: | **RESIDENCIAL** | Edificabilidad bruta m²t/m²s: | **0,60** |
| Area De reparto: | **0.1** | Aprovechamiento Medio: | **0,525** |
| Densidad viviendas/Ha: | **45** | Reserva mínima para V.P.O m²t/m²s: | **0,25** |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| DOTACIONES PUBLICAS | ESPACIOS LIBRES | EQUIPAMIENTOS |
|---|---|---|
| Porcentaje sobre superficie bruta | 10% | 4% |

| **USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS** | **Edificabilidad m²t/m²s** |
|---|---|
| R.A.L.- RESIDENCIAL ADOSADA LIBRE | 0,35 |
| R.A.P.- RESIDENCIAL ADOSADA PROTEGIDA | 0,25 |

**Sistema de Actuación:** Compensación
**Instrumento de Planeamiento:** Plan Parcial
**Iniciativa de Planeamiento:** Privada

**Prioridad:** Media

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

Ampliación del área residencial Polígono del Parque (AUR-1) de reciente creación.

La gran aceptación que ha tenido la puesta en carga del sector AUR-1 de las actuales Normas Subsidiarias, que establece usos residenciales en tipología de edificación adosada con densidad media de vivienda, aconseja la continuación del mismo para dar respuesta a la demanda existente.

**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

El trazado viario debe garantizar la continuidad de la trama generada en el Polígono del Parque, de modo que ambas áreas se perciban como una sola unidad.

| DENOMINACIÓN: EL VILAREJO | | CODIGO: SUS-2 |
|---|---|---|
| **DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL** | | |
| Clase de suelo: **URBANIZABLE SECTORIZADO** | Superficie bruta m²: | **73.800** |
| Uso global: **RESIDENCIAL** | Edificabilidad bruta m²t/m²s: | **0,25** |
| Area De reparto: **0.1** | Aprovechamiento Medio: | **0,525** |
| Densidad viviendas/Ha: **12** | Reserva mínima para V.P.O m²t/m²s: | **0** |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| DOTACIONES PUBLICAS | ESPACIOS LIBRES | EQUIPAMIENTOS |
|---|---|---|
| Porcentaje sobre superficie bruta | 10% | 4% |

| **USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS** | **Edificabilidad m²t/m²s** |
|---|---|
| R.A.- RESIDENCIAL AISLADA | 0,25 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sistema de Actuación:** | Compensación | | |
| **Instrumento de Planeamiento:** | Plan Parcial | **Prioridad:** | Media |
| **Iniciativa de Planeamiento:** | Privada | | |

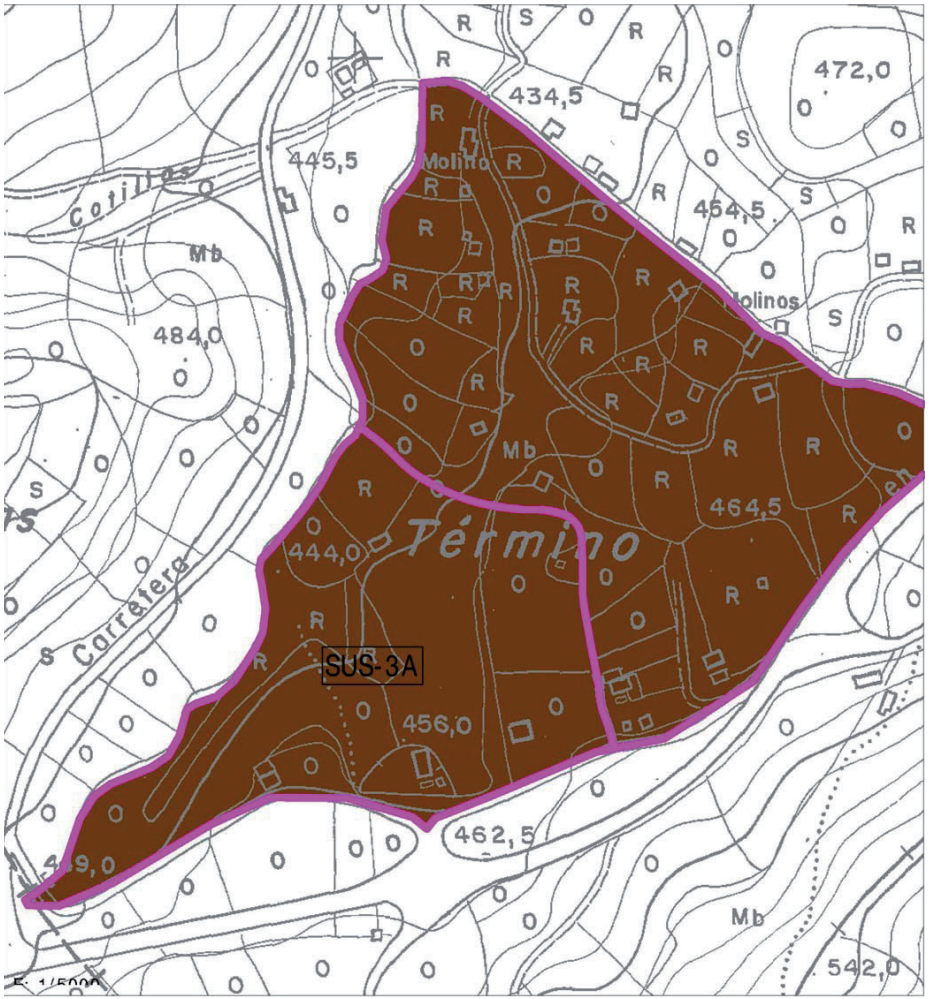
**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

Creación de un área residencial en tipología de edificación aislada al sureste del núcleo de Luque.

La especialización casi completa del núcleo de Luque como área residencial se completa con la oferta de suelo en esta tipología, de pequeña presencia en el actual planeamiento municipal y de creciente demanda entre los ciudadanos.

El trazado viario respetará los caminos rurales existentes.

**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**




| DENOMINACIÓN: HUERTAS DE MARBELLA | | CODIGO: SUS-3A |
|---|---|---|
| **DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL** | | |
| Clase de suelo: | **URBANIZABLE SECTORIZADO** | Superficie bruta m²: **115.200** |
| Uso global: | **RESIDENCIAL** | Edificabilidad bruta m²t/m²s: **0,25** |
| Area De reparto: | **0.1** | Aprovechamiento Medio: **0,525** |
| Densidad viviendas/Ha: | **6** | Reserva mínima para V.P.O m²t/m²s: **0** |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| DOTACIONES PUBLICAS | ESPACIOS LIBRES | EQUIPAMIENTOS |
|---|---|---|
| Porcentaje sobre superficie bruta | 10% | 4% |

| **USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS** | **Edificabilidad m²t/m²s** |
|---|---|
| R.A.- RESIDENCIAL AISLADA | 0,25 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sistema de Actuación:** | Compensación | **Prioridad:** | Media |
| **Instrumento de Planeamiento:** | Plan Parcial | | |
| **Iniciativa de Planeamiento:** | Privada | | |

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

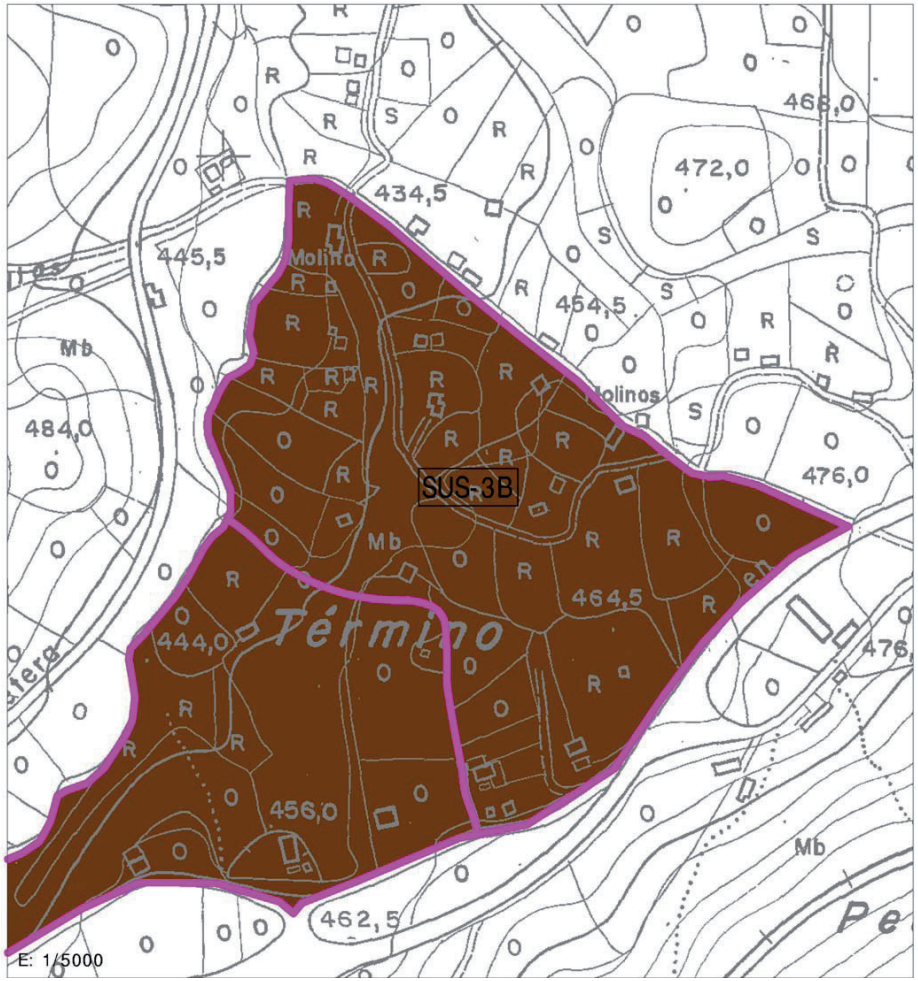
Se pretende la reconducción del proceso edificatorio al que ha sido sometido el paraje de las Huertas del Marbella, mediante la implantación de usos residenciales en tipología de edificación aislada de baja densidad.

La trama viaria estará constituida fundamentalmente por los caminos rurales actuales, mejorados en su trazado y sección y complementados por las vías necesarias para garantizar un adecuado registro del área ordenada.

Se garantizará un adecuado acceso desde la carretera C-327, así como el suministro de agua potable y electricidad y la depuración de las aguas residuales.

Para facilitar la gestión se divide el área afectada en dos sectores.

**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**




| DENOMINACIÓN: HUERTAS DE MARBELLA | | CODIGO: SUS-3B |
|---|---|---|
| **DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL** | | |
| Clase de suelo: | **URBANIZABLE SECTORIZADO** | Superficie bruta m²: **184.800** |
| Uso global: | **RESIDENCIAL** | Edificabilidad bruta m²t/m²s: **0,25** |
| Area De reparto: | **0.1** | Aprovechamiento Medio: **0,525** |
| Densidad viviendas/Ha: | **6** | Reserva mínima para V.P.O m²t/m²s: **0** |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| DOTACIONES PUBLICAS | ESPACIOS LIBRES | EQUIPAMIENTOS |
|---|---|---|
| Porcentaje sobre superficie bruta | 10% | 4% |

| **USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS** | **Edificabilidad m²t/m²s** |
|---|---|
| R.A.- RESIDENCIAL AISLADA | 0,25 |

**Sistema de Actuación:** Compensación
**Instrumento de Planeamiento:** Plan Parcial
**Iniciativa de Planeamiento:** Privada

**Prioridad:** Media

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

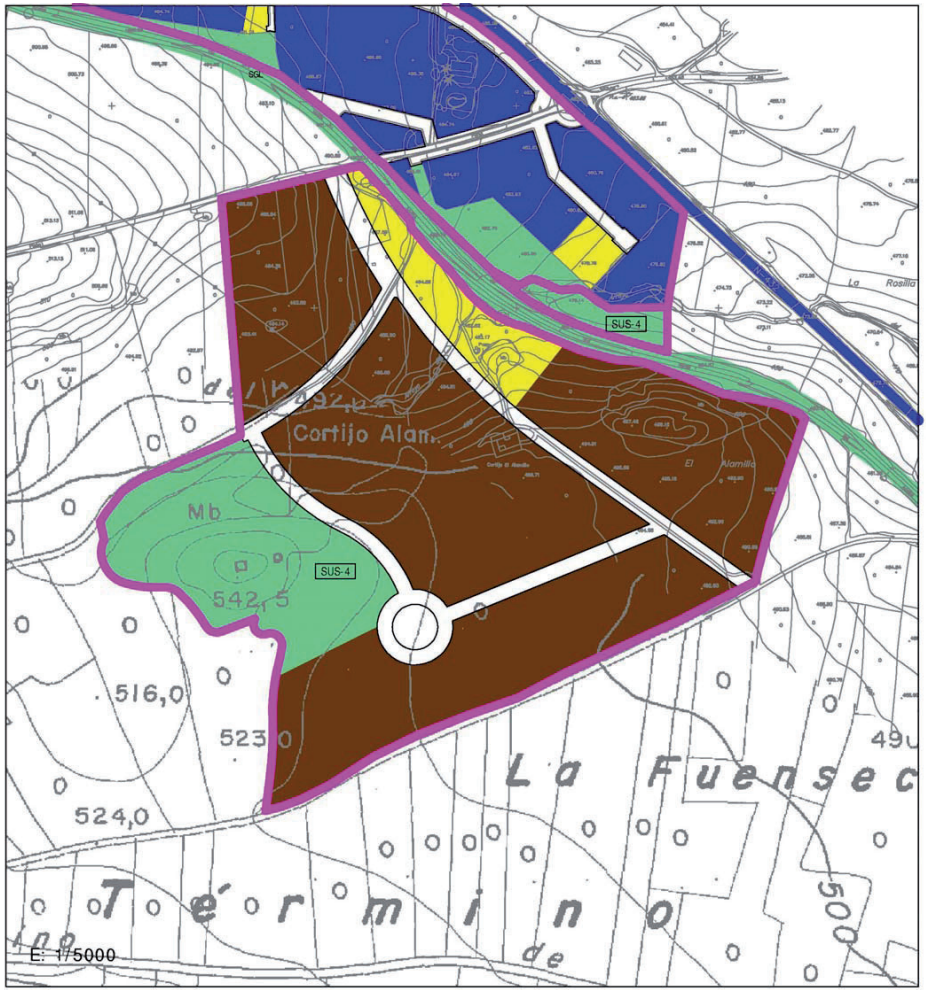
Se pretende la reconducción del proceso edificatorio al que ha sido sometido el paraje de las Huertas del Marbella, mediante la implantación de usos residenciales en tipología de edificación aislada de baja densidad.

La trama viaria estará constituida fundamentalmente por los caminos rurales actuales, mejorados en su trazado y sección y complementados por las vías necesarias para garantizar un adecuado registro del área ordenada.

Se garantizará un adecuado acceso desde la carretera C-327, así como el suministro de agua potable y electricidad y la depuración de las aguas residuales.

Para facilitar la gestión se divide el área afectada en dos sectores.

**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**




| DENOMINACIÓN: CORTIJO ALAMILLO | | CODIGO: SUS-4 |
|---|---|---|
| **DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL** | | |
| Clase de suelo: | **URBANIZABLE SECTORIZADO** | Superficie bruta m²: **228.000** |
| Uso global: | **RESIDENCIAL** | Edificabilidad bruta m²t/m²s: **0,25** |
| Area De reparto: | **0.1** | Aprovechamiento Medio: **0,525** |
| Densidad viviendas/Ha: | **12** | Reserva mínima para V.P.O m²t/m²s: **0** |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| DOTACIONES PUBLICAS | ESPACIOS LIBRES | EQUIPAMIENTOS |
|---|---|---|
| Porcentaje sobre superficie bruta | 15% | 5% |

| **USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS** | **Edificabilidad m²t/m²s** |
|---|---|
| R.- RESIDENCIAL (Aislada, pareada, adosada). | 0,20 |
| O.- TERCIARIO, EQUIPAMIENTOS PRIVADOS | 0,05 |

**Sistema de Actuación:** Compensación
**Instrumento de Planeamiento:** Plan Parcial
**Iniciativa de Planeamiento:** Privada

**Prioridad:** Media

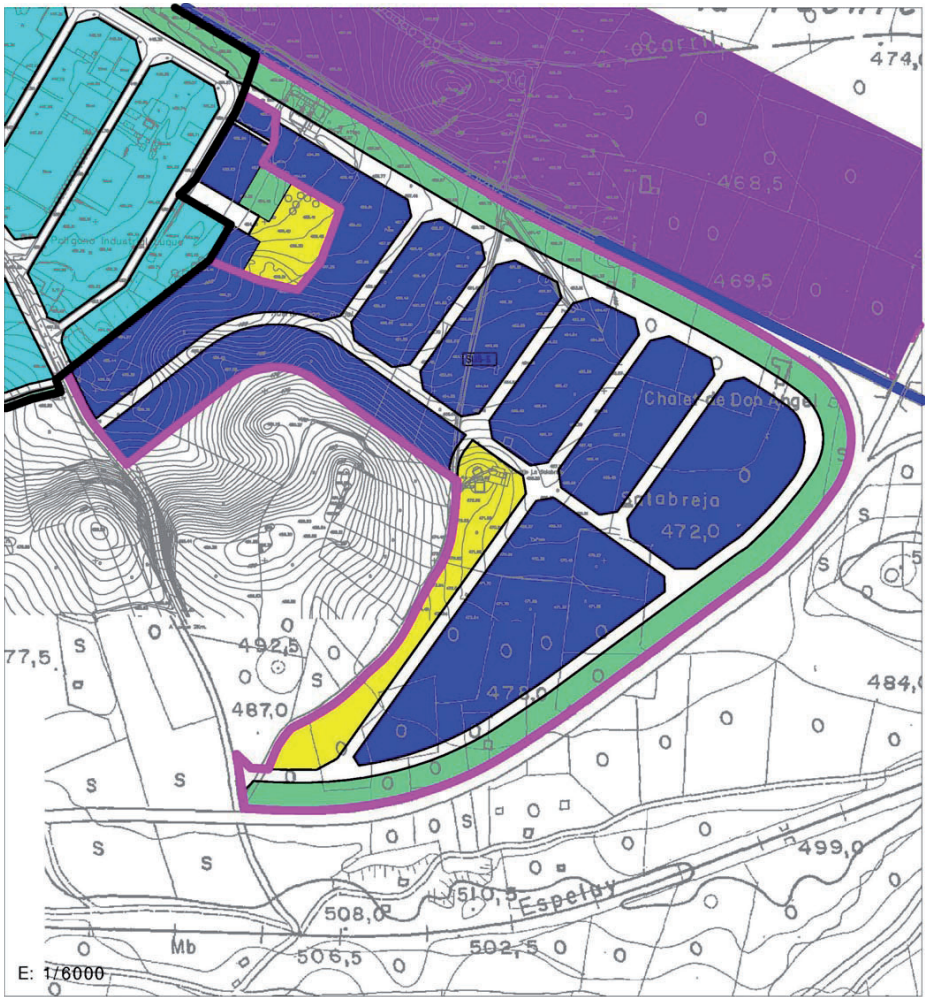
**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

Implantación de usos residenciales en baja densidad (podrán alternarse viviendas unifamilares aisladas, pareadas y pequeños grupos de adosadas en torno a elementos comunes) y otros compatibles como terciario (residencial público, comercial, de relación) y equipamientos privados (deportivos) en las proximidades del Parque Natural de la Subbética, con acceso desde la carretera N-331 y apoyado en la Vía Verde que discurre por el antiguo ferrocarril.

La ordenación debe garantizar la adecuación a la topografía natural el terreno, así como la integración en el paisaje dominado por los cultivos de olivar.

**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

A fin de facilitar la gestión el Plan Parcial que lo desarrolle podrá delimitar unidades de ejecución, garantizando, en todo caso, la viabilidad de cada una de ellas con independencia de las otras.




| DENOMINACIÓN: CORTIJO LA SALOBREJA | | | CODIGO: SUS-5 |
|---|---|---|---|
| **DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL** | | | |
| Clase de suelo: | **URBANIZABLE SECTORIZADO** | Superficie bruta m²: | **339.900** |
| Uso global: | **INDUSTRIAL** | Edificabilidad bruta m²t/m²s: | **0,70** |
| Area De reparto: | **0.2** | Aprovechamiento Medio: | **0,70** |
| Densidad viviendas/Ha: | **--** | Reserva mínima para V.P.O m²t/m²s: | **--** |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| DOTACIONES PUBLICAS | ESPACIOS LIBRES | EQUIPAMIENTOS |
|---|---|---|
| Porcentaje sobre superficie bruta | 10% | 4% |

| **USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS** | **Edificabilidad m²t/m²s** |
|---|---|
| I.- INDUSTRIAL | 0,70 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sistema de Actuación:** | Compensación | **Prioridad:** | Media |
| **Instrumento de Planeamiento:** | Plan Parcial | | |
| **Iniciativa de Planeamiento:** | Privada | | |

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

La gran aceptación que ha tenido la puesta en carga de los sectores AUR-3, San Bartolomé 2 y San Bartolomé 3 de las actuales Normas Subsidiarias, que establece usos industriales en tipología de edificación adosada, aconseja la continuación del mismo para dar respuesta a la demanda existente.

La ubicación en la margen derecha de la carretera N-432, además de posibilitar la conexión con el suelo industrial existente, permitirá la conexión del conjunto con esta carretera y con la C-327 a través del nudo d conexión de ambas, a la vez que facilita el acceso desde Luque.

**OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

## CAPITULO III: NORMAS ESPECIFICIAS PARA EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

**Artículo 218. Fichas de Ordenación.**

Se exponen a continuación las fichas de ordenación establecidas en estas Normas para cada uno de las áreas previstas, donde de forma particularizada para cada una de ellas, se recogen junto con los objetivos, los parámetros urbanísticos fundamentales que han de regir su ordenación.

| **DENOMINACIÓN: LLANO DE LA FUENTE** | **CODIGO: SUNS-2** |
|---|---|

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Clase de suelo: | **URBANIZABLE NO SECTORIZADO** | Superficie bruta m²: | **335.000** |
| Uso global: | **INDUSTRIAL** | Edificabilidad bruta m²t/m²s: | **0,70** |

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO**

**USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS**

I.- Industrial

**Instrumento de Planeamiento:** Plan de Sectorización
**Iniciativa de Planeamiento:** Privada

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

En la margen izquierda de la carretera N-432, y ocupando todo el frente de los suelos industriales actuales y previstos como suelo urbanizable sectorizado, se delimita esta área que debe dar respuesta a las futuras demandas de suelo industrial cuando se agoten los suelos sectorizados.

CAPÍTULO III

Normas específicas para el Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 218. Fichas de Ordenación.

Se exponen a continuación las fichas de ordenación establecidas en estas Normas para cada uno de las áreas previstas, donde de forma particularizada para cada una de ellas, se recogen junto con los objetivos, los parámetros urbanísticos fundamentales que han de regir su ordenación.

TÍTULO IX

NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

Generalidades

Artículo 219. Alcance.

La utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a que están destinados estos suelos conforme a su naturaleza y que no comporten la transformación de dicho destino ni las características de la explotación, están sujetos exclusivamente a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa sectorial de aplicación.

Estas Normas tienen por objeto, en el Suelo No Urbanizable, la regulación de los actos de segregación, obra y construcción o edificación e instalación y desarrollo de usos distintos de los citados.

Para una mejor adecuación de los usos del suelo no urbanizable al destino definido en este PGOU, y sin alterar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, podrán redactarse Planes Especiales con las finalidades establecidas en el artículo 14.1.a), e), f), g) y h) LOUA´02.

Artículo 220. Normas relativas a la Parcelación de Suelo y Formación de Nuevos Asentamientos (OE).

Parcelación urbanística.

1. Se prohiben en el suelo no urbanizable las parcelaciones con cualquier finalidad urbanística.

2. Se entiende por parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda inducir la formación de nuevos asentamientos. Así mismo se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte del terreno que en la práctica conduzcan a la situación descrita antes (artículo 66.1 LOUA´02)

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente alguna de las siguientes características:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos, y en pugna con las pautas tradicionales para usos agropecuarios dados en las zonas en que se encuentre.

b) Disponer de accesos, servicios y/o instalaciones comunes de carácter exclusivo.

c) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas.

4. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional o justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable.

Nuevos asentamientos.

1. Se entiende que constituyen un nuevo asentamiento el conjunto de edificaciones que pueda generar necesidades de infraestructura y servicios urbanos, represente la implantación de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural, o haga perder el carácter rural al paisaje de su entorno.

2. Se entiende que las áreas delimitadas como Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado no inducen nuevo asentamiento, según su régimen particular, si bien a efectos de las condiciones de implantación de otras edificaciones fuera de sus límites, se tomarán éstos como límites a otras edificaciones.

Esta misma condición regirá en la reutilización de edificios preexistentes que respondan a las tipologías tradicionales del medio rural en que se establecen.

3. Se considera que una edificación no induce nuevo asentamiento cuando, además de no generar infraestructuras ni servicios comunes, cumpla las condiciones de densidad siguientes:

a) Se vincula a la misma una superficie de terreno no menor a la señalada como mínima para su uso. Este extremo deberá quedar recogido mediante inscripción marginal en el registro de la propiedad, agotando las posibilidades constructivas de la parcela.

b) No existe edificación en un radio de 100 metros o bien un número inferior a tres en un radio de 200 metros.

c) Las edificaciones situadas a una distancia inferior a 200 metros del límite del suelo urbano o apto para urbanizar se considerarán inductoras de nuevo asentamiento independientemente del tamaño de su parcela. No obstante serán autorizables aquellas edificaciones que por la naturaleza y características de la actividad evidencien la no inducción de nuevo asentamiento y demanden suelos cuyos condicionantes geográficos y de infraestructuras así lo aconsejen.

4. Se adoptarán las siguientes medidas para evitar la inducción de nuevos asentamientos:

- Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera debidamente autorizados por la Administración competente.
- Se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo o aquellas en las que se den las circunstancias contenidas en el artículo 66.1.b LOUA´02, salvo que previamente se aporte licencia urbanística aprobatoria de la actuación.

Artículo 221. Normas Relativas a la edificación.

1. Condiciones de adaptación al paisaje.

Las construcciones e instalaciones que se realicen en suelo no urbanizable deberán adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas, no teniendo características urbanas.

Su tipología, materiales y acabados serán los tradicionales, excepto en aquellas instalaciones que por su función hayan de utilizar otras tipologías, materiales o acabados.

La implantación mantendrá las lindes naturales y las especies vegetales singulares con incidencia en la percepción paisajística.

2. Condición aislada de la edificación.

La edificación se separará en todo caso una distancia mínima de vez y media su altura de los linderos de la finca y de otras edificaciones.

La separación de carreteras, ferrocarriles y cauces públicos se atendrá a lo dispuesto en la legislación específica.

Los linderos sólo podrán cerrarse, previa licencia municipal, mediante alambradas, empalizadas o setos de arbustos.

3. Altura.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas o 7 metros.

Esta altura sólo podrá superarse en aquellas construcciones que por su función exijan necesariamente una altura mayor, debiendo quedar justificada esta necesidad.

Artículo 222. Normas Relativas a la Infraestructura.

1. Acceso.

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

2. Abastecimiento de agua.

Sólo podrán autorizarse edificaciones con asentamiento humano previa garantía de contar con el caudal mínimo de agua sanitariamente potable.

3. Evacuación de residuales.

Para la concesión de licencia se justificará el tratamiento que vaya a darse a los vertidos, para evitar la contaminación de aguas superficiales o subterráneas.

Las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración por el medio adecuado a las características del vertido, no pudiendo verterse en ningún caso aguas no depuradas, y prohibiéndose, en todo caso, el uso de pozos negros.

Tanto para la captación de aguas como para los vertidos de las residuales asimilables a urbanas se cumplirá lo dispuesto en el Plan Hidrológico del Guadalquivir.

Artículo 223. Normas Relativas a la Protección de las características naturales del Suelo.

Sólo podrán autorizarse los movimientos de tierra necesarios para la edificación, prohibiéndose los que alteren la topografía natural del terreno.

En aquellas obras que conlleven la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, que afecten a una superficie mayor de 2.500 $m^2$ ó a un volumen mayor de 5.000 $m^3$, deberá aportarse conjuntamente con la solicitud de licencia municipal, estudio que garantice la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo.

En suelos con pendiente superior al 20% quedan prohibidos los movimientos de tierras que los dejen sin cubierta vegetal que afecten a superficies superiores a 1 ha.

Quedan, así mismo, prohibidas las obras o instalaciones que puedan comporta previsiblemente riesgos de inundabilidad. Para ello el Ayuntamiento podrá exigir, cuando exista sospecha razonable de este riesgo, un informe preceptivo al órgano competente en materia de prevención de este riesgo, en la tramitación de autorización urbanística o de la licencia municipal.

Artículo 224. Edificios o Instalaciones disconformes con las Normas.

Los edificios o instalaciones construidos con anterioridad a estas Normas que resultasen disconformes con las mismas, serán calificados como «Fuera de Ordenación Especial» mientras subsistan.

No obstante, podrán autorizarse en los mismos obras de consolidación, reforma o mejora, siempre que éstas no tengan por finalidad, ni se prevea, cambio de la actividad principal de la edificación o de la instalación existente, y se cumplan las siguientes condiciones:

A) Que no estén en ruina.

B) Que no contravengan el Plan Especial de Protección del Medio Físico y la normativa sectorial aplicable.

C) Que hayan contado con la debida licencia municipal, y en su caso, con la preceptiva autorización previa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, o bien pueda considerarse legalizada su situación anterior.

D) Que a juicio del Organo competente la edificación o instalación en cuestión no suponga un deterioro del entorno y que dichas obras representen una mejora en su adecuación al medio.

Al erradicarse esta actividad los nuevos usos que hayan de implantarse se atendrán al cumplimiento de la normativa de suelo no urbanizable de las presentes Normas.

Artículo 225. División en zonas.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título, se establecen las siguientes zonas y subzonas:

• Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica:
- Parque Natural de las Sierras Subbéticas.
- Zona Húmeda catalogada en el Plan Especial de Protección de Medio Físico de la Provincia de Córdoba: Laguna del Conde.
- Embalse: Vadomojón.
- Zonas Arqueológicas: Yacimientos arqueológicos declarados Bien de Interés Cultural o inscritos con carácter específico o general en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz.
- Vías Pecuarias: Según Proyecto de Clasificación.
- Cauces Fluviales.
- Infraestructuras Territoriales.

• Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística:
- Zonas Arqueológicas: Inventario de la Consejería de Cultura.
- Área de Interés Paisajístico.
- Viario público.

• Suelo No Urbanizable de Carácter Rural

CAPÍTULO II

Regulación de Usos

Artículo 226. Alcance.

1. Estas Normas tienen por objeto regular los usos y construcciones que en virtud del ejercicio de los derechos urbanísticos inherentes a la propiedad del suelo quedan regulados en el artículo 50 LOUA´02.

2. Las determinaciones de protección contenidas en los capítulos siguientes, referentes a distintas zonas en Suelo No Urbanizable, prevalecerán a las del presente Capítulo.

Artículo 227. Obras e instalaciones autorizadas.

No se podrán autorizar otras edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que las destinadas a:

1. La explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análogas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, y que se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura.

2. Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

3. Ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

De modo excepcional y previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación y dando cumplimiento a las limitaciones y al procedimiento previsto en los artículos 42 y 43 LOUA´02.

4. Vivienda unifamiliar aislada que justificadamente acredite la necesidad de su vinculación a la explotación agrícola, forestal o ganadero de la finca en la que se ubica.

5. Actuaciones de Interés Público, reguladas en los artículos 42 y 43 LOUA´02.

Artículo 228. Clases de usos.

A los efectos del presente titulo los usos del suelo pueden ser:

A) Usos permitidos: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

B) Usos autorizables: Son aquellos que pueden implantarse, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación según el procedimiento establecido en el artículo 43 LOUA´02.

C) Usos prohibidos: son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

Sección 1. Actividades agrícolas, ganaderas y forestales

Artículo 229. Definición.

Comprenden las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.

Sus construcciones e instalaciones deberán estar ligadas al servicio de la explotación de la finca, debiendo además estar justificada la proporción existente entre la superficie de la construcción y la de la explotación.

Artículo 230. Categorías.

Dentro de estas actividades, se establecen las siguientes categorías:

1.1. Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas, abonos, piensos, maquinarias o aperos, al servicio de una única explotación.

1.2. Instalaciones de estabulación para menos de 250 cabezas de ganado bovino, 500 de porcino o 1.000 de caprino y ovino.

1.3. Granjas para menos de 2.000 conejos ó 10.000 aves.

Las instalaciones ganaderas que excedan estos límites necesitarán ser declaradas de «Utilidad Pública» y su tramitación se hará de acuerdo con lo prescrito para las actuaciones así declaradas.

1.4. Caseta de aperos, con las siguientes limitaciones:

- Superficie construida máxima: 0,50% de la superficie de parcela con una limitación máxima de 30 m².
- Una planta de altura, con cota de arranque de la cubierta no mayor de 4,00 m.
- Planta rectangular.
- Cubierta de teja árabe a dos aguas, con pendiente máxima del 35%.
- Acabado de fachada mediante enlucido y pintura blanca.
- La implantación no alterará una superficie de suelo superior a 60 m², ni serán precisos desmontes o terraplenes superiores a 1,00 m.
- Carecerá con conexión a redes generales de infraestructuras.

Cuando la caseta de aperos no cumpla alguna de estas características se adscribirá a la «Categoría 1.1».

Artículo 231. Parcela mínima.

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones de las categorías 1.1, 1.2 y 1.3 será de 35.000 m² en fincas de secano y de 10.000 m² en fincas de regadío.

Para la implantación de edificación de categoría 1.4 no se limita el tamaño de parcela.

Artículo 232. Condiciones de la edificación.

La ocupación máxima de parcela será del 2%, salvo para las edificaciones de la categoría 1.4.

Serán de aplicación las normas generales relativas a la edificación, infraestructura y protección del suelo recogidas en el Capítulo Primero del presente Título.

Artículo 233. Otras condiciones.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del

Ministerio de Agricultura o de la Junta de Andalucía, y a su legislación específica.

Sección 2. Vivienda rural

Artículo 234. Definición.

Vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agrícola, ganadera o forestal de la finca en que se ubica.

Para su implantación y autorización urbanística deberá quedar acreditada la necesidad de la vivienda para el mantenimiento y la mejora de la actividad de la explotación a que se vincula.

Artículo 235. Categorías:

Se establece una sola categoría:

- Vivienda rural

Artículo 236. Parcela mínima y condiciones de la edificación.

Dada la necesaria vinculación a la explotación agrícola, ganadera o forestal de la finca, la superficie mínima de parcela y condiciones de la edificación serán las exigibles para el uso al que se vincula.

La vivienda tendrá una superficie construida máxima de 120 m².

Artículo 237. Otras condiciones.

Además de la preceptiva licencia municipal, el establecimiento de la vivienda rural aquí definida estará sujeto, de acuerdo con el contenido del artículo 52.1.B LOUA´02, a la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 LOUA´02.

Sección 3. Actividades vinculadas a las obras y equipamientos públicos

Artículo 238. Definición.

Edificaciones, construcciones, obras o instalaciones necesarias para la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Artículo 239. Categorías.

Dentro de estas actividades, se establecen las siguientes categorías:

3.1. Construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución: las de carácter temporal cuyo período de existencia no rebase al de la construcción a la que se vincula.

3.2. Construcciones o instalaciones vinculadas al entretenimiento de las obras públicas: centros operativos, parques, viveros, garajes y talleres.

Artículo 240. Parcela mínima.
No se fija parcela mínima.

Artículo 241. Condiciones de la edificación.
No se limita la ocupación máxima de parcela.
Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 m.

Sección 4. Actuaciones de interés público

Artículo 242. Definición.
Edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, mineros, turísticos y análogos.

Artículo 243. Categorías.
Dentro de estas actividades, se establecen las siguientes categorías:

4.1. Implantación de infraestructuras territoriales, así como las construcciones o instalaciones vinculadas al servicio de las mismas, como aparcamientos, zonas de descanso, paradas, básculas de pesaje, puestos de socorro, estaciones de servicio y similares.
No se considerarán vinculadas a las infraestructuras territoriales las construcciones o instalaciones que por su ubicación pueda entenderse que están al servicio de un núcleo de población.
4.2. Servicios, dotaciones y equipamientos públicos:

4.2.1. Ordinarias: Instalaciones recreativas, deportivas, educativas, asistenciales, religiosas y análogas.
4.2.2. Especiales: Cárceles, mataderos, cementerios, plantas de tratamiento y/o transferencia de residuos sólidos urbanos y/o inertes, otras análogas.

4.3. Grandes instalaciones ganaderas:
- Instalaciones de estabulación para más de 250 cabezas de ganado bovino, 500 de porcino ó 1.000 de caprino y ovino.
- Granjas para más de 2.000 conejos ó 10.000 aves.

4.4. Actividades extractivas.
4.5. Actividades industriales y de almacenaje vinculadas al medio rural:

- Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas abonos, piensos o aperos cuya superficie de ocupación supere el 2% de la de la explotación.
- Instalaciones de transformación y almacenaje de productos agropecuarios (industrias lácteas, serrerías, lagares, almazaras...).

4.6. Actividades industriales especiales:

- Grandes industrias. Aquellas con una extensión superior a 10.000 m² de superficie construida o 15.000 m² de superficie transformada.
- Industrias molestas y/o peligrosas. Las que por su peligrosidad intrínseca son incompatibles con el medio urbano (las definidas como «4.ª Categoría» en el Capítulo I del Título IV Sobre regulación de usos en suelo urbano y urbanizable).

4.7. Instalaciones de apoyo a la actividad turística:

4.7.1. Alojamientos turísticos rurales. Los que cumplan con las características y requisitos exigidos en el Título II «Turismo en el Medio Rural», Capítulo I «Alojamiento Turístico en el Medio Rural» del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

4.7.2. Campamentos de turismo. Los que cumplan el Decreto 154/1987, de 3 de junio, sobre Ordenación y Clasificación de los Campamentos de Turismo en Andalucía.
4.7.3. Campamentos juveniles y áreas de acampada. Los que den cumplimiento al Decreto 45/2000, de 31 de enero, sobre Organización de Acampadas y Campamentos Juveniles en Andalucía, y la Orden de 11 de enero que lo desarrolla.
4.7.4. Establecimientos turísticos de restauración en el medio rural. Los que además de cumplir con las características y requisitos exigidos en el Título II «Turismo en el Medio Rural», Capítulo II «La Restauración en el Medio Rural», del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, formen parte de un establecimiento de alojamiento turístico rural y estén ligados a su servicio.

Artículo 244. Parcela mínima y condiciones de la edificación.
La parcela mínima y la ocupación de parcela por la edificación serán respectivamente las siguientes según la categoría del uso a implantar:

Categorías 4.1 y 4.4. No se fijan mínimos para la parcela y su ocupación.
Categorías 4.2.1 y 4.6. Parcela mínima 10.000 m². Ocupación máxima 35%.
Categoría 4.2.2. Parcela mínima 25.000 m². Ocupación máxima 35%.
Categorías 4.3 y 4.5. Parcela mínima 10.000 m². Ocupación máxima 50%.
Categoría 4.7. Parcela mínima 10.000 m². Ocupación máxima 10%.

Artículo 245. Otras condiciones.
Además de la preceptiva licencia municipal, el establecimiento de los usos aquí definidos estará sujeto, de acuerdo con el contenido del artículo 52.1.C LOUA´02, a la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 LOUA´02.

CAPÍTULO III

Normas particulares de Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica

Artículo 246. Definición (OE).
Se incluyen en esta categoría aquellos espacios que son objeto de regulación por legislación específica que determina su inclusión en esta categoría de suelo no urbanizable.
Se distinguen las siguientes zonas:

Parque Natural de las Sierras Subbéticas.
Zona Húmeda catalogada en el Plan Especial de Protección de Medio Físico de la Provincia de Córdoba: Laguna del Conde.
Embalses: Vadomojón.
Zona Militar: Polvorín de El Vacar.
Yacimientos Arqueológicos: Yacimientos arqueológicos declarados Bien de Interés Cultural o inscritos con carácter específico o general en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz.
Vías Pecuarias: Las definidas en el Proyecto de Clasificación correspondiente.
Cauces Públicos: Los así definidos por la Ley de Aguas.
Sistema de comunicaciones: Viario Interprovincial e Intercomarcal. Red de ferrocarril.
Sistema Técnico General: Redes de las infraestructuras de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, gas, hidrocarburos, otras similares.
Su delimitación coincide con la establecida en la legislación específica que los define, según se grafía en el plano

«Ordenación Completa: Clasificación del suelo y categorías en Suelo No Urbanizable. Zonificación».

Artículo 247. Condiciones de uso e implantación (OE).

Las condiciones de uso e implantación vienen dictadas desde las normas reguladoras contenidas en la legislación sectorial vigente que les sea de aplicación.

Así mismo se dará cumplimiento a la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y a los reglamentos que la desarrollan.

No se permite ninguna actividad constructiva ni cualquier utilización que implique merma o transformación de los valores protegidos. Unicamente se autorizarán aquellos usos o actividades que estén expresamente encaminados a la consecución de los objetivos previstos por la legislación sectorial que les sea de aplicación.

## CAPÍTULO IV

## Normas particulares de Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificacion urbanística

Artículo 248. Definición (OE).

Se incluyen en esta categoría tres zonas:

Área de Interés Pisajístico, constituida por la ladera oriental del núcleo de Luque que se ubica al pie del castillo y que por presentan una alta cualificación paisajística merece recibir, desde el planeamiento urbanístico, una protección especial, que garantice su permanencia.

Yacimientos Arqueológicos, incluidos en el inventario realizado por la Delegación de Córdoba de la Consejería de Cultura.

Viario público no incluido en otras categorías (carreteras y caminos locales).

La delimitación de esta zona se ha recogido en el plano «Ordenación Completa: Clasificación del suelo y categorías en Suelo No Urbanizable. Zonificación».

Artículo 249. Usos permitidos (OE).

Área de Interés Paisajístico: Ninguno.

Yacimientos Arqueológicos: Los que sean compatibles con la protección de los valores del yacimiento conforme a los permitidos en la zona del suelo no urbanizable en la que el mismo se inscriba. A estos efectos en la tramitación de licencias se emitirá el informe previsto en el artículo 31 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Viario público: 3.1 de los definidos en el Capítulo II del presente título.

Artículo 250. Usos autorizables (OE).

Área de Interés Paisajístico: Ninguno.

Yacimientos Arqueológicos: Los que sean compatibles con la protección de los valores del yacimiento conforme a los autorizables en la zona del suelo no urbanizable en la que el mismo se inscriba, a excepción de los industriales. A estos efectos en la tramitación de Proyectos de Actuación o Planes Especiales se emitirá el informe previsto en el artículo 31 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Viario público: Ninguno.

Artículo 251. Usos prohibidos (OE).

Todos los demás.

Se prohíbe expresamente la alteración de la vegetación existente, salvo la expresamente amparada por planes de forestación o regeneración de la cubierta vegetal.

## CAPÍTULO V

## Normas particulares de Ordenación del Suelo No Urbanizable de carácter rural

Artículo 252. Definición.

Comprende todos aquellos terrenos que presentan cultivos, cubierta forestal o natural, que resultando de un menor valor intrínseco que los declarados de especial protección por el PGOU, resultan imprescindibles para el mantenimiento de las actividades agrarias y forestales garantes de la conservación del paisaje rural, por lo que requieren su identificación y delimitación como una categoría específica el Suelo No Urbanizable.

Comprende los terrenos incluidos en el suelo de carácter rural recogido en el plano «Ordenación Completa: Clasificación del suelo y categorías en Suelo No Urbanizable. Zonificación».

Artículo 253. Usos permitidos.

Los del Grupo 1 definido en el Capítulo II del presente título.

Artículo 254. Usos autorizables.

Los de los Grupos 2, 3 y 4 definidos en el Capítulo II del presente título.

Artículo 255. Usos prohibidos.

Todos los demás.

# TÍTULO X

# NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y NATURAL

## CAPÍTULO I

## Generalidades

Artículo 256. Objeto.

El contenido del presente Título tiene por objeto el establecimiento de medidas de protección que garanticen la conservación del patrimonio histórico, cultural y natural.

La sociedad a través de sus instituciones públicas y privadas y de la participación ciudadana tiene la obligación de garantizar la conservación, protección, fomento y transmisión a las generaciones futuras del patrimonio histórico, cultural, artístico, arquitectónico y natural que le ha sido legado para su administración.

Artículo 257. Ámbito de aplicación.

El articulado del presente Título será de aplicación a las parcelas, edificios, parajes y elementos naturales singulares que en los planos de ordenación estructural y completa y en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se identifican como protegidos en alguna de sus categorías, con independencia de la aplicación de las Normas Generales de Uso y Edificación y las particulares de cada zona.

La inclusión de algún elemento en el conjunto constitutivo del patrimonio histórico, cultural y natural, o el cambio de categoría de alguno de ellos, podrá realizarse a instancia de cualquier persona física o jurídica y se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para la modificación del PGOU.

Artículo 258. Instrumentos para la protección del Patrimonio.

Para la protección del patrimonio Histórico, Cultural y Natural el presente PGOU establece diversos instrumentos:

- Las presentes Normas de Protección.
- El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

- Las ordenanzas de uso y edificación en las distintas zonas urbanas tendentes al mantenimiento de sus valores tipológicos, alineaciones, integridad parcelaria, condiciones formales, volúmen, número y altura de las plantas, etc.

- Las ordenanzas de uso y edificación en las distintas zonas del suelo no urbanizable que pretenden fomentar los usos, tipologías y condiciones formales tradicionales, el mantenimiento de lindes y especies naturales, la conservación del patrimonio arqueológico y limitar la implantación de usos ajenos al medio rural.

Además de los instrumentos propios del PGOU, es de aplicación la Legislación Estatal y Autonómica de Patrimonio Histórico (Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico Andaluz) y Natural, así como los catálogos de bienes de interés cultural o natural que se elaboren al amparo de la misma.

## CAPÍTULO II

### Protección del Patrimonio en el ámbito urbano

Artículo 259. Alcance.

El articulado del presente Capítulo establece las medidas de protección tendentes a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico, cultural, arquitectónico, urbanístico y artístico de las áreas urbanas del municipio. Con tal fin, se prohibe en los elementos protegidos la alteración total o parcial de las partes protegidas, y las obras que alteren el carácter intrínseco del elemento.

La regulación de las intervenciones en los mismos, así como su enjuiciamiento, se habrán de basar en criterios de valoración arquitectónicos no puramente estilísticos, como los que se relacionan a continuación:

1. Alineaciones históricas.
2. Parcelario anterior a la nueva edificación.
3. Condiciones formales:

- Tipología
- Volumen.
- Número de plantas.
- Altura entre plantas.

4. Condiciones ambientales:

- Tratamiento y materiales de cubiertas.
- Altura de cornisas
- Relación con edificios colindantes
- Composición de huecos.
- Materiales, colores y textura.
- Vuelos y salientes de fachada.
- Tratamiento de planta baja, cuyo diseño de fachada y zonas comunes deberá estar determinado en proyecto.
- Diseño y composición de fachada y de los elementos que la componen: huecos, balcones, terrazas, cornisas, recercados, adornos, herrajes, zócalos, pretiles, proporción de los huecos, relación hueco-macizo, etc.

La mayor o menor importancia de estos valores será variable en función del entorno, la memoria histórica del edificio y, en su caso, el nivel de protección.

Sobre cada uno de los edificios protegidos, se establece el nivel de protección y se regulan las clases de obras y grado de intervención.

Artículo 260. Construcciones inmediatas a edificios protegidos incluidos en el Catálogo.

Las construcciones en lugares inmediatos a aquellas protegidas, que puedan alterar las relaciones de los edificios catalogados con su entorno (modificación de perspectivas tradicionales, etc.), tendrán que adecuar su ordenación a las edificaciones protegidas, especialmente en lo que se refiere a altura, disposición de volúmenes y medianeras, tratamiento de cubiertas, composición de fachadas, etc.

En estos casos, cualquier solicitud de licencia o información urbanística deberá aportar planos conjuntos con los edificios protegidos colindantes o afectados, de forma que se justifique gráficamente la actuación solicitada.

Se considerarán construcciones inmediatas a edificios protegidos en todo caso las edificaciones colindantes o medianeras a las protegidas, y en líneas generales las edificaciones que afecten a las perspectivas de los edificios inventariados, y en todo caso aquéllas que se encuentren incluidas en un radio de 25 metros a partir del edificio protegido.

Artículo 261. Edificios protegidos y grados de protección.

Los edificios y conjuntos de interés arquitectónico, histórico o tradicional existentes en el medio urbano, han sido incluidos en un «Catálogo» que se adjunta en la documentación complementaria del presente PGOU.

Los edificios y conjuntos incluidos en el Catálogo se consideran a los efectos de las presentes normas como «Edificios y Conjuntos Protegidos», subdividiéndose en las siguientes Categorías o Grados de Protección:

- Categoría A: Protección Integral (OE)
- Categoría B: Protección Arquitectónica
- Categoría C: Protección Ambiental

Los edificios protegidos se dividen en razón de su interés en las distintas categorías antes señaladas. Los conjuntos protegidos se consideran como Categoría C, Protección Ambiental.

Las distintas Categorías de Edificios y Conjuntos Protegidos se definen en los siguientes artículos, sañalándose para cada una de ellas las obras autorizadas y el nivel máximo de intervención arquitectónica que se admite, todo ello con el propósito de conservar y potenciar los elementos de interés de los edificios inventariados.

Artículo 262. Clases de obras.

Con el objetivo de clarificar las posibilidades de intervención en el patrimonio edificado del municipio, se establecen las siguientes clases de obras:

A) Obras de mejora: Consolidación, restauración y adaptación: Tienen como objeto mantener, reponer o recuperar las características originales del edificio, o adecuar la organización del edificio a nuevos usos y necesidades, sin modificar o alterar su estructura funcional y arquitectónica, ni ninguno de sus elementos.

B) Obras de reforma: Son aquellas que mantienen el edificio existente pero modifican algunos elementos del mismo.

Se establecen los siguientes grados:

- Redistribución: Tienen por objeto modificar la organización general del edificio en cuanto a número y disposición de las unidades habitables que contiene, sin modificar su estructura arquitectónica ni aumentar la superficie construida.
- Ampliación: Tienen por objeto aumentar la superficie construida del edificio, bien por incremento de la ocupación de la parcela o del volumen del edificio.

D) Obras de sustitución: Son aquellas obras que tienen por objeto la demolición del edificio existente y la edificación de otro en su lugar.

Se establecen los siguientes grados:

- Reedificación: Fiel reconstrucción de la edificación demolida.
- Reimplantación tipológica: Construcción del edificio manteniendo la tipología original de la edificación demolida, el

número y la superficie de sus espacios libres, la organización de accesos y sistema de distribución interior, y la jerarquía de los cuerpos edificados.

- Total: Construcción de un edificio completamente nuevo en lugar del edificio demolido.

Sección I. Proteccion Integral

Artículo 263. Definición (OE).

Edificios que por su carácter singular, simbólico y monumental deberán ser conservados íntegramente, con el objeto de preservar sus características arquitectónicas.

Artículo 264. Relación de edificios protegidos (OE).

La relación de edificios de Categoría «A» se incluyen en el Catálogo del presente PGOU, en base a una ficha normalizada donde se define el edificio, así como su situación, elementos o partes de interés y fotografía exterior.

Artículo 265. Obras autorizadas (OE).

- Mejora.
- En los edificios declarados o que se declaren como Bienes de Interés Cultural, o en aquellos en los que se incoe el procedimiento para tal declaración, les será de aplicación lo regulado por la legislación específica (Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía y Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/85).

Sección II. Protección Arquitectónica

Artículo 266. Definición.

Edificios que por sus condiciones arquitectónicas, principalmente por su implantación tipológica, son representativos de un patrimonio edificado que difícilmente pueda volver a producirse.

Artículo 267. Relación de edificios protegidos

La relación de edificios de Categoría «B» se incluyen en el Catálogo del presente PGOU, en base a una ficha normalizada donde se define la situación del edificio, elementos o partes de interés y fotografía exterior.

Artículo 268. Obras autorizadas

Mejora.

Reforma:

- Redistribución.
- Ampliación por incremento de ocupación en la parcela, garantizando la integración del conjunto.

Sustitución: Reedificación y Reimplantación tipológica, previa declaración de la edificación en situación legal de ruina por resolución definitiva y firme.

Sección III. Protección ambiental

Artículo 269. Definición.

Edificios que sin revestir en sí mismo un excepcional valor histórico o artístico, integran un Conjunto Urbano de Interés.

Artículo 270. Edificios protegidos.

Se incluyen en esta protección todos los edificios que presentan fachada a los Conjuntos Urbanos de Interés.

Artículo 271. Obras autorizadas.

Sobre los edificios incluidos en esta protección se podrán en principio autorizar todo tipo de obras, siempre que se justifique adecuadamente la adaptación al ambiente de la propuesta arquitectónica para la que se solicita licencia, todo ello en base al respeto de los valores de la edificación objeto de protección.

Para justificar la adecuación al ambiente urbano, la documentación técnica de los proyectos de obras deberán contener los alzados de las fincas colindantes, así como el plano catastral de la manzana de edificación donde se incluye el edificio protegido, con indicación de las edificaciones existentes en la misma.

Los proyectos de demolición incluidos en los Conjuntos Urbanos de Interés deberán tramitarse conjuntamente con la licencia de nueva planta del edificio que lo sustituya. La licencia, concedida simultáneamente garantizará la correcta adecuación del nuevo edificio al entorno.

La declaración de un conjunto como Bien de Interés Cultural determinará la obligación de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada.

Hasta la aprobación de dicho Plan, el otorgamiento de licencias precisará resolución favorable de la administración competente. En ningún caso se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones.

CAPÍTULO III

Protección del Patrimonio en el ámbito natural

Artículo 272. Alcance.

El articulado del presente Capítulo establece las medidas de protección tendentes a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico, cultural, natural y paisajístico de las áreas naturales del territorio municipal. Con tal fin, se prohibe en los elementos protegidos la alteración total o parcial de las partes protegidas, y las obras que alteren el carácter intrínseco del elemento.

La regulación de las intervenciones en los mismos, así como su enjuiciamiento, se habrán de basar en criterios de valoración intrínseca, como los que se relacionan a continuación:

Cuando se trate de elementos construidos:

- Tipología
- Volumen.
- Número de plantas.
- Altura entre plantas.
- Tratamiento y materiales de cubiertas.
- Altura de cornisas
- Relación con edificios colindantes
- Composición de huecos.
- Materiales, colores y textura.
- Vuelos y salientes de fachada.
- Ubicación en el territorio.

Para los elementos naturales:

- Singularidad del elemento.
- Contribución a la percepción del paisaje.

Artículo 273. Elementos protegidos y grados de protección.

Los elementos de interés que se identifican en el medio natural, han sido incluidos en un «Catálogo» que se adjunta en la documentación complementaria del presente PGOU, y se dividen en las siguientes categorías y grados de protección:

- Interés Histórico o Cultural:
  De Interés Estructural
  De Interés Arquitectónico
  De Interés Arqueológico

- Interés Natural o Paisajístico:
  Flora Singular
  Elemento Geológico Singular

Las distintas Categorías se definen en los siguientes artículos, sañalándose para cada una de ellas las obras autorizadas y el nivel máximo de intervención que se admite, todo ello con el propósito de conservar y potenciar el interés de los elementos catalogados.

Sección I. Interés Histórico o Cultural

Artículo 274. Definición.

Edificios o restos edificatorios que por su carácter singular, simbólico y monumental deberán ser conservados, con el objeto de preservar sus características.

Los elementos de Interés Estructural corresponden a inmuebles que cuentan con declaración o con expediente incoado para su declaración como Bien de Interés Cultural. Tiene, por tanto, un interés supramunicipal su conservación.

Los elementos de Interés Arquitectónico presentan un interés municipal en cuanto a sus valores arquitectónicos o etnológicos.

Los elementos de Interés Arqueológico corresponden a los yacimientos arqueológicos catalogados por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, residiendo su interés en el valor intrínseco de los mismos.

Artículo 275. Relación de elementos protegidos y grados de protección.

La relación de elementos con Interés Histórico o Cultural se incluyen en el Catálogo del presente PGOU, en base a una ficha normalizada donde se define el elemento, así como su situación, elementos o partes de interés y fotografías.

Los elementos incluidos en el Catálogo se consideran a los efectos de las presentes normas como «Elementos Protegidos», subdividiéndose en las siguientes Categorías o Grados de Protección:

- Interés Estructural.
- Interés Arquitectónico.
- Interés Arqueológico.

Las distintas Categorías de Edificios y Conjuntos Protegidos se definen en los siguientes artículos, sañalándose para cada una de ellas las obras autorizadas y el nivel máximo de intervención arquitectónica que se admite, todo ello con el propósito de conservar y potenciar los elementos de interés de los edificios inventariados.

Artículo 276. Clases de obras.

La clasificación de obras autorizables en los elementos de interés histórico o cultural en el ámbito natural coincide con la establecida para el ámbito urbano en el Capítulo II del presente Título.

I.1: INTERÉS ESTRUCTURAL

Artículo 277. Definición (OE).

Edificios que por su carácter singular, simbólico y monumental deberán ser conservados íntegramente, con el objeto de preservar sus características arquitectónicas y cuyo interés excede el ámbito municipal.

Artículo 278. Relación de edificios protegidos. (OE)

La relación de edificios de «Interés Estructural» se incluyen en el Catálogo del presente PGOU, en base a una ficha normalizada donde se define el edificio, así como su situación, elementos o partes de interés y fotografía exterior.

Artículo 279. Obras autorizadas (OE).

- Mejora.
- En los edificios declarados o que se declaren como Bienes de Interés Cultural, o en aquellos en los que se incoe el procedimiento para tal declaración, les será de aplicación lo regulado por la legislación específica (Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía y Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/85).

I.2: INTERÉS ARQUITECTÓNICO

Artículo 280. Definición.

Edificios que por sus condiciones arquitectónicas, principalmente por su implantación tipológica, son representativos de un patrimonio edificado que difícilmente pueda volver a producirse.

Artículo 281. Relación de edificios protegidos

La relación de edificios de «Interés Arquitectónico» se incluyen en el Catálogo del presente PGOU, en base a una ficha normalizada donde se define la situación del edificio, elementos o partes de interés y fotografía exterior.

Artículo 282. Obras autorizadas

Mejora.

Reforma:

- Redistribución.
- Ampliación por incremento de ocupación en la parcela, garantizando la integración del conjunto.

Sustitución: Sólo reedificación, previa declaración de la edificación en situación legal de ruina por resolución definitiva y firme.

I.3: INTERÉS ARQUEOLÓGICO

Artículo 283. Definición.

Restos arqueológicos que deben ser objeto de una regulación específica que los preserve de los procesos de destrucción y expoliación, actividades y usos que supongan riesgos irreversibles a la pervivencia de los yacimientos.

Artículo 284. Elementos protegidos.

Se incluyen en esta categoría todos los yacimientos arqueológicos inventariados por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. Así mismo se incluirán también aquellos yacimientos que pudieran detectarse e inventariarse en el futuro.

Artículo 285. Obras autorizadas.

- Mejora.
- Las Zonas Arqueológicas y Zonas de Servidumbre Arqueológicas que a tenor de lo dispuesto en la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía y Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/85, quedasen inscritas en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz se someterán a las limitaciones de actuación y procedimientos contemplados en esta legislación.

Sección II. Interés natural o paisajístico

Artículo 286. Definición.

Elementos vegetales y geológicos que por su carácter singular, simbólico o contribución a la percepción del paisaje deberán ser conservados, con el objeto de preservar sus características.

La Flora Singular corresponde a especies o ejemplares vegetales relevantes.

Los Elementos Geológicos Singulares corresponden a formaciones geológicas relevantes.

Artículo 287. Relación de elementos protegidos y grados de protección.

La relación de elementos con Interés Natural o Paisajístico se incluye en el Catálogo del presente PGOU, en base a una ficha normalizada donde se define el elemento, así como su situación, elementos o partes de interés y fotografías.

Artículo 288. Obras autorizadas.

- Se prohíbe la realización de cualquier obra que suponga alteración del elemento protegido o de su entorno próximo y su percepción en el conjunto del paisaje natural en que se ubica.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Quedan derogadas cuantas disposiciones, normas y ordenanzas se opongan a las contenidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Específicamente, el presente PGOU deroga y sustituye íntegramente, en lo que se refiere al término municipal de Luque, a las Normas Subsidiarias Municipales que fueron aprobadas definitivamente con suspensiones el 12 de noviembre de 1992, y a las modificaciones de elementos de estas mismas normas subsidiarias aprobadas definitivamente con posterioridad.

Córdoba, 15 de septiembre de 2008.- El Delegado, Francisco García Delgado

*(Continúa en el fascículo 2 de 2)*