



---

## SUMARIO

---

(Continuación del fascículo 2 de 3)

### 5. Anuncios

#### 5.2. Otros anuncios

PAGINA

##### CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Anuncio de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Obejuna (Expte. P-10/05), Aprobado Definitivamente de manera parcial con Suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 24 de mayo de 2005. (Continuación).

98

Número formado por tres fascículos

---

**Viernes, 17 de marzo de 2006**

**Año XXVIII**

**Número 52 (3 de 3)**

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA  
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA  
Secretaría General Técnica.  
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.  
41014 SEVILLA  
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00\*  
Fax: 95 503 48 05  
Depósito Legal: SE 410 - 1979  
ISSN: 0212 - 5803  
Formato: UNE A4

3. Las Estaciones de Servicio en suelo urbanizable sectorizado deberán estar previstas en el correspondiente Plan Parcial, en el que se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 2 anterior y, además, ubicarse en manzana exclusiva, con un ancho mínimo de las calles perimetrales de nueve (9) metros.

4. A los efectos ambientales, en cualquier Estación de Servicio a instalar, dentro del Proyecto, deberán contemplarse los riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes.

5. Las Estaciones de Servicio podrán albergar otros usos complementarios, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo, sean usos permitidos. En todo caso, si el uso complementario fuese Taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la dedicada exclusivamente a Estación de Servicio.

**Sección 8º: Agrupaciones Terciarias**

**Artículo 7.62. Agrupaciones terciarias**

1. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen podrán implantarse en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias todos o algunos de los siguientes usos pormenorizados:

- Hospedaje.
- Comercio en todas sus categorías.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Oficinas.

2. La autorización de las agrupaciones terciarias requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a. El edificio o los edificios deberán cumplir las condiciones particulares de zona en que se sitúan.
- b. Asimismo deberán cumplirse las normas de uso que sean de aplicación en función de aquellas que se vayan a implantar en las construcciones y, en especial, las relativas a la dotación de plazas de aparcamiento.

**CAPITULO VI. USO DOTACIONAL Y SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL**

**Artículo 7.63. Definición y usos pormenorizados**

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del

equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a. Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
- b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
- c. Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

- Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

- Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

- Cultural, consistente en la conservación, recreación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.

- Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

- Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

- Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

- Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

- d. Defensa y cárceles que integra las actividades de los cuerpos armados y las de encarcelamiento.

- e. Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos.

**Artículo 7.64. Aplicación**

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan y Pormenorizada de Suelo Urbano y

Urbanizable y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.
3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

#### **Artículo 7.65. Compatibilidad de usos**

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en los Planos de Ordenación Detallada, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, hasta un máximo del 25% de la superficie construida total, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

#### **Artículo 7.66. Sustitución de usos dotacionales sin necesidad de innovación del planeamiento**

1. Los usos dotacionales pormenorizados previstos como calificación específica por el planeamiento únicamente podrán ser sustituidos por otros usos

dotacionales pormenorizados, debiendo acreditarse el cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en el presente artículo. Cualquier otra pretensión de sustituirlos por usos diferentes, deberá realizarse mediante el correspondiente expediente de innovación del planeamiento urbanístico que deberá cumplimentar lo dispuesto en el art.36.2 apartado c) de la Ley 7/2002. En todo caso, ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe de la Administración competente, en el que quede justificado que el equipamiento dotacional pormenorizado previsto en el planeamiento no responde a necesidades reales de la población o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio.

2. Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- a. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso dotacional autorizado en la zona en que se encuentre y que sea compatible con el resto de los usos que se desarrollan en el edificio.
- b. Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso dotacional, servicios públicos, espacios libres, transportes e infraestructuras básicas, autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:

- Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional deportivo, asistencial, cultural, o parque o jardín público.

construido por cada metro de suelo, salvo en Zona de Ordenanza con edificabilidad mayor. Cuando se trate de dotaciones privadas existentes la edificabilidad podrá ser superior cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio.

#### **Artículo 7.68 Edificaciones especiales**

1. Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones particulares de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, y el cumplimiento de las condiciones que se establecen en los epígrafes siguientes.
2. En la Zona de Ordenanza de "Edificación Tradicional " deben cumplir las siguientes condiciones:

- a. El número de plantas no excederá del que le corresponda por aplicación de las condiciones particulares de zona.
- b. La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.
- c. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.
- d. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviere determinado.

- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente;

• Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso o de defensa.

- Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docente, servicios urbanos o parque o jardín público.

- Servicios urbanos, que podrán ser sustituido por cualquier otro uso dotacional, salvo el de defensa.

3. A los efectos de este artículo, no se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafiados como tales en los Planos de Ordenación Detallada, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

4. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que las Normas Subsidiarias califiquen de Sistemas Generales.

#### **Artículo 7.67. Calificación de servicios de interés público y social**

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso determinado.

Los usos dotacionales privados tendrán una edificabilidad máxima de 1,25 metros cuadrados construidos por cada metro de suelo, excepto para el uso Deportivo que será de medio (0,5) metro cuadrado

cuarenta por ciento (40%) de la destinada a aquél.  
**Artículo 7.73. Condiciones particulares del uso defensa y cárceles**

En lo que le fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones.

**CAPITULO VII. USO ESPACIOS LIBRES**

**Artículo 7.74. Definición y usos pormenorizados**

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados.

a. Zonas verdes y jardines: son aquellos espacios enclavados en áreas de uso global residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

b. Parques: son los espacios libres ajardinados o forestados con

singularidad del uso de estas circunstancias.

2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de cien (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.

**Artículo 7.72. Condiciones particulares del uso servicios de interés público y social**

1. Administrativo público. Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

2. Mercados y centros de comercio básico. Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviera establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

3. Religioso. En las parcelas que se destinen a equipamiento religioso, la superficie destinada a actividades complementarias de las del culto, diferentes a las de culto y a alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas, sólo podrá alcanzar una superficie de un

se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

3. La dotación de aparcamiento señalada en los epígrafes anteriores podrá ser disminuida al considerarse cumplida atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso del equipamiento así lo aconsejara.

**Sección 1ª. Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados**

**Artículo 7.70. Condiciones particulares del uso docente**

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza no superarán las tres plantas de altura.

**Artículo 7.71. Condiciones particulares del uso deportivo**

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la

e. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

3. Si la edificación se ubicara en cualquier otra zona deberá cumplir las siguientes condiciones:

a. El número de plantas no excederá del que le corresponda por aplicación de las condiciones particulares de zona..

b. Quedarán eximidas de las condiciones particulares de ocupación y estéticas de la zona donde se encuentre incluida, de tal manera que dichas edificaciones puedan alcanzar un alto grado de singularidad en la escena urbana.

**Artículo 7.69. Plazas de aparcamiento y superficie de carga y descarga**

1. Los usos dotacionales dispondrán de una dotación de aparcamiento de acuerdo con lo establecido en el cuadro nº 1 del artículo correspondiente a las condiciones particulares de los garajes.

2. Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que



incidencia en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinadas básicamente a la población. Se distinguen los siguientes:

- Parque Ferrial
- Parque localizado en la confluencia calle Corredera con la N-432.

- Parque del Este o Mirador.

- Parque del Cementerio

c. Áreas de ocio: son aquellos espacios cuyo destino específico como tales se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre y análogos. Se sitúan en el Suelo No Urbanizable en tres áreas concretas:

- Área de ocio de las Aldeas de Ojuelos Bajos, El Alcornocal, Los Pánchez, Posadilla y El Porvenir de la Industria.

#### **Artículo 7.75 Condiciones generales del uso espacio libre**

1. La urbanización de los espacios libres se hará según las determinaciones establecidas en el Título III, capítulo relativo a las Condiciones de la Obra de Urbanización de las presentes Normas.

2. En los espacios libres se permitirán construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa,

tales como Kioscos, templete, pequeños locales para el esparcimiento colectivo o similares, cuya edificabilidad no deberá exceder de un (1) metro cuadrado construido por cada cien (100) metros cuadrados de suelo de espacio libre.

#### **Artículo 7.76 Condiciones particulares de los usos compatibles con el de espacios libres**

El Plan propone dos nuevos parques en el modelo formulado para el núcleo principal de Fuente Obejuna y para los que se establecen las siguientes determinaciones:

- Parque el Mirador

1. Este parque se proyectará de forma que sea el resultado de la combinación de ámbitos ajardinados o forestados con la ubicación de instalaciones de carácter dotacional compatibles con el uso de espacios libres.

2. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los usos públicos, deportivos, culturales y aparcamientos con las siguientes condiciones y restricciones:

a. Los elementos dotacionales previstos, tales como teatro al aire libre, templete de música y actividades deportivas complementarias al aire libre no alcanzarán una ocupación superior al 20% de la extensión total del parque.

b. Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos y materiales que impactan apreciablemente el carácter natural del parque, en cualquier caso la ocupación de las áreas destinadas a este fin no será superior al 10% de la extensión del parque

c. Se permitirán la utilización bajo rasante para aparcamientos de vehículos, siempre que no suponga la pérdida de los elementos vegetales de la superficie afectada por dicho uso compatible.

- Parque del Cementerio

Este parque se proyectará con la finalidad de regenerar y recalificar el entorno del Cementerio. Se contempla, al mismo tiempo, como posible área de ampliación del cementerio en previsión de demandas futuras.

Se admitirán la implantación de adecuaciones recreativas que no necesiten de construcciones o instalaciones significativas de carácter permanente, la ocupación máxima de los usos compatibles será del 20% del total del Parque.

#### **Artículo 7.77 Condiciones particulares del uso pormenorizado "Área de Ocio"**

1. Admitirán la implantación de adecuaciones naturalistas y recreativas de utilidad pública e

interés social y que con carácter general no necesiten de construcciones o instalaciones de carácter permanente. La ocupación máxima de estos usos compatibles será del 20% de la total del parque.

2. Estas áreas de ocio se ejecutarán previa la redacción de un Plan Especial.

### **CAPITULO VIII. USO TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BASICAS**

#### **Artículo 7.78. Definición y usos pormenorizados**

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básicas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Vialio: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales) como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos automóviles (en sus diversas funciones de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc.), de bicicletas compartiendo la

calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

b Estación de Autobuses y Centros de transporte (ITV, ...). Constituido por los terrenos donde se localizan edificios y otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc., de los servicios viarios de viajeros, así como las actividades directamente relacionadas con las mismas.

c Aeródromo. Constituido por los terrenos que albergan las instalaciones que hacen posible, el movimiento de las aeronaves tanto en su vuelo como en tierra. Y cuya utilización estará restringida a aeronaves que operen bajo las reglas de vuelo visual.

d Infraestructuras Urbanas básicas. Integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados en dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, ...

**Artículo 7.79. Aplicación**

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin en la documentación gráfica del Plan en el Plano de Ordenación de Suelo, así como en los documentos que desarrollen las mismas. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar

expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

**Sección 1ª. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Viario**

**Artículo 7.80. Sendas públicas para los peatones**

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parque, bordes de carretera, etc.

2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o estanciales admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto.

3. Las características y dimensiones de estas vías se ajustarán a las condiciones establecidas en estas Normas.

**Artículo 7.81. Características generales del viario**

1. Los márgenes de las vías, cuando discurren por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbre que determina la Ley de Carreteras y sus Reglamentos. Cuando discurren por suelos urbanizables y urbanos, estarán

sometidos a las condiciones que las presentes Normas establecen.

2. Las condiciones de diseño de los diversos elementos del sistema viario se ajustarán a lo dispuesto en las presentes Normas.

**Artículo 7.82. Condiciones específicas de las calles particulares**

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación urbanística, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

3. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el plan de ordenación del sector en el que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento

de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el planeamiento.

5. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de doscientas (200) viviendas.

**Artículo 7.83. Calles compartidas**

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente, su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.

2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso vehicular incompatible con el uso de la zona.

3. Las calles compartidas en su diseño se ajustarán a lo establecido en las presentes Normas.

**Artículo 7.84. Servicios del automóvil**

2. El treinta por ciento (30%) de su edificabilidad podrá destinarse a usos de servicios terciarios que complementen el uso principal. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

#### **Artículo 7.86. Aplicación**

Las condiciones que se señalen para la estación de Autobuses y centros de transporte que pudieran localizarse en desarrollo de las presentes Normas se aplicarán a los terrenos que el Plan y/o los instrumentos que lo desarrollen destinan para tal fin.

#### **Artículo 7.87. Condiciones de desarrollo**

El desarrollo de futuras previsiones para esta categoría de usos se realizará mediante los siguientes instrumentos:

- Estudios de Detalle y/o Planes Especiales si se localizan en suelo urbano.
- Planes Parciales si se localizan en suelo urbanizable.

#### **Artículo 7.88. Condiciones de uso**

En las estaciones de autobuses y centros de transporte podrán construirse edificios para la atención del usuario y servicios terciarios complementarios.

#### **Artículo 7.89. Condiciones de edificación**

- La edificabilidad será la que se establezca en las condiciones particulares de zona, y, en cualquier caso, un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado si aquella fuese menor.

- Las estaciones de servicio dispondrán como mínimo de dos (2) plazas de estacionamiento por surfidor, salvo que, en función de su emplazamiento y para no obstaculizar el tráfico, la administración municipal considere oportuno exigir mayor número de plazas de estacionamiento.

- Las estaciones de servicio podrán albergar otros usos complementarios, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo sean usos permitidos. En todo caso si el uso complementario fuese taller de automóvil su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la destinada exclusivamente a estación de servicio.

- Mediante Planes Especiales el Ayuntamiento podrá determinar el emplazamiento de estaciones de servicio tanto en suelos de titularidad pública como privada.

#### **Artículo 7.85 Franjas de reserva**

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño en las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen a aumento del valor en su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señalare.

#### **Sección 2ª. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Estaciones de Autobuses**

- Dentro de las bandas laterales del viario, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a doscientos (200) metros cuadrados. Podrán disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

- Las instalaciones podrán ser de alguna de las siguientes categorías, según su importancia:

- Estaciones de Servicio, con superficie cubierta, cerrada y no cerrada, y el máximo nivel de productos de venta y de servicios al automóvil, sólo sobre viarios que tengan calificación de Sistema General, según el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio.

- Unidades de suministro, destinadas principalmente a la venta de los combustibles más comunes para automóviles.

- Aparatos surfidores.
- Las instalaciones a localizar en Sistemas Generales viarios en suelo urbano serán preferentemente del tipo b) ó c) salvo en aquellas que discurren por suelo industrial donde se permitirá a). En cualquier caso serán especialmente cuidadas las condiciones estéticas y de integración en el entorno urbano.

#### **Artículo 7.90. Condiciones de diseño**

- En relación al viario, los proyectos de estaciones y centros de transporte habrán de contener una propuesta justificada de ordenación de la circulación en los accesos y en el interior y un estudio de las necesidades de aparcamiento.

#### **Artículo 7.91. Aparcamiento**

Se dispondrá al menos de tres plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

#### **Artículo 7.92. Licencia de obras**

Los actos de edificación y puesta en nuevo uso del os terrenos incluidos en este uso están sujetos al trámite de licencia municipal y sometidos a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

#### **Sección 3ª. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado aeródromo**

#### **Artículo 7.93. Condiciones del uso pormenorizado aeródromo**

1. Serán de aplicación a los suelos que puedan destinarse a tal fin en el suelo no urbanizable protegido.
2. Las condiciones de diseño son las establecidas en la legislación vigente y las determinaciones de la ordenación de los terrenos y de las edificaciones afectadas deberán respetar las limitaciones impuestas

3. En el diseño se prestará especial atención a los siguientes elementos: pista de vuelo, franjas, zona libre de obstáculos, zona de paradas, calles de rodaje, plataforma de estacionamiento, hangares, edificaciones, límite de la propiedad de la finca o terreno, zonas de protección de la pista; de tal manera que se produzca una perfecta integración en el entorno natural en el que se ubica.

4. Se dispondrá como mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de suelo.

**Sección 4ª. Condiciones del Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas**

**Artículo 7.94. Desarrollo**

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el presente Plan como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias. La colaboración

deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la necesaria para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructura, establecerá para cada clase de infraestructura las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

**Artículo 7.95. Ejecución de las infraestructuras urbanas básicas**

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo.

Las determinaciones del presente Plan sobre instalaciones de infraestructura llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

**Artículo 7.96. Condiciones específicas para el abastecimiento de energía eléctrica**

1. Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a

cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

2. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

3. En el suelo urbanizable no se podrá levantar instalaciones aéreas de alta tensión fuera de las señaladas por el planeamiento. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señaladas por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

**TITULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO**

**CAPITULO I. REGIMEN DEL SUELO URBANO**

**Sección 1ª Disposiciones Generales sobre el Suelo Urbano**

**Artículo 8.1. Determinaciones Generales del Plan en el Suelo Urbano**

1. Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del suelo urbano, el

presente Plan General establece en esta clase de suelo las siguientes determinaciones:

- a. La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.
- b. La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.
- c. La delimitación de los ámbitos de las Áreas de reforma interior.
- d. El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico, distinguiendo entre aquellos ámbitos cuya ordenación pormenorizada y detallada, en el momento de la entrada en vigor del Plan se difiere a un momento posterior, de aquellos ámbitos en los que se procede a incorporar un planeamiento de desarrollo anterior.

- e. La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.

- f. La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.

- g. La identificación y delimitación de los Sistemas Generales en el suelo urbano consolidado y no consolidado, señalando si son usos existentes o previstos.

- h. La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las

- zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.
- i. El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
- j. La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.
- k. El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada precisando la anchura de los viales; los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.
- l. La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.
- m. La reglamentación detallada en el Suelo Urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
- n. Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de las áreas de reforma interior no ordenadas.
- o. Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).
- p. El orden de prioridades del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.
2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en virtud del número 1 anterior en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
- a. Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.
- b. Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
- c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.
- d. Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos de planeamiento remitido para su desarrollo posterior.
- e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial con los sectores de nuevo crecimiento y con el tejido heredado entre sí y, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico.
- Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir:
- b. Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.
- c. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.
2. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales previstos en desarrollo del presente Plan General, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración Urbanística Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los

#### **Artículo 8.2. La Clasificación y Delimitación del Suelo Urbano.**

1. Constituye el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación con su perímetro, por reunir alguno de los siguientes requisitos:
- a. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del

textos refundidos que del documento del Plan General se realice en el futuro y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.

**Artículo 8.3. Las categorías de Suelo Urbano: Consolidado y No Consolidado.**

1. Los terrenos clasificados como suelo urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 del artículo anterior, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos :

- a. Suelo Urbano consolidado por la urbanización.
- b. Suelo Urbano no consolidado

La delimitación de la adscripción de los terrenos de suelo urbano a cada una de las categorías anteriores se expresa en la serie de Planos de Ordenación Estructural denominados Clasificación del Suelo. Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable, que se realiza para el núcleo principal de Fuente Obejuna y para cada una de las Aldeas del término municipal.

2. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no queden adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado conforme al siguiente artículo.

siguientes áreas atendiendo a su fórmula de ordenación y gestión:

- a. Zona de Ordenanza en su Suelo Urbano Consolidado: Se corresponde con los terrenos del suelo urbano consolidado para los que el presente Plan establece su ordenación pormenorizada completa y detallada mediante su integración en Zonas de ordenanzas y en los que se podrá otorgar licencias directamente de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso, y siempre que tengan la condición de solar.

En el suelo urbano consolidado se establece, además, distintas actuaciones públicas de carácter aisladas (identificadas como Actuaciones Simples) que se corresponden a terrenos con la calificación de usos públicos que precisan obtenerse para posibilitar un reajuste de alineaciones, la apertura de un viario, la obtención de espacios libres o de equipamientos todo ellos de uso y dominio público.

- b. Ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Directa, en los que el presente Plan General procede a establecer directamente su ordenación pormenorizada completa y su delimitación como unidad de ejecución. Dependiendo de la naturaleza y superficie de la intervención, se diferencian entre sectores y áreas de reforma interior para su ejecución integrada.

- c. Ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Remitida en los que el presente Plan únicamente establece su ordenación estructural y la preceptiva, y procede

a diferir su ordenación pormenorizada completa o detallada a la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, que será el encargado de delimitar los ámbitos de las unidades de ejecución en su seno.

2. El suelo urbano se califica según los usos que se establecen en los planos de ordenación estructural y pormenorizada y en las condiciones particulares de edificación que se establecen en las presentes Normas para cada zona en las que se divide.

3. En las áreas del suelo urbano consolidado su ordenación pormenorizada directa y completa se realiza mediante los planos de ordenación y la regulación contenida en las zonas de ordenanza de aplicación del presente Título, y complementariamente por las condiciones de edificación y uso establecidas en los Títulos VI y VII de estas Normas.

4. Los ámbitos del suelo urbano no consolidado se regulan mediante las determinaciones particulares contenidas en las fichas individualizadas incluidas en estas Normas para cada uno de los sectores y áreas de reforma interior que se delimitan, además cumplirán las condiciones generales establecidas en cuanto a urbanización, usos y edificación.

**Sección 2ª. El Régimen del Suelo Urbano Consolidado**

**Artículo 8.4. División del suelo urbano a los efectos de su ordenación y gestión**

- 1. El Suelo urbano delimitado en este Plan se divide según las

**Artículo 8.5. Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado**

1. El propietario del suelo urbano consolidado cuanta con los siguientes derechos:

a. la facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.

b. la facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.

2. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del suelo urbano consolidado:

a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

b. Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

c. Completar la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.

d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones

requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

**Artículo 8.6. Régimen del suelo urbano consolidado.**

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.

2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá:

a. Compromiso de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación.

b. Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no estén concluidas las de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

c. Acreditación de la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.

d. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

El incumplimiento del deber de completar la urbanización de forma simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

3. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización al propietario del suelo urbano consolidado para que su parcela alcance la condición de solar, la Administración Urbanística Municipal podrá asumir la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquél de su coste económico. Esta asunción por la Administración de la ejecución de las obras de urbanización será obligatoria en aquellos supuestos en los que las mismas sirvan a una pluralidad de parcelas y no puedan o resulte desaconsejable ejecutarlas de forma separada, conservando en todo caso la Administración el derecho al reintegro que se exigirá proporcionalmente a cada propietario de parcela beneficiada en el momento de la solicitud de licencia debidamente actualizado. La Administración Urbanística Municipal podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.

4. Las presentes Normas establecen plazos de edificación en el suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará a la Administración Urbanística Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo de un año.

5. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el Suelo Urbano consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación dentro de los plazos máximos siguientes: los localizados en el Centro Histórico en el plazo de tres años; y los ubicados en el resto de zonas del Urbano Consolidado, en el plazo de cuatro años, desde la entrada en vigor del Plan. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaren varias transmisiones de dominio.

6. En el caso de que las parcelas del suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación integral, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación del presente Plan sin que la Administración hubiese iniciado el

correspondiente expediente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

**Sección 3ª. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado**

**Artículo 8.7. Régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación directa**

1. Los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación directa son los siguientes:

- A. Núcleo de Fuente Obejuna:
- Áreas de Reforma Interior:
  - ARI.1. Paseo de la Fuentenueva
  - ARI.2. Calle de la industria
  - ARI.3. Calle San Marcos
  - ARI.4. Calle estación
  - ARI.5. Parque Este
  - ARI.6. Calle Estación
  - ARI.7. Calle del pozo
  - ARI.8. Calle Nuestra Señora del Castillo
  - ARI.9. Calle Sevilla
  - ARI.10. Calle Nueva
  - ARI.11. Convento de San Francisco
  - ARI.12. Callejón de San Francisco
  - ARI.13. Calle Nueva
  - ARI.14. Callejón del pozo
  - ARI.15. Travesía de la N-432
  - ARI.16. Calle San Miguel

Sectores:

- S-1 "Camino de la Granjuela".

B. Áreas de Reforma Interior en las Aldeas:

- a. Alcornocal
  - ARI1. Calle Córdoba
  - ARI2. Calle San José
  - ARI3. Calle Fuente
- b. Argallón
  - ARI1 Calle Escuela
  - ARI2 Los Hortes
- c. Cañada del Gamo
  - ARI1 Calle Sevilla
  - ARI2 Calle Córdoba
  - ARI3 Calle Mesones
  - ARI4 Calle Nueva
- d. La Coronada
  - ARI1 Calle San Gil
  - ARI2 Calle Nueva
- e. La Cardenchosa
  - ARI1 Calle Encarnación
- f. Cuenca
  - ARI1 Calle Castellar
- g. Los Morenos
  - ARI1 María Cristina
- h. Navalcuervo
  - ARI1 Calle Carretera
- i. Ojuelos Altos

- ARI1 Calle Carretera
- ARI2 Calle Moderna
- j. Ojuelos Bajos
  - ARI1 Calle Nueva
- k. Los Panchez
  - ARI1 Calle Llana
- l. El Porvenir De La Industria
  - ARI1 Calle Nuestra Señora de Los Dolores
  - ARI2 Calle Enrique Tierno Galván
  - ARI3 Avenida Andalucía

m. Posadilla
 

- ARI1 Calle La Luna

 2. En el suelo urbano con ordenación completa y detallada, la entrada en vigor del Plan General determina:

- a. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.
  - b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se derivan del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo anterior.
  - c. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las

superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior

- d. El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.
- e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.

3. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de parcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar.

**Artículo 8.8. Régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación remitida**

- 1. Los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación remitida son los siguientes:
  - A. Núcleo de Fuente Obejuna:
    - ARI.17. Matadero de Fuente Obejuna
  - B. Aldeas del Término Municipal:
    - ARI.1. Arroyo del Piconcillo
  - 3. En el Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación



Remitida el presente Plan establece las determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas exigidas por el art.10 de la LOUA, precisando la formulación de un Plan Especial para completar la ordenación.

4. Los respectivos Planes Especiales se ajustarán a las Condiciones Particulares que para cada ámbito se establece en el Capítulo V del presente Título y a las fichas que se incorporan.

5. La formulación y redacción del planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada completa y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos de programación u orden de prioridades establecidos en este Plan.

6. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan Especial, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.

7. Una vez aprobado el correspondiente Plan Especial, los terrenos quedarán sometidos al régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

#### **Artículo 8.9. Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio**

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen

40Áreas de Reparto que coincidan cada una de ellas con los ámbitos de las diferentes Áreas de Reforma Interior y Sectores de esta categoría de suelo, siendo el aprovechamiento medio de cada una de ellas el que se indica a continuación:

A. Núcleo de Fuente Obejuna:

#### **Artículo 8.10. El estatuto del suelo urbano no consolidado en ámbitos de los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución.**

1. Se entenderá que los ámbitos de las Áreas de Reforma Interior y Sectores del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación directa son cada uno de ellos coincidente con los ámbitos de las respectivas unidades de ejecución, todo ello sin perjuicio de que con posterioridad a la aprobación del Plan pueda el Ayuntamiento para facilitar la gestión delimitar más de una unidad de ejecución en su ámbito previa justificación de la idoneidad técnica y del justo equilibrio de beneficios y cargas.

2. En el suelo urbano no consolidado con ordenación remitida el ámbito de la unidad de ejecución se entenderá que es coincidente con el Área de Reforma Interior salvo que el Plan Especial de desarrollo proceda, en su seno, a delimitar diversos ámbitos de gestión con idénticas garantías de idoneidad técnica y de equilibrio de beneficios y cargas que las exigidas en el apartado anterior.

3. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos en los ámbitos de unidades de ejecución:

a. El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento medio del área de reparto.

b. En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.

c. En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

e. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización

4. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:

a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto

de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.

d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

f. Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

g. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

h. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de

transformación o uso del suelo, natural o construido.

i. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

j. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

k. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

**Artículo 8.11. El estatuto del suelo urbano no consolidado no incluido en unidad de Ejecución.**

Los terrenos calificados como actuación simple de viario( TRamo central Viario de Borde en Cañada del Gamo) se adscribe al Área de Reparto 1 de dicho núcleo, siendo su régimen similar al previsto en el artículo 3.12 de estas Normas.

**Artículo 8.12. Orden de prioridades en el desarrollo de las actuaciones sistemáticas**

1. El desarrollo del suelo urbano no consolidado por la urbanización incluido en unidades de ejecución se llevará a cabo de acuerdo con el orden de prioridades y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento, o conforme a las previsiones del artículo 88 de la Ley andaluza 7/2002.

2. Si en los planes de etapa contenidos en los planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización, se entenderá que estas obras deberán estar iniciadas en el plazo de 18 meses y acabadas en el plazo de treinta (30) meses, en ambos casos, a contar a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación de detalle. Plazos de edificación en el suelo urbano no consolidado.

1. Los propietarios de las parcelas resultantes tras la ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que se delimite una unidad de ejecución, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto por el planeamiento que establezca la ordenación detallada y contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar.

Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de tres años, a contar desde la finalización de la urbanización.

2. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

**CAPITULO II.CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO DISTINTAS**

**Sección 1ª. Disposiciones Preliminares**

**Artículo 8.14. Condiciones particulares de zona**

Las condiciones particulares de zona son aquellas que, junto con las generales establecidas en los Títulos Sexto y Séptimo, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

**Artículo 8.15. Alteración de las condiciones particulares**

Las condiciones particulares que, a continuación se establecen, podrán verse alteradas en los siguientes supuestos.

1. Mediante Planes Especiales.
2. Mediante Modificaciones Puntuales del Plan General podrán alterarse alguna de las condiciones expuestas para cada área de ordenanza, siempre y cuando la aplicación de las mismas haya evidenciado desajustes con la realidad urbana que regula.

3. Con carácter general se permiten en todas las zonas que puedan establecerse usos dotacionales en parcelas discontiguas con las dimensiones establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justifique.

**Artículo 8.16. Zonas**

El Plan General, en consonancia con sus objetivos y criterios de ordenación, distingue las siguientes Zonas:

1. Edificación Tradicional.
  - Subzona Casco Antiguo.
  - Subzona Periféricos.
    - Subzona Aldeas I.
    - Subzona Aldeas II.
2. Crecimiento a lo largo Calle Ancha
3. Actuaciones Unitarias.
4. Zona Industrial.
5. Actuaciones Simples en Suelo Urbano.
6. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Directa.
7. Áreas de Reforma Interior con Ordenación Remitiada.

**SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES ZONA " EDIFICACIÓN TRADICIONAL"**

**Artículo 8.17. Ámbito de aplicación.**

La presente zona de ordenanza incluye un importante abanico de áreas urbanas tanto del núcleo

principal como de las aldeas del término municipal.

1. Subzona "Casco Antiguo"

Engloba las parcelas localizadas en el área delimitada por los siguientes viarios:

- Calles San Francisco, Quevedo, Cementerio y Colón al Norte.
- Calle Tejedores por el sur
- Calles las Paloma y calle Garabito al este.
- Calle Nueva al oeste

Este ámbito coincide con la zona identificada en la Memoria de Información y de Ordenación como "Casco Antiguo" por contar con características tipomorfológicas homogéneas. Se trata de la zona del núcleo principal de Fuente Obejuna con una trama marcada por su carácter histórico, que comprende el ámbito espacial del primer asentamiento y los crecimientos producidos a finales del siglo XIX.

Los objetivos de este área son los de conservación y rehabilitación de la ciudad consolidada sin perjuicio de su revitalización y mejora mediante propuestas de intervención de reforma interior y reequipamiento en las áreas localizadas dentro de la trama histórica con mayores síntomas de degradación, desuso, incluso mediante el aprovechamiento de la colmatación de los vacíos urbanos, y que permitirán diversificar la centralidad introduciendo singularidad y significación en la escena urbana.

Los criterios de ordenación son:

- La protección de sus valores y trazas urbanas
- El control de los cambios ocasionados en la tipología como consecuencia de las operaciones de remonte que se han ido produciendo como respuesta a nuevos requerimientos habitacionales.
- El control de las alteraciones que en la escena urbana han generado la implantación de actividades terciarias que ocupan la planta baja de algunos inmuebles.
- El control del proceso de sustitución, permitiendo y regulando la renovación de la edificación de forma que siga conservándose la relación arquitectura- espacio urbano, que es propia de su tejido.
- Recuperación de inmuebles de alto valor arquitectónico, de vital importancia en la configuración de un determinado ambiente urbano.

2. Subzona "Crecimientos Periféricos"

Engloba la mayor parte de los crecimientos del núcleo principal de Fuente Obejuna de última generación, en la que se distinguen tres ámbitos que aunque posean uso residencial predominante, cuenta con características tipológicas propias. Comprende aquellos sectores de la ciudad coincidentes en su mayor parte con los crecimientos ocasionados en continuidad con el núcleo urbano consolidado, apoyándose en los siguientes ejes viarios:

- Prolongación de la calle Sevilla y la calle Santo.
- Tramo final de la calle Corredera.
- Ámbito noroccidental en el entorno de la calle Fuente Nueva.

El parcelario se asienta sobre manzanas que se van adaptando a la topografía del terreno generando formas irregulares y orgánicas. La parcela se manifiesta predominantemente pasante, alineada a vial, generando una dualidad característica en la escena urbana, de mayor superficie que la localizadas en la Subzona I. "Casco Antiguo", ocupación entorno al 40% de la parcela y con un mayor grado de marginalidad consecuencia del empleo de materiales más pobres. Se incluyen dentro de esta zona los siguientes ámbitos del núcleo principal de Fuenteobejuna:

- a. Suelos que han ido consolidándose mediante un proceso edificatorio tradicional, parcela a parcela, conservando las características tipológicas de estos ámbitos.
  - b. Vacíos urbanos localizados en las traseras de las manzanas en contacto con el suelo rústico.
  - c. Nuevos suelos resultantes de la ordenación de diferentes unidades de ejecución.
- Los objetivos básicos de la ordenación son:

- Compleción y configuración del borde urbano sur de Fuente Obejuna, completando la trama urbana existente, esponjándola mediante aperturas de viario que filtren el registro hacia la antigua carretera nacional 432
  - Los Morenos
  - Los Pánchez
  - Navalcuervo
  - Ojuelos Altos
  - Ojuelos Bajos
  - Posadilla
  - Piconcillo
  - No obstante las similitudes existentes entre las Aldeas, el Plan General reconoce aquellas particularidades que en cada uno de los ámbitos necesitan de una regulación específica, principalmente en materia de condiciones de parcelación, edificación y uso.
  - b. Subzona de Ordenanza " Aldeas II "
  - Se trata de una subzona que engloba a la Aldea del Porvenir de la Industria, por considerarse este asentamiento como un crecimiento vinculado al auge económico generado entorno a la actividad minera y que responde a unas constantes tipomorfológicas y parcelarias bastantes significativas y características que le confieren un carácter totalmente distinto a las restantes Aldeas del Término.
  - 4. A los simples efectos de la aplicación subsidiaria de las condiciones de edificación, estéticas y de uso reguladas en la presente Sección en todo aquello que no venga expresamente regulado en el Capítulo IV y en las fichas individuales (Anexo I de las presentes Normas), se integran en la presente zona de ordenanza las siguientes subzonas de suelo urbano no consolidado delimitado como Áreas de Reforma Interior con Ordenación Directa:
  - Alcornocal
  - Argallón
  - Cañada del Gamo
  - La Cardenchoza
  - La Coronada
  - Cuenca
3. Subzonas Aldeas I y II
- Se incluyen en esta Zona de Edificación Tradicional y conforman una subzona, el suelo urbano consolidado de todas las Aldeas del término municipal a excepción de El Porvenir de la Industria -que constituye una subzona de ordenanza específica- por presentar constantes tipo-morfológicas similares a las del casco tradicional del núcleo principal.
- a. Subzona de Ordenanza " Aldeas I "
- Se incluyen dentro de esta subzona, que se definen en el artículo correspondiente a generalidades, las siguientes aldeas del término municipal de Fuente Obejuna:
- Alcornocal
  - Argallón
  - Cañada del Gamo
  - La Cardenchoza
  - La Coronada
  - Cuenca
- A. Areas de reforma interior en el Núcleo Principal
- ARI1 Calle Castellar
- g.
- Los Morenos
- ARI1 María Crisfina
- h.
- Navalcuervo
- ARI1 Calle Carretera
- i.
- Ojuelos Altos
- ARI1 Calle Carretera
- ARI2 Calle Moderna
- j.
- Ojuelos Bajos
- ARI1 Calle Nueva
- k.
- Los Panchez
- ARI1 Calle Liana
- l
- El Porvenir De La Industria
- ARI1 Calle Nuestra Señora de Los Dolores
- ARI2 Calle Enrique Tierno Galván
  - ARI3 Avenida Andalucía
- m.
- Posadilla
- ARI1 Calle La Luna
- Artículo 8.18. Unidad Edificatoria**
- l. En la presente Zona de Ordenanza del Suelo Urbano

Consolidado, las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del presente Plan cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de "Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano", sin posibilidad de segregación; no obstante se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en la parcela catastral siempre que estén debidamente justificados.

2. Ninguna de las parcelas constituidas a la entrada en vigor del presente Plan será inedificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada y fondo.
3. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes Normas.

#### **Artículo 8.19. Condiciones para la Agregación de parcelas**

- A. En las Subzonas "Casco Antiguo y Crecimientos Periféricos" del núcleo de Fuente Obejuna, la agregación de parcelas deberá reunir los siguientes requisitos:
  1. Agregación de parcelas con frente a lado mayor de las manzanas.
    - a. A una parcela podrá agregarse una parcela con frente al mismo lado de manzana, y por una sola vez, resultando una sola parcela cuya

superficie máxima será de 300 m<sup>2</sup> y cuyo frente máximo no supere los 10 metros.

b. En manzanas con anchura menor a 35 m, a una parcela se podrá agregar otra con frente a lado opuesto de manzana, y por una sola vez, obteniéndose una parcela con frente a ambos lados ( parcelas pasantes) de superficie máxima 300 m<sup>2</sup>.

2. Agregación de parcelas con frente a lado secundario de manzanas.

Se podrán agregar parcelas sin limitación de número, obteniéndose en todo caso, una parcela de superficie máxima 300 m<sup>2</sup>.

3. Agregación de parcelas para la formalización de esquinas.

Se podrán agregar parcelas sin limitación de número, a fin de formalizar las esquinas de las manzanas siempre y cuando la superficie de la parcela resultante sea menor o igual a 300 m<sup>2</sup>.

4. La agregación o agrupación de parcelas a efectos de una misma intervención arquitectónica sólo podrá ser autorizada en edificios no catalogados, previa solicitud y siempre que ninguna de las parcelas hayan intervenido en agregaciones anteriores.

B. En la Subzona de Ordenanza "Aldeas I " la agregación de parcelas deberá reunir los siguientes requisitos:

1. Agregación de parcelas con frente a lado mayor de las manzanas.

a. A una parcela podrá agregarse una parcela con frente al mismo lado de manzana, y por una sola vez, resultando una sola parcela cuya superficie máxima será de 250 m<sup>2</sup> y cuyo frente máximo no supere los 10 metros.

b. En manzanas con anchura menor a 35 m, a una parcela se podrá agregar otra con frente a lado opuesto de manzana, y por una sola vez, obteniéndose una parcela con frente a ambos lados ( parcelas pasantes ) de superficie máxima 250 m<sup>2</sup>.

2. Agregación de parcelas con frente a lado secundario de manzanas.

Se podrán agregar parcelas sin limitación de número, obteniéndose en todo caso, una parcela de superficie máxima 250m<sup>2</sup>.

3. Agregación de parcelas para la formalización de esquinas.

Se podrán agregar parcelas sin limitación de número, a fin de formalizar las esquinas de las manzanas siempre y cuando la superficie de la parcela resultante sea menor o igual a 250 m<sup>2</sup>.

4. La agregación o agrupación de parcelas a efectos de una misma intervención arquitectónica solo podrá ser autorizada en edificios no catalogados, previa solicitud y siempre que ninguna de las parcelas hayan intervenido en agregaciones anteriores.

C. En la Subzona de Ordenanza " Aldeas II " ( Porvenir de la Industrial) no se permitirán la agregación de parcelas, debiendo mantenerse las características dimensionales de la tipología que configura la estructura urbana con la que cuenta la Aldea.

#### **Artículo 8.20. Condiciones de Segregación de parcelas.**

1. Se permite la segregación de parcelas siempre que cumplan con las condiciones de parcela mínima, que, a continuación, se exponen:

2. Las parcelas resultantes de la segregación tendrán las siguientes características:

a. La longitud mínima del lindero frontal será de 6 m, quedando, por tanto, excluida la aparición de parcelas sin fachada a la calle.

b. El fondo mínimo de parcela será superior a 6 m.

c. En todo caso los límites de la parcela admitirán la inscripción de un círculo de 5 m de diámetro mínimo.

d. La superficie mínima de la parcela será de 100 m<sup>2</sup>., en el caso de las Subzonas "Casco Antiguo y Crecimientos Periférico"; y en las Subzonas Aldeas I y Aldeas II la superficie mínima para que sea posible la segregación será de 90 m<sup>2</sup>.

e. En el caso de parcelas pasantes se podrán segregar parcelas que sin cumplir las condiciones de frente mínimo si

cuenten con la superficie mínima de parcela para poder ser segregada.

f. No obstante lo previsto en el apartado d, en la Aldea de Posadillas, en la manzana localizada en el Norte, delimitada por la Avenida d Andalucía y Calle de la Fuente, no se permitirá la segregación.

**Artículo 8.21. Condiciones de posición del edificio en la parcela.**

1. Alineación a Vial.
    - a. Las edificaciones dispondrán sus fachadas sobre la alineación a vial y se adosarán a las medianeras colindantes, al menos en la primera crujía, estableciendo la alineación como obligatoria en todo el plano de fachada.
    - b. En el caso de parcelas pasantes, la edificación se alineará obligatoriamente al vial, en el frente principal.
- En el frente secundario (opuesto al frente principal), pueden darse los siguientes casos:

- En frentes secundarios de longitud inferior a 8 metros, la edificación podrá retranquearse libremente de la alineación, con el fin de conformar espacios libres adosados a la alineación, que deberán resolverse con cerramientos según lo dispuesto en el artículo 7.14.
- En frentes secundarios de longitud igual o superior a 8 metros, la edificación deberá alinearse a vial, al menos parcialmente, un tramo cuya

longitud permita la aparición de espacios libres adosados a la alineación, de anchura máxima 4 metros.

c. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación a sustituir, salvo que se disponga lo contrario en los planos de "Ordenación del Suelo Urbano". Para estas nuevas alineaciones será preceptivo, antes de solicitar la licencia, el señalamiento de alineaciones y rasantes.

d. Se prohíbe la apertura de adarves y calles en fondo de saco, sean públicos o privados.

e. En las agregaciones de parcelas podrán regularizarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre parcelas.

f. En todo caso la posición de la edificación señalada en el apartado f del artículo anterior, deberá ser respetuosa con la presencia de los olivos centenarios, que son objeto de protección.

2. Fondos Edificables.

Las edificaciones podrán llegar hasta el lindero trasero de la parcela, siempre que queden dentro del sólido capaz definido en el artículo 6.28 de las presentes Normas.

**Artículo 8.22. Condiciones de Ocupación Máxima de parcela.**

1. La edificación de nueva planta, ampliación por colmatación o en reforma general, deberá

adaptarse lo más posible a las características topográficas del terreno, además de dejar libre el 30% de la superficie de parcela situada a partir de una paralela trazada a 5m de la alineación exterior( solar teórico) excepto en los siguientes casos:

a. Las parcelas menores de 100 m2 podrán ocupar la totalidad de la parcela sin perjuicio por un lado de lo que establezcan las normas de protección del patrimonio, si la obra afectara a un edificio catalogado con cualquier nivel de protección y por otro, de las condiciones de higiene.

b. Las parcelas mayores de 100m2 cuya superficie libre de edificación referida al solar teórico interior especificado en el apartado primero del correspondiente articulado no supere los 9m2, con lo cual podrá ocupar la totalidad de la superficie en planta.

c. Las parcelas en esquina y las pasantes que se encuentren en las mismas condiciones que las expuestas en b, también podrán ocupar la totalidad de la superficie. Todo ello sin perjuicio de las condiciones de calidad e higiene establecidas en el Título VI de las correspondientes Normas Urbanísticas.

2. En las obras de reforma parcial, la superficie libre de edificación será el 20% de la superficie de la parcela, salvo en los supuestos que tal porcentaje fuese en perjuicio de espacios y elementos catalogados, en cuyo caso el espacio libre será el que tuviere antes de la reforma.

3. La superficie libre podrá reducirse hasta un 20% del solar teórico siempre que no incremente la edificabilidad de la parcela. Para ello el incremento de edificabilidad que pudiera conllevar deberá contrarrestarse con una disminución del número de plantas de todo o parte de la edificación, siempre que no afecte a la crujía de fachada que, en cualquier caso, deberá dar cumplimiento a la condición de altura máxima.

4. Las soluciones proyectadas similares a zaguanes, galerías interiores porticadas en planta baja abiertas a patio, podrá computarse el 50% de su superficie como reducción de la superficie libre de edificación.

5. En las soluciones tradicionales de galerías abiertas a patio en todas las plantas, para acceso de los diferentes cuerpos edificatorios, podrá computarse la superficie de las galerías dentro del 30% de la superficie libre de la parcela. Los patios a los que den las galerías deberán cumplir las condiciones que se establecen en las condiciones generales para los patios vivideros, así como en estas condiciones particulares,

6. La superficie libre estará separada de la línea de fachada, como mínimo, por una crujía edificatoria, y podrá fragmentarse en varios recintos siempre que estructures y organicen la edificación dentro de la parcela.

En el caso de parcelas pasantes en el lindero opuesto al frente de la parcela donde se sitúa el acceso a la

edificación principal la superficie libre de edificación podrá ocupar la totalidad del frente de la parcela y estará separada del espacio libre público mediante un cerramiento que tendrá que cumplir las condiciones estéticas establecidas en la subzona correspondiente.

7. La superficie libre de edificación sólo podrá cubrirse a la altura del último forjado y con los elementos tradicionales para su cubrición, es decir, monteras de cristal no transitables y toldos. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de cornisas que, con un vuelo máximo de 50 cm, pudieran proyectarse.

8. La cota de la superficie libre de parcela no podrá estar situada a menos de 100 cm por encima o por debajo de la soleira de los forjados que tengan la consideración de planta baja.

9. Se permiten construcciones bajo rasante que podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los usos permitidos serán los definidos para este tipo de construcciones en las condiciones generales de uso de las presentes Normas

#### **Artículo 8.23. Condiciones de Forma y Volumen.**

1. Altura y Número de Plantas.

a. La cota de referencia se determinará por las reglas del artículo 6.26 de las presentes Normas, para la edificación alineada a vial

b. El número máximo de plantas será de dos (2).

c. La altura máxima en unidades métricas a contar desde la cota de referencia hasta la cota superior del último forjado será de 7,50 m.

d. Cuando alguna de las parcelas colindantes se encuentre catalogada, y presente alturas inferiores o superiores a dos plantas, la altura de la parcela en la que se interviene deberá corresponderse sensiblemente con la del edificio catalogado, sin que el aumento de altura suponga un aumento de la superficie edificable, que se calculará para una altura máxima de dos plantas. Por otra parte deberá resolverse el escalonamiento que se pueda generar entre las edificaciones generándose dos posibilidades en función de la longitud del lindero frontal de la parcela que se interviene. Por un lado estaría los frentes de parcelas inferiores a 8 metros ( caso A) y por otro, los frentes de dimensiones superiores a los 8 metros.( caso B)

e. La altura de los diferentes elementos edificatorios que componen la altura máxima es:

• La altura libre mínima de planta baja es de 300 cm.

• Desde la cota de referencia hasta la cara superior del forjado que cubra la planta baja no habrá una distancia superior a 450 cm.

• Las plantas piso tendrán una altura libre mínima de 270 cm.

• La soleira de planta baja podrá elevarse un máximo de 100 cm sobre la rasante, y deprimirse un máximo de 100 cm bajo la misma.

2. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

a. Por encima de la altura reguladora máxima podrán autorizarse además de la cubierta de las edificaciones, construcciones e instalaciones tales como remates de las cajas de escaleras y salidas de las mismas, caseta de los ascensores, frasteros, servicios generales de la finca y otras análogas.

b. No se permitirá, sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación.

3. Patios.

a. En las viviendas plurifamiliares se permiten únicamente los patios de parcela, que tendrá una superficie mínima equivalente al 30% de la superficie de un solar teórico construido a partir del trazado de una paralela a la alineación exterior a cinco metros de distancia, si bien los patios vidrieros estructurados de la edificación tendrán una dimensión mínima de 2/3 de la altura con un mínimo de 5 m.

b. En las viviendas unifamiliares y bifamiliares se permitirán exclusivamente los patios de parcela, que deberán permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual a 1/3 de la altura, con un mínimo de 2,5 m.

c. Se prohíben los patios abiertos a fachada, y falsas fachadas ocultando dichos patios, excepto en

el caso de parcelas pasantes, donde se permitirán los patios abiertos a fachadas, en los términos establecidos en el articulado correspondiente a la posición de la edificación en la parcela.

d. Los patios de parcela podrán cubrirse con elementos transparentes reguladores de la luz tales como toldos, monteras, etc., siempre que queden garantizados la ventilación e iluminación.

e. Los patios de parcelas que se proyecten deberán respetar los árboles existentes.

4. Salientes de Huecos.

Las jambas de portadas, podrán sobresalir de la alineación un máximo de 10 cm.

Las rejas voladas y molduras, se consentirán hasta un vuelo máximo de 15 cm siempre que sobresaigan a una altura no inferior a 2 m, de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, los salientes se ajustarán a las condiciones del párrafo anterior.

5. Cuerpos salientes.

a. El vuelo máximo en balcones, cornisas, marquesinas y viseras, será de 30 cm., manteniendo un gálibo a la acera que será superior a 3.5 metros.

b. No se permiten cuerpos volados cerrados que no sean cierres tradicionales de balcones, es decir, elementos singulares en la composición de las fachadas.

<p>c. No se permiten balcones corridos en la composición de las fachadas. La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementado un máximo de 30 cm por cada lado. La distancia del balcón a la medianera será como mínimo de 60 cm.</p>	<p>Quedan prohibidos los acabados en piezas de fibrocemento o similar. En cualquier caso se prohíbe el empleo de tejas en fachadas que no rematen cuerpos edificadas.</p>	<p>Los petos de barandilla de fachadas y de patios interiores, deberán cumplir con lo establecido en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas.TI</p>	<p>Las morfologías y tipologías permitidas serán las siguientes</p>
<p>d. Las cornisas e impostas cuyo vuelo exceda de 30 cm deberán volverse antes de llegar a la medianera, salvo que coincidan con la del inmueble colindante, en cuyo caso podrán componerse con ésta.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La altura máxima de la cumbrera de la cubierta respecto a la cara superior del forjado de coronación de fachada será de 3,5 m.</li> <li>• Se permite la ocupación bajo cubierta computando como superficie edificable aquellos espacios que presenten una altura libre superior a 2,20 m.</li> </ul>	<p>Se prohíben los antepechos compuestos por materiales y formas discordantes, se recomienda la utilización del hierro forjado o madera, prohibiéndose la utilización de barandillas de aluminio, marmolina o similar.</p>	<p>a. Morfología:</p>
<p>e. Los salientes y vuelos en los espacios libres y patios deberán cumplir lo establecido en a).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para el caso de cubierta plana será obligatorio un antepecho de al menos 1,20 metros de altura.</li> </ul>	<p>8. Medianeras.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manzana cerrada</li> <li>• Manzana compacta</li> </ul>
<p>f. Los salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas y escaparates deberán cumplir lo establecido en a).</p>	<p>b. Las pluviales de las cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo deberán embutirse en el paramento de fachada a la altura de la planta baja. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintada, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uniformar entre medianeras</li> <li>• Plurifamiliar entre medianeras</li> </ul>	<p>b. Tipología:</p>
<p>g. El canto máximo de los deros y balcones será de 15 cm si no tienen moldura y de 20 cm en caso contrario.</p>	<p>c. Las chimeneas se tratarán con materiales coherentes con los del resto del edificio, de forman que no produzcan impactos visuales. Deberán aparecer retranqueada de la línea de fachada al menos 3 metros.</p>	<p>Será obligatorio el tratamiento como fachadas de todas las medianeras que se produzcan, por exceso o por defecto de la propia actuación, con arreglo a los siguientes criterios:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actividades económicas en edificación cerrada</li> <li>• Equipamientos</li> </ul>
<p>h. Se prohíbe el tratamiento de las marquesinas en forma de pequeños tejados.</p>	<p>7. Petos de Barandillas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuando la medianería vista sea la propia, se dará a esta el mismo tratamiento de la fachada exterior correspondiente a la parcela.</li> <li>• Cuando la medianería vista sea la vecina, se le dará por el promotor de la finca en obras el mismo tratamiento de la medianería preexistente, en la parte que hubiera quedado al descubierto por la nueva edificación en el caso de que esta fuere de menor altura que la anteriormente existente. En el resto de los casos, si la medianería vecina se encuentra manifestamente deteriorada, el promotor estará obligado a adecuarla, en condiciones de calidad análogas a las de la obra propia.</li> </ul>	<p><b>Artículo 8.25. Condiciones de Edificabilidad.</b></p>
<p>6. Cubiertas.</p>	<p><b>Artículo 8.24. Morfologías y Tipologías</b></p>	<p><b>Artículo 8.26. Tolerancia en el cumplimiento de las condiciones de edificación.</b></p> <p>En consideración a las dificultades que pueden presentarse en intervenciones sobre un parcelario tan significativo y variado como el existente en las diferentes Subzonas contempladas en esta Zona de Ordenanza, se permitirá la tolerancia de hasta el 5% en el ajuste de los</p>	<p><b>Artículo 8.26. Tolerancia en el cumplimiento de las condiciones de edificación.</b></p>



parámetros establecidos, siempre y cuando quede justificado en la solución arquitectónica adoptada.

#### **Artículo 8.27. Condiciones Estéticas.**

Se diferencian dos regímenes diferentes en las condiciones estéticas, que contribuirán por una parte a mantener el carácter tradicional que se respira en el ámbito espacial correspondiente al Casco Antiguo y por otro, a diversificar la escena urbana con la introducción de nuevos elementos que incorporen las operaciones de sustitución o edificaciones de nueva planta que se puedan generar y que englobaría las áreas de suelo correspondiente a los crecimientos periféricos.

A. Condiciones particulares de la Subzona "Casco Antiguo"

1. Composición de las Fachadas.
  - a. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente, incluyendo los bajos comerciales si los hubiere.
  - b. Deberá predominar el macizo sobre el hueco en la composición de la fachada. En la configuración de las ventanas prevalecerá la proporción vertical, siendo esta como mínimo 1.20/1.00, evitando la sucesión de pilares en planta baja como esquema compositivo.
  - c. Los huecos de locales comerciales deberán quedar separados de las medianeras un mínimo de 50 cm y deberán minimizar

su incidencia en el macizo de fachada dominante.

d. Se recomienda el establecimiento de un orden modular en la composición de la fachada, empleando, preferentemente el hueco rasgado vertical.

e. Se permitirán los huecos de garaje en los frentes de fachada de longitud mínima 10 metros. Los huecos destinados a este fin tendrán un ancho máximo de 3,5 m y quedarán a una distancia máxima de 50 cm de la línea de medianera o, en su caso, a 1 m de la esquina de la parcela, deberán proyectarse unida a la entrada o portal formando una unidad compositiva, deberán resolverse en el plano de fachada evitando retranqueos. En el caso de utilizar la planta baja para aparcamientos deberá dedicarse a local comercial o vivienda el ámbito estante de la primera crujía, contando ésta con un fondo mínimo de 3,5 metros. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada siendo de hojas de giro vertical abriendo hacia dentro.

f. En el caso de parcelas pasantes, los huecos de garaje se localizarán obligatoriamente en el frente de fachada opuesto al principal, es decir, aquel que presenta menor cota de rasante. No se establecen, en este caso, limitaciones dimensionales a la introducción de huecos de garaje.

2. Materiales de Fachada.

Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados en el Casco con las siguientes limitaciones:

a. Se prohíbe el bloque de hormigón visto.

b. Se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada. El empleo de elementos de azulejería deberá ser puntual a fin de reforzar elementos compositivos reformados de la arquitectura tradicional (recercos, guardapolvos, tiras ornamentales,...).

c. Se prohíbe el empleo mayoritario del ladrillo visto en la composición de la fachada. Podrá utilizarse en zócalos, y como parte puntual de la composición (recercos, tiras ornamentales,...).

d. Se podrá utilizar la piedra natural abujardada o similar, recomendándose la piedra natural del lugar

e. Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de acero o fundición, ladrillo visto o pintado y aplacados de cantería, madera y prefabricados de hormigón.

f. Se recomienda el empleo de revocos de pigmentos naturales tradicionales. La textura del paramento será lisa, quedando prohibidos los acabados a la troleza y similares.

g. La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar o de madera, prohibiéndose los elementos de aluminio.

h. Las carpinterías serán de perfiles metálicos o de madera, preferentemente pintados en los tonos tradicionales. Prohibiéndose el P.V.C. y el aluminio adonizado

i. Se recomienda el uso de contraventana. Se admiten las persianas de librito de madera o de metal pintado. En caso de utilizarse persianas enrollables, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.

j. Las instalaciones de aire acondicionado no podrán tener su soporte en las fachadas

k. Los rótulos comerciales se diseñarán de forma integrada en el edificio, sin sobrepasar los límites de la cornisa de planta baja de los edificios.

h. Quedan eximidos de las condiciones particulares de la zona de ordenanza aquellas edificios de nueva planta destinados a uso exclusivo de garaje que han de garantizar una perfecta integración en el entorno urbano en el que estén ubicados.

B. Condiciones particulares de las Subzonas "Crecimientos Periféricos y Aldeas del Término"

1. Composición de las Fachadas.
  - a. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente, incluyendo los bajos comerciales si los hubiere, pudiendo utilizar criterios de composición libres

- b. Deberán ser sensibles con el ambiente urbano en el que se enclavan.
- c. Los huecos no podrán interrumpirse por forjados o elementos de partición
- d. Los huecos de locales comerciales deberán quedar separados de las medianeras un mínimo de 50 cm y deberán minimizar su incidencia en el macizo de fachada dominante.
- e. Se recomienda el establecimiento de un orden modular en la composición de la fachada, empleando, preferentemente el hueco rasgado vertical.
- f. Se permitirán los huecos de garaje en los frentes de fachada de longitud mínima 10 metros. Los huecos destinados a este fin tendrán un ancho máximo de 3,5 m y quedarán a una distancia máxima de 50 cm de la línea de medianera o, en su caso, a 1 m de la esquina de la parcela, deberán proyectarse unida a la entrada o portal formando una unidad compositiva, deberán resolverse en el plano de fachada evitando retranqueos. En el caso de utilizar la planta baja para aparcamientos deberá dedicarse a local comercial o vivienda el ámbito estante de la primera trujía, contando ésta con un fondo mínimo de 3,5 metros. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada siendo de hojas de giro vertical abriendo hacia dentro.
- g. En el caso de parcelas pasantes, los huecos de garaje se localizarán obligatoriamente en el frente de fachada opuesto al principal, es decir, aquel que presenta menor coifa de rasante. No se establecen, en este caso, limitaciones dimensionales a la introducción de huecos de garaje.
2. Materiales de Fachada.
- a. Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados en el Casco Antiguo.
- b. La textura del paramento no será obligatorio que sea lisa, permitiéndose los acabados a la filorosa y similares.
- c. Se permiten revestimientos monocapas, enfoscados, revocos o cementos fratasados pintados o blanqueados a la cal.
- d. Se permite pintar las fachadas utilizando colores distintos al blanco adecuados a la gama de los pardos, ocres, crudos o cálidos en tonos pastel
- e. Se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada. El empleo de elementos de azulejería deberá ser puntual a fin de reforzar elementos compositivos retomados de la arquitectura tradicional (recercos, guardapolvos, tiras ornamentales...).
- f. Se permite el empleo del ladrillo visto de la zona en la composición de la fachada.
- g. Se podrá utilizar la piedra natural abujardada o similar,
- recomendándose la piedra natural del lugar
- h. Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de acero corten
- i. Se permiten los cerramientos de huecos enrasados a fachadas. La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar o de madera, prohibiéndose los elementos de aluminio.
- j. Las carpinterías serán de perfiles metálicos, aluminio adonizado, aluminio lacado, p.v.c o de madera, preferentemente pintados o lacados en los tonos tradicionales.
- k. Se permiten los edificios de nueva planta destinados a uso exclusivo de garaje que han de garantizar una perfecta integración en el entorno urbano en el que estén ubicados y los que se les exime de las condiciones particulares de la zona de ordenanza donde estén incluidas.
- l. Las instalaciones de aire acondicionado no podrán tener su soporte en las fachadas.
- m. Los rótulos comerciales se diseñarán de forma integrada en el edificio, sin sobrepasar los límites de la cornisa de planta baja de los edificios.
- Artículo 8.28. Condiciones particulares de Uso.**
1. El uso dominante de la zona será residencial en todas sus categorías (vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar).
2. En los edificios y terrenos calificados de uso y dominio público en el ámbito del caso histórico, se establece en este plan su destino concreto que habrá de entenderse de carácter indicativo. Caso de no especificarse, de forma subsidiaria se establece que serán usos preferentes los culturales, docentes y administrativos.
3. Además de los expresamente grafados en los planos de "Ordenación del Suelo Urbano", se permiten los siguientes usos pormenorizados:
- A. Actividades Económicas
- Talleres artesanales y pequeña industria.
  - Talleres de mantenimiento del automóvil.
  - Industria y almacenamiento, con una superficie máxima de 200 m2.
  - Hospedaje.
  - Espectáculos y Salas de Reunión.
  - Comercio en la categoría de Local Comercial y Agrupación Comercial.
  - Oficinas.
  - Garaje en edificación con otros usos dominantes
  - Garaje en edificio exclusivo
- B. Equipamiento
- Docente.
  - Deportivo.
  - SIPS.
  - Asistencial.
  - Administrativo Público.

3. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes Normas.

#### **Artículo 8.32. Condiciones de Segregación de parcelas.**

1. Se permite la segregación sólo en el caso de parcelas pasantes, siempre que cumplan con las condiciones de parcela mínima, que, a continuación, se exponen:

2. Las parcelas resultantes de la segregación tendrán las siguientes características:

a. La longitud mínima del lindero frontal será de 8 m, quedando, por tanto, excluida la aparición de parcelas sin fachada a la calle.

b. El fondo mínimo de parcela será superior a 6 m.

c. En todo caso los límites de la parcela admitirán la inscripción de un círculo de 5 m de diámetro mínimo.

d. La superficie mínima de la parcela será de 100 m<sup>2</sup>.

e. En el caso de parcelas pasantes se podrán segregar parcelas que sin cumplir las condiciones de frente mínimo si cuentan con la superficie mínima de parcela para poder ser segregada.

3. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes Normas.

#### **Artículo 8.31. Condiciones para la Agregación de parcelas**

La agregación de parcelas deberá reunir los siguientes requisitos:

1. Agregación de parcelas con frente a lado mayor de las manzanas.

a. A una parcela podrá agregarse una parcela con frente al mismo lado de manzana, y por una sola vez, resultando una sola parcela cuya superficie máxima será de 500 m<sup>2</sup> y cuyo frente máximo no supere los 16 metros.

2. Agregación de parcelas con frente a lado secundario de manzanas.

Se podrán agregar parcelas sin limitación de número, obteniéndose en todo caso, una parcela de superficie máxima 500 m<sup>2</sup>.

3. Agregación de parcelas para la formalización de esquinas.

Se podrán agregar parcelas sin limitación de número, a fin de formalizar las esquinas de las manzanas siempre y cuando la superficie de la parcela resultante sea menor o igual a 500 m<sup>2</sup>.

4. La agregación o agrupación de parcelas a efectos de una misma

Generando una imagen seriada sobre la escena urbana.

2. A los simples efectos de la aplicación subsidiaria de las condiciones de edificación, estéticas y de uso reguladas en la presente Sección en todo aquello que no venga expresamente regulado en el Capítulo IV y en las fichas individuales (Anexo I de las presentes Normas), se integran en la presente zona de ordenanza las siguientes subzonas de suelo urbano no consolidado delimitado como Áreas de Reforma Interior con Ordenación Directa:

- ARI 3. Calle San Marcos.
- ARI 4. Calle Ancha.

#### **Artículo 8.30. Unidad Edificatoria**

1. En la presente Zona de Ordenanza del Suelo Urbano No Consolidado, las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del presente Plan cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de "Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano". No obstante se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en la parcela catastral siempre que estén debidamente justificados.

2. Ninguna de las parcelas constituidas a la entrada en vigor del Plan General será inedificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada y fondo.

- Religioso.
- Infraestructura Urbana Básica.

C. Espacios Libres

D. Transportes y infraestructuras básicas

4. Se permiten los edificios de nueva planta destinados a uso exclusivo de garaje que han de garantizar una perfecta integración en el entorno urbano en el que estén ubicados y a los que se les exime de las condiciones particulares de la zona de ordenanza donde estén incluidas. Estas edificaciones quedarán prohibidas su ubicación en las Aldeas del Término.

### **SECCIÓN 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CRECIMIENTOS ENTORNO A LA CALLE ANCHA**

#### **Artículo 8.29. Ámbito de aplicación**

1. Esta zona de Ordenanzas engloba el crecimiento lineal, generado en la periferia norte del núcleo principal, siguiendo la directriz de la calle Ancha. Sobre manzanas con formas regulares se asienta la tipología de agrovivienda sustentado por un sistema de parcelación constante (8 x 33) con unos niveles de ocupación en torno al 50% de la superficie de la parcela, lo cual permite la posibilidad de dedicar una parte importante de la misma a actividades agropecuarias.

**Artículo 8.33. Condiciones de posición del edificio en la parcela.**

- 1.. Alineación a Vial.
- a. Las edificaciones dispondrán sus fachadas sobre la alineación a vial y se adosarán a las medianeras colindantes, al menos en la primera crujía, estableciendo la alineación como obligatoria en todo el plano de fachada.
- b. En el caso de parcelas pasantes, tendrá la consideración de frente principal de la edificación aquel cuyo plano de fachada se encuentre alineado al vial de la Calle Ancha; en el lindero opuesto al frente principal, la edificación podrá disponer su fachada sobre la alineación a vial un tramo cuya longitud permita la aparición de espacios libres, adosados a la alineación, de anchura máxima 4 metros.

c. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las que se disponga lo contrario en los planos de "Ordenación del Suelo Urbano". Para estas nuevas alineaciones será preceptivo, antes de solicitar la licencia, el señalamiento de alineaciones y rasantes.

d. Se prohíbe la apertura de adarves y calles en fondo de saco, sean públicos o privados.

e. En las agregaciones de parcelas podrán regularizarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre parcelas.

2. Fondos Edificables.

Las edificaciones podrán llegar hasta el lindero trasero de la parcela, siempre que queden incluidas dentro del sólido capaz definido en las condiciones generales de la edificación.

**Artículo 8.34. Condiciones de Ocupación Máxima de parcela**

1. La edificación de nueva planta, ampliación por colmatación o en reforma general, deberá adaptarse lo más posible a las características topográficas del terreno, además de dejar libre el 30% de la superficie de parcela situada a partir de una paralela trazada a 5m de la alineación exterior.

Todo ello sin perjuicio de las condiciones de calidad e higiene establecidas en el Título VI de las correspondientes Normas Urbanísticas.

2. La superficie libre estará separada de la línea de fachada, como mínimo, por una crujía edificatoria, y podrá fragmentarse en varios recintos siempre que estructuren y organicen la edificación dentro de la parcela.

En el caso de parcelas pasantes podrán aparecer patios abiertos a fachadas en el lindero opuesto al frente de la parcela.

3. La cota de la superficie libre de parcela no podrá estar situada a menos de 50 cm por encima o por debajo de la solea de los forjados que tengan la consideración de planta baja.

4. Se permiten construcciones bajo rasante que podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Los usos permitidos serán los definidos para este tipo de construcciones en las condiciones generales de uso de las presentes Normas

**Artículo 8.35. Condiciones de Forma y Volumen**

1. Altura y Número de Plantas.
  - a. La cota de referencia se determinará por las reglas del artículo 6.33 de las presentes Normas, para la edificación alineada a vial
  - b. El número máximo de plantas será de dos (2).
  - c. La altura máxima en unidades métricas a contar desde la cota de referencia hasta la cota superior del último forjado será de 7,50 m.

2. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

a. Por encima de la altura señalada en el apartado anterior podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado de los planos de fachada una distancia mínima de ( 3 m), y preferentemente localizado en el fondo de la parcela, cuya superficie no excederá de un 20% de la construida en la planta inmediatamente inferior. En esta construcción se permitirá la instalación de las casillas de los ascensores y salidas de las escaleras, frasteros, servicios generales de la finca y otras análogas, y también uso

residencial, preferentemente vinculado al de la planta inferior.

b. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación.

3. Patios.

a. En las viviendas unifamiliares y bifamiliares se permitirán exclusivamente los patios de parcela, que deberán permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual a 1/3 de la altura, con un mínimo de 3 m.

b. En el caso de parcelas pasantes se permitirán los patios abiertos a fachadas que se localizarán en la fachada opuesta a la principal, adosándose a una de las medianeras u ocupando la totalidad del frente de la fachada.

d. Los patios de parcelas que se proyecten deberán respetar los árboles existentes

4. Salientes de Huecos.

Las jambas de portadas, podrán sobresalir de la alineación un máximo de 10 cm.

Las rejas voladas y molduras, se consentirán hasta un vuelo máximo de 15 cm siempre que sobresalgan a una altura no inferior a 2 m, de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, los salientes se ajustarán a las condiciones del párrafo anterior.

5. Cuerpos salientes.

a. El vuelo máximo en balcones, cornisas, marquesinas y viseras, será de 40 cm., manteniendo un gálibo

sobre la acera que será superior a 3,5 metros.

b. Se permiten terrazas hacia el interior del plano de fachada.

c. Las cornisas e impostas cuyo vuelo exceda de 30 cm deberán volverse antes de llegar a la medianera, salvo que coincidan con la del inmueble colindante, en cuyo caso podrán componerse con ésta.

d. Los salientes y vuelos en los espacios libres y patios deberán cumplir lo establecido en a).

e. Los salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas y escaparates deberán cumplir lo establecido en a).

f. El canto máximo de los aleros y balcones será de 15 cm si no tienen moldura y de 20 cm en caso contrario.

g. Se prohíbe el tratamiento de las marquesinas en forma de pequeños tejados.

6. Cubiertas.

a. Las cubiertas serán planas o inclinadas. En este caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de 30°.

- Como material de cubrición se recomienda la teja curva en su color natural. Quedan prohibidos los acabados en piezas de fibrocemento o similar.

- La altura máxima de la cumbra de la cubierta respecto a la cara superior del forjado de coronación de fachada será de 3,5 m.

- Se permite la ocupación bajo cubierta computando como superficie edificable aquellos espacios que presenten una altura libre superior a 2,20 m.

- Para el caso de cubierta plana será obligatorio n antepecho de al menos 1,5 metros de altura.

b. Las pluviales de las cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo deberán embutirse en el paramento de fachada a la altura de la planta baja. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintada, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

c. Las chimeneas se tratarán con materiales coherentes con los del resto del edificio, de forma que no produzcan impactos visuales. Deberán aparecer retranqueada de la línea de fachada al menos 3 metros

7. Petos de Barandillas

Los petos de barandilla de fachadas y de patios interiores, deberán cumplir con lo establecido en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas.

Se prohíben los antepechos compuestos por materiales y formas discordantes, se recomienda la

utilización del hierro forjado o madera, prohibiéndose la utilización de barandillas de aluminio, marmolina o similar. Sin perder de vista que cualquier actuación debe ser respetuosa con el ambiente estético de la zona.

8. Medianerías.

Será obligatorio el tratamiento como fachadas de todas las medianerías que se produzcan, por exceso o por defecto de la propia actuación evitando en lo posible dejar medianeras vistas.

#### **Artículo 8.36. Morfología y Tipologías.**

Las morfologías y tipologías permitidas serán las siguientes

- Morfología:
  - Manzana cerrada
  - Manzana compacta
- Tipología:
  - Unifamiliar entre medianeras
  - Plurifamiliar entre medianeras
  - Actividades económicas en edificación cerrada

#### **Artículo 8.37. Condiciones de Edificabilidad.**

La edificabilidad de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en los apartados

#### **Artículo 8.38. Condiciones Estéticas**

Las nuevas edificaciones habrán de ser sensibles al ambiente urbano en el que se enclavan, en aspectos básicos como composición de fachadas y materiales a utilizar. Ello deberá venir justificado expresamente en la memoria de los correspondientes proyectos.

#### **Artículo 8.39. Condiciones particulares de Uso**

1. El uso dominante de la zona será el residencial con sus categorías de vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar.

2. Además de los expresamente grafados en los planos de "Ordenación de Suelo Urbano", se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales y pequeña industria.
- Talleres de mantenimiento del automóvil.
- Hospedaje.
- Comercio en la categoría de locales comerciales.
- Garaje en edificios con otros usos dominantes.

- Industria y almacenamiento con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>.
- Oficinas en las plantas bajas de los edificios.
- Docente.
- Deportivo
- SIPS.
- Infraestructuras urbanas básicas.

**SECCIÓN 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ACTUACIONES UNITARIAS EN MANZANAS.**

**Artículo 8.40. Ámbito de aplicación y condiciones generales.**

1. La presente Ordenanza del Suelo Urbano Consolidado comprende el ámbito de Fuente Obejuna localizada en el límite nororiental del núcleo que supone una zona de crecimiento urbano apoyado en la calle Ancha. Se pone de manifiesto la calle como elemento ordenador de este crecimiento y donde se aprecian ciertas connotaciones de racionalidad y homogeneidad en la formalización de la trama urbana. El parcelario sobre el que se asienta presenta menor dimensión (6x13,5m), como consecuencia de la desaparición de las actividades complementarias asociadas, apta par la implantación de unifamiliares adosadas y de características contemporáneas.

perseguidas en la regulación contenida en esta Sección.

**Artículo 8.41. Sustitución y Nueva Planta de Intervenciones Unitarias en Manzana**

En el caso de sustitución de la edificación existente y las de Nueva Planta, se permitirá la parcelación de la manzana o parcela, previa la redacción del oportuno proyecto de parcelación, siendo de aplicación las condiciones particulares de la Zona de Ordenanza " Edificación Tradicional ", Subzona Crecimientos Periféricos

**SECCIÓN 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL**

**Artículo 8.42. Ámbito de aplicación y condiciones generales.**

1. Engloba dos sectores de suelo urbano consolidado. La zona del Polígono Industrial vinculado a la antigua carretera nacional N-432 y localizado el en límite suroriental de Fuente Obejuna y, la zona del Polígono Industrial "El Blanquillo" en posición colindante a la N-432 junto al nudo de acceso a Fuente Obejuna fruto de una operación industrial prevista en un Plan Parcial de Ordenación.

En el primer ámbito, donde se encuentra ubicado el Madero, conviven operaciones industriales de carácter marginal, conjuntamente con otras ordenadas de forma coherente, generándose una

casística tipológica singular ya que acoge a industrias que consumen gran cantidad de suelo junto a otras que se localizan en pequeñas parcelas. Generándose un ámbito desestructurado y descohesionado, con evidentes carencias en la recalificación del espacio público

El segundo ámbito presenta una estructura racional y coherente generando una morfología de manzanas sensiblemente rectangular que alberga una tipología de parcelas que acogerán a la pequeña y mediana industria, caracterizado por una buena cualificación de los espacios públicos, resultado de un crecimiento planificado.

El objetivo principal gravita sobre la estrategia de relocalizar aquellos usos que actualmente se desarrollan en determinados ámbitos del núcleo principal, concretamente los ubicados en la periferia Noroccidental y que influyen negativamente sobre la calidad ambiental.

**Artículo 8.43. Condiciones de parcelación**

1. Parcela mínima.

Las condiciones de parcela mínima son:

- Superficie mínima de parcela: 300 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de parcela: 10 metros.
- Fondo mínimo 25 metros.

2. Agregación y Segregación de parcelas.

Se permiten las agregaciones y segregaciones de parcelas siempre que la parcela resultante cumpla con las condiciones de parcela mínima y no presente una superficie superior a los 2.500 m<sup>2</sup>.

3. Localización de Parcelas.

Las parcelas resultantes de agregación de superficie entre 1500 y 2500 m<sup>2</sup> ocuparán posiciones de cabecera de las manzanas correspondientes.

**Artículo 8.44. Condiciones de posición del edificio en la parcela**

1. La línea de edificación se retraqueará 5 metros de la alineación exterior, y se adosará a medianerías.

**Artículo 8.45. Condiciones de Ocupación Máxima**

1. Ocupación máxima sobre rasante.

- La ocupación sobre rasante máxima será las que se deducen de las condiciones de posición

2. Ocupación máxima bajo rasante.

- Se permite introducir una planta sótano con una ocupación máxima coincidente, en cualquier caso, con la ocupación sobre rasante.

3. Espacio libre.

El espacio libre de edificación que resulta en las parcelas de superficie mayor de 1000 m<sup>2</sup> albergará una dotación mínima de aparcamientos de una plaza cada 200 m<sup>2</sup> construidos. El resto del espacio libre deberá presentar ajardinamiento y podrá utilizarse en actividades de carga y descarga y almacenamiento complementarios a la actividad principal.

**Artículo 8.46. Condiciones de Forma y Volumen**

1. Altura Máxima.

Se establece una altura máxima de 9 metros o dos plantas de altura.

2. Por encima de la altura máxima se prohíbe la edificación

**Artículo 8.47. Condiciones de Edificabilidad**

1. Se establece un parámetro de edificabilidad máximo de 1,2 m<sup>2</sup> techo / m<sup>2</sup> suelo.

**Artículo 8.48. Condiciones estéticas**

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en el que se sitúan, especialmente en el área al norte del Cementerio en posición colindante con usos residenciales.

Los parámetros que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

Se prohíben los cuerpos salientes.

Será obligatorio vallar las parcelas con elementos opacos hasta una altura de 50 cm, que podrá superarse con setos o protecciones alfébricas estéticamente admisibles, con el límite máximo de 2 metros.

**Artículo 8.49. Condiciones de Uso**

1. El uso dominante de la zona será el industrial en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de la Ley 7/94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza y sus Reglamentos y de las condiciones generales de calidad e Higiene de las dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.

2. Además de los expresamente grafados en los planos de "Ordenación del Suelo Urbano", se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles en las condiciones reguladas en el Título VII:

- Comercio, excepto en la categoría de grandes superficies comerciales.

- Oficinas, exclusivamente como uso complementario de la actividad, o cuando preste un servicio directo al

polígono, siempre que se justifique suficientemente esta vinculación.

- Garaje.
- Deportivo.
- SIPS.
- Infraestructura Urbana Básica.

### CAPITULO III. ACTUACIONES SIMPLES EN SUELO URBANO

**Artículo 8.50. Disposiciones Generales**

1. En suelo urbano se establecen una serie de actuaciones urbanizadoras no integradas identificadas como Actuaciones Simples.

2. Según el objetivo perseguido, las actuaciones simples en suelo urbano se dividen en:

- Actuaciones Simples de Vialio.
  - Apertura de nuevos vialios.
  - Correcciones de Alineaciones en vialio existente.
- Actuaciones Simples en Equipamientos.

- Actuaciones en Infraestructuras y Servicios urbanos.

- La obtención de terrenos para las actuaciones simples en suelo urbano será mediante la expropiación, previa delimitación de

las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación forzosa y Legislación urbanística aplicable. También se podrán obtener mediante permutas de mutuo acuerdo con los propietarios y por cesión gratuita mediante convenio urbanístico.

Cuando la superficie necesaria para la ampliación de viario o retranqueo de algunos elementos de alineaciones sea inferior a un 15% en relación con la parcela originaria, la superficie de la parcela edificable considerada para la obtención del aprovechamiento urbanístico objetivo materializable en la misma será la total original siempre que proceda a cederse de forma voluntaria y gratuita la superficie afecta al uso público.

4. A efectos expropiatorios todas las actuaciones simples se considerarán declaradas de utilidad pública e interés social.

**Artículo 8.51. Actuaciones Simples de Viario**

1. En los planos de "Ordenación del Suelo "; Núcleo Principal y las Aldeas del Término, se definen las correcciones de alineaciones encaminadas a la regularización de determinados elementos viarios. Dichas operaciones se efectuarán cuando la propiedad de los terrenos afectados prefenda materializar el derecho a edificar.

2. La operaciones de apertura, creación y reacondicionamiento de viarios en el suelo urbano aparecen expresamente grafadas en los planos

de "Ordenación del Suelo": Núcleo Principal y las Aldeas del Término (escala 1/2000).

**Artículo 8.52. Actuaciones Simples de Espacios Libres y Equipamientos**

1. Se localizan en el plano de "Ordenación del Suelo "del Núcleo Principal y las Aldeas del Término (escala 1/2000).

2. Las actuaciones de Espacios Libres previstas corresponden a ámbitos vacíos de contenido urbano, a los que se le dota de esta calificación a fin de provocar un esponjamiento de la trama urbana en la que se encuentran enclavados, o bien constituyen operaciones de borde de la ciudad, que por lo general presentan síntomas de degradación urbana.

3. Las actuaciones de Equipamiento tienen por finalidad, además de cubrir necesidades dotacionales, la recuperación de inmuebles de elevado valor patrimonial como el Palacete Modernista y el Convento de San Francisco, además de diversificar su localización en la escena urbana para equilibrar el carácter de centralidad dotacional que en la actualidad ha alcanzado el límite occidental del núcleo principal.

4. Se permitirán agregaciones en los términos establecidos en el artículo 7.68.

5. Las condiciones de parcelación, edificación y estética se ajustarán a lo dispuesto en las

determinaciones particulares de la correspondiente zona de ordenanza donde se ubique

6. Otros Equipamiento y Espacios Libres resultan del desarrollo de las diferentes Unidades de Ejecución delimitadas en Suelo Urbano.

**CAPITULO IV: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DIRECTA**

**Artículo 8.53. Disposiciones Generales**

1. Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Directa se corresponden con las Áreas de Reforma Interior y el Sector respecto a los cuales el presente Plan establece su ordenación pormenorizada completa sin precisar planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Especial o Plan Parcial) sin perjuicio de la posibilidad de ajustar las determinaciones de los mismos mediante Estudio de Detalle. Estos ámbitos vienen delimitados en los planos de "Ordenación del Suelo "; Núcleo Principal y las Aldeas del Término

2. No podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de las construcciones, hasta tanto no esté aprobado el

proyecto de urbanización y de reparcelación.

**Artículo 8.54. Determinaciones Particulares**

1. Cada uno de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Directa tiene establecidas sus condiciones particulares de desarrollo y ordenación en su ficha correspondiente..

2. Mediante Estudios de Detalle se podrán reajustar y adaptar las alineaciones definidas en el presente Plan, siempre que no se reduzcan las superficies de cesión ni las secciones de los viarios, y se cumplieren las normas generales que regulan estos instrumentos. En el caso de que se respete en su integridad la ordenación pormenorizada y detallada incluida en este Plan no será necesaria la redacción de Estudios de Detalle.

3. En cuanto a las condiciones de edificación y urbanización se estará a lo dispuesto con carácter general en las presentes Normas. No obstante, en la ficha de la Unidad de Ejecución se podrán establecer condiciones particulares de parcelación, edificación y uso. En aquello no previsto sobre condiciones particulares se aplicarán de forma supletoria la regulación de las zonas de ordenanzas que se indican en cada una de las secciones de los capítulos anteriores.

**Artículo 8.55. Alcance de las determinaciones establecidas en las**



### fichas de los ámbitos del suelo urbano no consolidado.

El alcance de las determinaciones establecidas en las fichas de los ámbitos del suelo urbano no consolidado, es el que, a continuación, se especifica:

a. La superficie bruta de la Unidad tiene carácter estimativo pudiendo alterarse por exceso o defecto en una cuantía inferior al 5% de la superficie delimitada, a fin de ajustarse a los límites de propiedad. En estos casos la superficie indicada en la ficha podrá sustituirse por la resultante de una medición más fiable.

b. La superficie edificable lucrativa máxima podrá ser alterada en función de los cambios de delimitación antes expuestos, así como la superficie de las parcelas lucrativas resultantes.

c. El número de viviendas y la densidad bruta se entienden vinculantes.

d. Las cesiones señaladas como mínimas en la respectiva ficha tienen carácter obligatorio y gratuito, libre de cargas.

### CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE ORDENACIÓN REMITIDA EN SUELO URBANO

#### Artículo 8.56. Disposiciones generales

1. Las Áreas de Ordenación Remitida son las que aparecen grafadas en los planos de Ordenación del Suelo, tanto para el núcleo principal de Fuente Obejuna como en relación con la Aldea de Piconcillo. El presente Plan delimita dos áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado de Ordenación Remitida a Plan Especial; estas son:

A. Área de Reforma Interior Matadero

Ámbito urbano de carácter industrial localizado en el límite suroccidental del Núcleo Principal y que se corresponde con una parcela de grandes dimensiones que alberga las instalaciones del Matadero de Fuente Obejuna. La renovación integral de este ámbito viene motivada por la implantación de un nuevo matadero en el suelo industrial clasificado por el presente Plan como ampliación del actual polígono "el Blanquillo", y que originará que las actuales instalaciones queden obsoletas.

a. Determinaciones estructurales:

• Clasificación: suelo urbano no consolidado.

• El uso global de esta área de reforma interior será el de actividades económicas-industrial.

• Edificabilidad global: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

b. Determinaciones Ordenación Pormenorizada Preceptivas:

• Criterios y Objetivos de Ordenación:

El Plan Especial tendrá como objetivos, por una parte, reacondicionar todo este ámbito industrial y por otra, la transformación del área adaptándola para que pueda albergar nuevas actividades industriales de carácter menor, así como ser capaz de acoger ciertas actividades que se desarrollan en determinados ámbitos del núcleo principal y de los que se pretende su erradicación. El Plan Especial determinará la tipología cerrada o abierta de cada una de las manzanas

Superficie mínima de cesiones:  
Espacios Libres: 10% de la superficie total del ámbito.

• Equipamiento deportivo: 2%

• Equipamiento comercial: 1%

• Equipamiento social: 1%

B. Área de Reforma Interior Aldea Piconcillo

Ámbito: área de reforma interior con destino a usos públicos delimitada en la Aldea de Piconcillo.

a. Determinaciones estructurales:

• Clasificación: suelo urbano no consolidado.

• El uso global de esta área de reforma interior es de espacios libres, con compatibilidad de usos dotacionales público y de servicios terciarios vinculados a la restauración y el entretenimiento

• Edificabilidad máxima con destino centro y servicios terciarios: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

• Suelo con destino a equipamientos públicos: 5% de la superficie

b. Determinaciones pormenorizadas:

Los objetivos generales de ordenación del Plan Especial irán encaminados a la mejora y cualificación de este espacio con destino a usos públicos que debe convertirse en referente espacial de la Aldea.

Como complemento a la actividad principal de espacios libres se incorporarán piezas dotacionales públicas, así como servicios terciarios principalmente de restauración y esparcimiento que introduzcan un cierto dinamismo en la escena urbana conjuntamente con el amueblamiento propio del parque ( kioscos, templetes).

• Ocupación Máxima de las edificaciones: 15% de la superficie a ordenar por el Plan Especial.

• Superficie del Sistema General de Espacios Libres: 85%

### TÍTULO IX. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

**Artículo 9.1. El Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.**

Constituye el Suelo Urbanizable del presente Plan General los terrenos, específicamente delimitados en los planos en sectores, que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formado parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General mediante su desarrollo directo o en virtud de Planes Parciales.

**Artículo 9.2. División de los sectores del suelo urbanizable.**

1. Los terrenos clasificados como urbanizables en las categorías de Ordenado y Sectorizado vienen ordenados y divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos.

2. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores se divide en:
- a. Suelo Urbanizable Ordenado: es el suelo urbanizable con delimitación sectorial en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa

para su ejecución inmediata en los primeros años de las previsiones temporales del mismo por existir garantías suficientes para ello y contar aquélla con una aceptación generalizada de los sujetos interesados en su ejecución.

b. Suelo Urbanizable Sectorizado: es el suelo urbanizable con delimitación de sectores respecto al cual el presente Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.

**Artículo 9.3. Relación de los sectores delimitados en el suelo urbanizable.**

Los ámbitos de planeamiento del suelo urbanizable con delimitación de sectores son:

- a. Suelo Urbanizable Ordenado.
- Con uso global industrial: Sector S.U.O.-I.2. Ampliación Polígono Industrial Blanquillo
- b. Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Con uso global residencial:
- Sector S.U.S. R.1- Crecimiento Norte I
  - Sector S.U.S. R.2- Crecimiento Norte II
  - Sector S.U.S. R.3- Crecimiento Sur I

- Sector S.U.S. R.4- Crecimiento Sur II
- Con uso global industrial:
- Sector S.U.S.-I.1. Crecimiento al sur del matadero

**Artículo 9.4. Determinaciones en el suelo urbanizable con delimitación de sectores.**

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:

A. las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

- a. La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
- b. Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.
- c. Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
- d. La asignación de los usos globales en cada sector.
- e. Asignación de intensidades o densidades de ocupación.
- f. Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.
- g. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.

h. Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.

i. Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.

j. Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales

B. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

a. Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.

b. De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones sobre orden de prioridad, programación y gestión de la ejecución de la ordenación.

c. También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.

4. Los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado o adscritos al mismo, cuando no vengan incluidos en sectores, se ejecutarán directamente, sin necesidad de formular planeamiento especial.

**Artículo 9.5. Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado.**

1. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado son los sectores pertenecientes a esta categoría expresamente delimitados en los planos respectivos. Cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de los sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que se haya desarrollado el sector.

2. La programación temporal de los sectores del Urbanizable Sectorizado se realizará conforme a las previsiones de programación y prioridades expresadas en estas Normas; no obstante podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin

detalla, ya sea de forma directa o mediante planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según la etapa en que convenga su promoción, y por los operadores que en cada uno deban o puedan iniciar su promoción.

e. Morfología urbana estructurante de la ordenación Urbanizable interesado que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial de los sectores nuevos entre sí y con el tejido urbano heredado, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico con el que deberá armonizar y trata de evitar las interrupciones lingüísticas o sintácticas en la lectura histórica del medio urbano heredado y de su patrimonio cultural en sentido amplio. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.

3. No obstante lo anterior, de forma excepcional, algunos terrenos calificados de Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable pueden quedar excluidos de la delimitación de los respectivos sectores, sin perjuicio de su necesaria adscripción a efectos de su gestión urbanística a las distintas Áreas de Reparto del urbanizable.

se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.

b. Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "contenedores" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distintos usos pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.

c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determina el diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva. El mismo uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología de contenedor puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología se produzca en zonas de distinta intensidad e, inversamente, zonas de la misma intensidad o aprovechamiento tengan edificaciones con distintas tipologías.

d. Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación

C. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada que, con el carácter de potestativas, establece en el Suelo Urbanizable Ordenado:

a. La asignación de los usos pormenorizados.

b. La definición de los sistemas locales.

c. La determinación de la altura de las edificaciones.

d. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

e. Establecimiento de las tipologías y ordenanzas.

f. Establecimiento, en su caso, del sistema de actuación.

g. Establecimiento de plazos para la ejecución urbanística.

h. Identificación, en su caso, de los edificios declarados expresamente fuera de ordenación y los de necesaria conservación.

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

a. Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector

perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

**Artículo 9.6. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en el suelo urbanizable con delimitación de sectores.**

1. En el suelo urbanizable con delimitación de sectores (en el que se incluye tanto el urbanizable sectorizado como el ordenado) se establece una única área de reparto integrada por todos los sectores y los terrenos calificados de sistemas generales adscritos en aquéllos para su gestión que a continuación se indican:

- a. Terrenos incluidos en los Sectores:
- SUS-R1 34.048 m2
- SUS-R2 20.642 m2
- SUS-R3 19.064 m2
- SUS-R4 23.192 m2
- SUS-I-1 55.107. m2
- SOU-I-2 196.464. m2

b. Sistema General Adscrito:

SSGG Parque Este 61.300 m2

2. El Aprovechamiento Medio del área de reparto única de los suelos urbanizables con delimitación de sectores es: de 0,4885 m2 UTC/m2s, siendo su uso y tipología característico el industrial.

3. Para la determinación del aprovechamiento medio se han establecido los siguientes coeficientes:

A. Uso y Tipología Global:

Residencial Media densidad 1,2

Industrial 1

B. Localización:

SAU-R-1 0,9.

SAU-R-2 0,9.

SAU-R-3 1.

SAU-R-4 1.

SAU-I-1 1.

SAU-I-2 1.

**Artículo 9.7. El estatuto del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.**

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado:

a. El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto.

b. En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y legalmente, por la forma determinada de gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.

c. En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o

mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

e. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización

2. Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, son:

a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un Sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b. Ceder obligatoriamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones,

y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c. Ceder obligatoriamente y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.

d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

f. Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

g. Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo; todo ello en los términos dispuestos por el presente Plan.

h. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuado así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

i. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

j. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

k. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

l. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

**Artículo 9.8. Régimen del suelo urbanizable ordenado.**

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

a. Los terrenos quedarán vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.

b. Los terrenos por ministerio de la ley quedarán afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, de la distribución justa de los beneficios y cargas y de los deberes enumerados anteriormente, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

c. Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

d. Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

2. En la categoría de suelo urbanizable ordenado las cesiones de terrenos a favor del Municipio o

Administración actuante comprenden:

a. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

c. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto.

3. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, quedan prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

4. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplieren los requisitos y condiciones establecidos en estas Normas.

5. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

**Artículo 9.9. Ejecución del suelo urbanizable ordenado.**

1. El ámbito del sector del suelo urbanizable ordenado S.O.U.I.2 coincide con el de la unidad de ejecución del mismo.

2. La gestión de la unidad de ejecución se realizará por el sistema de actuación establecido en la ficha del mismo.

**Artículo 9.10. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.**

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

- a. Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
- b. No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.
- c. Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- d. Ejecución de las obras de urbanización.
4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo anterior.

**Artículo 9.11. Ejecución del suelo urbanizable sectorizado.**

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución.
2. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector pueda establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno. No podrán

delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamiento medio entre sí sean superiores al quince por ciento (15%).

3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Normas.

**Artículo 9.12. Criterios de Ordenación de los Planes Parciales**

1. Los Planes Parciales establecerán la ordenación pormenorizada completa y detallada de cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado conforme a los criterios y determinaciones que se definen, para cada uno de ellos, en las fichas individualizadas que se incluyen en el Anexo 2 de las presentes Normas Urbanísticas, y que con carácter general deberán responder a los siguientes condicionantes:

- Asumir la trama urbana inducida por el suelo urbano colindante.
- Resolución de problemas dotacionales de esas áreas urbanas mediante la localización estratégica de las piezas de espacios libres de carácter local.
- Registrar en dirección hacia la Ronda Norte por una parte y por otra en torno a la N-432- en aquellos puntos donde tanto la realidad física como la trama urbana existente lo permitan.

- Posibilitar desde las determinaciones de los sectores mediante el establecimiento de Objetivos y Criterios de Ordenación, la aparición de una textura tipológica rica y variada. El elemento conformador del tapiz urbano será la tipología urbana predominante en la periferia de última generación de Fuente Obejuna, es decir, la vivienda unifamiliar adosada, alineada a vial en parcela de frente 7 a 9 m y fondo 15 a 20 m.

- Utilizar las grandes balsas de equipamientos (fundamentalmente docentes y espacios libres) para conformar los límites de la ordenación en contacto con la ronda urbana norte y la antigua travesía de la N-432, entendiéndolos como elementos de transición hacia el Suelo No Urbanizable colindante
- 2. Los Planes Parciales se ajustarán a las disposiciones contenidas en el artículo 3.3 y 3.4 de las presentes Normas.

3. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de edificación contenidas en el Título VI de las presentes Normas.

4. Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean. Las condiciones particulares se atenderán a las generales contenidas en el Título V II de las Presentes Normas.

**TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**CAPITULO I. NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**SECCIÓN 1ª. ASPECTOS GENERALES.**

**Artículo 10.1. Ámbito**

1. Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados por el Plan General como no urbanizables.
2. Subsidiariamente, para los aspectos no previstos por el presente Plan General, se complementarán sus disposiciones con las establecidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba, en las Normas Complementarias en el Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba así como a las limitaciones que con carácter general señala la legislación aplicable.

**Artículo 10.2. Delimitación y limitaciones**

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus

condiciones de aprovechamiento integrado. Sus límites, categorías de suelo y subcategorías de áreas, vienen graficados en los planos de ordenación del Suelo No Urbanizable. Plano de Ordenación Estructural 3

### **Artículo 10.3. Categorías del Suelo No Urbanizable**

1. Se distinguen tres categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable:

1º. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:

a. Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b. Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en genera.

2º. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística, son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por:

a. bien directamente por este Plan General por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico o simplemente por entenderse necesario para la protección del litoral.

b. bien por algún planeamiento de ordenación del territorio, que establezca disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

3º. Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial que no es otro sino el agrario o forestal, por ser inadecuados para un desarrollo urbano, al tiempo que cumplen una función equilibradora del sistema territorial. Requieren esta clasificación, los terrenos en los que se presente alguna de estas circunstancias:

a. Sea necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.

b. Sea necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras,

servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

c. Porque presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, cortamientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

d. Por la existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

e. Porque sea impropiciente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio.

2. La categoría del suelo no urbanizable de especial protección, ya sea la que se deriva por legislación específica, o por el planeamiento territorial o urbanístico se estructuran, a los efectos del otorgamiento de su régimen jurídico establecidos por el presente Plan General en las siguientes zonas:

- Subzonas de Especial Protección Integral. Son aquellas en las que, dada la excepcionalidad de sus valores naturales, los objetivos normativos vendrán a garantizar la total preservación de sus caracteres actuales y/o la recuperación de su estado climático y su utilización preferente con fines científicos y culturales.

- Subzonas Especial Protección Compatible. Son aquellas en las que los especiales valores naturales que presentan se pueden compatibilizar

con el desarrollo de los aprovechamientos socioeconómicos vinculados a su explotación racional y natural de que son objeto, siendo en la mayoría de los casos estos aprovechamientos los que mantienen y dan razón de ser a los mencionados valores naturales. Se incluyen en esta subzona las vías pecuarias del término municipal.

3. En el suelo no urbanizable de preservación del carácter natural y rural se distinguen subzonas de afección paisajística que son áreas de influencia visual de los asentamientos urbanos en los que la actividad edificatoria puede ocasionar un deterioro del paisaje o de la imagen urbana estableciéndose las limitaciones y cautelas oportunas.

4. Se establecen también los Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable.

### **Artículo 10.4. Determinaciones Particulares para cada categoría y subzonas del suelo no urbanizable.**

Las determinaciones específicas para cada una de las categorías del suelo no urbanizable, se desarrollan en las normas particulares establecidas en el capítulo siguiente.

## **SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN.**

<p><b>Artículo 10.5. Destino</b></p> <p>Los terrenos clasificados como no urbanizables no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, acuícola, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regula, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.</p>	<p>posibilidad de formación de un núcleo de población.</p> <p>2. En suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el planeamiento urbanístico (Plan General o Plan Especial), que sean en todo caso compatibles con su régimen de protección. En consecuencia, estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes Normas, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación establecido en el apartado anterior.</p>	<p>ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de utilidad pública o interés social</li> <li>• procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo</li> <li>• resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda</li> <li>• no induzca a la formación de nuevos asentamientos</li> </ul>	<p>a. Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.</p> <p>b. Incidencia de la actividad sobre el destino del Suelo No Urbanizable general, y evaluación del impacto en el medio físico.</p>
<p><b>Artículo 10.6. Régimen general de los usos y edificaciones en suelo no urbanizable</b></p> <p>1. En la clase de suelo no urbanizable, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general:</p>	<p>1. Cuando el presente Plan General posibilite en algunas de las categorías del suelo no urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculadas a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, que sean consideradas actuaciones de interés público, sólo se podrán autorizar en las condiciones determinadas en las presentes Normas, así como en las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación.</p>	<p>3. Los usos susceptibles de ser autorizados como actuaciones de interés público son los usos industriales, equipamientos privados y servicios terciarios conforme a la definición contenida en el Capítulo II del presente Título del suelo no urbanizable.</p>	<p>c. Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social.</p>
<p>a. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o avícolas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.</p>	<p>2. Las actuaciones que pueden considerarse de interés público son las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la</p>	<p>4. Las Actuaciones de Interés Público requieren para su autorización, como trámite previo al otorgamiento de la licencia, la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, con la finalidad de apreciar la concurrencia de las circunstancias que legitiman la consideración de la actividad como de Actuación de Interés Público.</p> <p>5. Para la autorización, además de la admisibilidad expresa del uso en la categoría de suelo, ha de apreciarse en cada caso concreto el carácter de interés público de la instalación y la concurrencia del resto de requisitos expresados en el apartado 2. De igual modo se ponderarán las siguientes circunstancias:</p>	<p>6. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación determina una declaración específica de aptitud de los terrenos en los que se pretende desarrollar la actuación y la legitimación para ejercer esa posibilidad. La habilitación se realiza por el plazo temporal establecido en la aprobación del Plan Especial o Proyecto. En ningún caso será inferior al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión. Una vez que culmine este plazo, la actividad debe cesar, sin perjuicio de que se solicite y se obtenga la renovación, si siguen persistiendo las causas que motivaron la declaración de interés público.</p>
<p>b. Excepcionalmente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural en lugares en los que no exista</p>	<p>7. Procede la formulación de Plan Especial en el caso de actividades en las que concurre alguna de las circunstancias siguientes:</p> <p>a. Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.</p>	<p>7. Procede la formulación de Plan Especial en el caso de actividades en las que concurre alguna de las circunstancias siguientes:</p> <p>a. Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.</p>	<p>7. Procede la formulación de Plan Especial en el caso de actividades en las que concurre alguna de las circunstancias siguientes:</p> <p>a. Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.</p>



- b. Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territorialés supramunicipales.
- c. Afectar a la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística, en concreto, cuando se plantee la autorización en el suelo no urbanizable de especial protección o en la zona de influencia del litoral.
- d. En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.
- En los demás casos, la autorización se realizará mediante Proyecto de Actuación de Interés Público.
8. Las determinaciones que, con carácter de mínimos, debe contener el Plan Especial, o en su caso, el Proyecto de Actuación son:
- a. justificación de la utilidad pública o interés social de su objeto.
- b. Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.
- c. Justificación procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable
- d. justificación de la ubicación concreta propuesta
- e. estudio de la incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales
- f. justificación de la compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable concreta en la que se sitúe
- g. justificación de la no inducción de la formación de nuevos asentamientos.
9. El promotor de la actividad de interés público, además de los deberes legales derivados de la clasificación del suelo no urbanizable, deberá asumir las siguientes obligaciones:

a. El pago a la Administración Urbanística de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable en cuantía mínima del cinco por ciento y máxima del diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva del uso, excluido el coste de las maquinarias y equipos. Este pago se devenga en el momento de otorgamiento de la licencia. La cuantía se determinará por el Ayuntamiento en función del carácter de la actividad y condiciones de implantación. Las actuaciones de interés público desarrolladas por entidades sin ánimo de lucro estarán excluidas de este pago.

b. La prestación de garantía por cuantía mínima del 10% del importe de la inversión para responder de los gastos derivados de los incumplimientos e infracciones, así como de los resultados de las labores de restitución de los terrenos.

c. La solicitud de licencia en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la autorización de la Actuación.

d. La ejecución de las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad.

#### **Artículo 10.8. Condiciones generales de edificación**

1. Con carácter general, los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición aislada, conforme a las presentes Normas, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

2. A tal efecto, las construcciones en el medio rural a que se refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona. En general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas -salvo instalaciones industriales- y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren.

3. Las limitaciones generales a la nueva edificación de esta clase de suelo y para todas las zonas, serán:

a. Edificación aislada pendiente de cubierta igual o menor a 45 grados sobre la horizontal, con teja

curva o plana preferentemente; carpintería de color y formas en todo caso como las tradicionales próximas a la zona.

b. Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda agrícola, industria, etc.), serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a 0,60 metros de alto en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 1,70 metros de alto medidos de igual forma, y entre éstos se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los 1,20 metros.

c. Las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a 10 metros de los linderos de la finca y a 50 metros de la edificación más cercana, sin perjuicio de las limitaciones específicas contenidas en el Capítulo siguiente sobre regulación de los diversos usos.

4. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje.

**Artículo 10.9. Condiciones particulares**

El presente Plan General regula en sus normas particulares las condiciones y limitaciones que han de concurrir y exigirse en cada caso, para autorizar los citados usos y edificaciones.

**Artículo 10.10. Régimen concurrente de la legislación sectorial agraria**

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como suelos no urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

2. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables, a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada que se señala en cada zona del Suelo No Urbanizable de las presentes Normas .

3. La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas de la Administración de Agricultura.

4. En conformidad con lo precedente, las parcelas mínimas edificables y el concepto de asentamiento o núcleo de población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable no es necesariamente

coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.

5. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio de Agricultura o de la Consejería de Agricultura y Pesca sobre mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento de las presentes Normas o en los Planes que las desarrollen siempre que sean más restrictivas que las del presente Plan.

6. En las enajenaciones o segregaciones de fincas rústicas deberá hacerse constar expresamente, en el correspondiente título de enajenación, las condiciones de edificación y uso derivadas de las presente Normas, así como las referentes a cultivos protegidos y cláusulas sobre la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes, junto con las limitaciones y deberes derivados por las que el adquirente quedará subrogado en lugar y puesto del anterior propietario.

7. Toda parcelación o segregación de fincas deberá contar

con licencia municipal o certificado de innecesariedad.

8. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas edificadas, edificables y no edificables, deberá hacer constar las condiciones urbanísticas a que se refiere el número anterior y las derivadas de las presentes Normas; el incumplimiento será considerado infracción urbanística a los efectos de su sanción.

9. El precepto artículo complementa la regulación contenida en el Capítulo V del Título II de las presentes Normas.

**Artículo 10.11. Otras disposiciones complementarias**

- Ley 81/61 de Incendios Forestales.

- Ley 1170/70 de Caza.

- Ley 38/1.972 de Protección del Ambiente Atmosférico.

- Ley 22/73 de Minas.

- R.D.L. 1/2001 de Aguas..

- Ley 4/89 de Conservación de la Naturaleza.

- Ley 3/95 de Vías Pecuarias.

- Ley 10/98 de Residuos.

- Ley 2/89 de Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

- Ley 2/92 Forestal de Andalucía y su reglamento.

- Ley 7/94 de Protección Ambiental Andaluza y sus reglamentos.

- Ley 5/99 de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.

- Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias.

**SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

**Artículo 10.12. Régimen Jurídico**

1. Cualquiera que sea la zona, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona puede ser autorizado.

2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable impone este Plan y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no

constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

#### **Artículo 10.13. Derechos y Deberes de los propietarios**

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable, las siguientes facultades y deberes:

1. Facultades:
  - a. Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las normas urbanísticas.
  - b. Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el presente Plan, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

#### 2. Deberes:

- a. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
- b. Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

c. Conservar y mantener el suelo y, en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutará por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.

d. Realizar las actuaciones de repoblación forestal contenidas en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales.

e. Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

f. Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.

g. Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia del dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos.

## **CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.**

### **Artículo 10.14. Clases de Usos.**

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo No Urbanizable, los usos pueden ser:

Usos característicos: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

Usos autorizables: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada zona.

Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

### **Artículo 10.15. Tipos de Usos.**

1. En el Suelo No Urbanizable se regulan los siguientes usos:

- 1º Uso Agrario.
- 2º Uso Medioambiental
- 3º Usos vinculados a las Obras Públicas.
- 4º Usos de Carácter Industrial.
- 5º Equipamientos y Servicios.

6º Uso de Vivienda vinculado a la explotación.

2. En todo lo que no colisione con lo regulado en la normativa especial de usos y edificación para el Suelo No Urbanizable, serán de aplicación a estos usos las determinaciones de las normas generales, contenidas en el Título VII.

3. Los equipamientos públicos son dotaciones de uso y dominio público en suelo no urbanizable. Se entenderán que son usos característicos cuando su localización se prevé expresamente en el presente Plan en ámbitos determinados del suelo no urbanizable. Se entenderá que es un uso autorizable cuando simplemente, el presente Plan los admite en el régimen general de la categoría de suelo de que se trate para su eventual implantación previa justificación de su conveniencia en expediente similar a las actuaciones de interés público.

4. Los usos de carácter industrial, los de equipamientos privados y los servicios terciarios son usos autorizables si se incorporan en una actuación mercedora de la calificación de interés público, se justifica la procedencia o necesidad de implantación en suelo no urbanizable, no induzcan a la formación de nuevos asentamientos y resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.

### **Artículo 10.16. Uso Agrario.**

1. Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación libre, la caza y la pesca.

2. Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a. Actividades agrícolas: Se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente al cultivo de recursos vegetales. Distinguiéndose:

- Agrícola Tradicional, cuando la actividad se realiza sin la instalación o construcción de ningún elemento, ni la alteración de la condiciones topográficas.
- Instalación o construcción de invernaderos y viveros: Se trata de instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de los cultivos, así como las instalaciones destinadas al cultivo de plantones para su posterior trasplante.

• Actividades forestales: Se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.

b. Actividades ganaderas: Se incluyen en esta categoría la cría de todo tipo de ganado. Dentro de la misma se prevén específicamente los establos, granjas avícolas y similares,

incluyéndose aquellas construcciones destinadas a la producción comercial o sus productos. En ella pueden diferenciarse: la ganadería extensiva y la estabulada o intensiva, la ganadería de especies tradicionales y las ganaderías de especies exóticas.

c. Actividades vinculadas a la explotación agraria:

- Obras e instalaciones anejas a la explotación, se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos, embalajes y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.

- Obras e instalaciones de transformación de productos agrícolas: se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación, embalaje y comercialización de productos. Se incluyen igualmente los almacenes, depósitos, comercios, etc. de productos necesarios para el desarrollo del uso agropecuario.

- Infraestructura de servicio a la explotación: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión de determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.

- Desmontes, aterramientos, rellenos: en general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas. Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en proyecto tramitado de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superen una superficie de dos mil quinientos (2.500) m<sup>3</sup> de tierra.

- Captaciones de agua: se consideran aquí aquellas obras e instalaciones que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura, de la Junta de Andalucía y a su legislación específica.

4. El presente Plan General prevé la formulación de un Plan Especial de las Nuevas Ganaderías y los Nuevos Cultivos

**Artículo 10.17. Uso Medioambiental.**

El uso medioambiental se corresponde con las actividades

relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural, incluyendo, cuando así lo requieran dichos objetivos, cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados (recuperación de esteros, regeneración de canteras, áreas quemadas, etc.). El uso medioambiental está relacionado con la conservación, protección y regeneración de áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de la fauna, flora, suelo y paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores naturales y ambientales, estableciéndose los siguientes usos pormenorizados:

a. Actividades de Conservación, Regeneración y Restauración: Su objetivo es conservar, o en su caso, regenerar y restaurar los recursos naturales eliminando aquello que perjudica la restauración natural o favoreciendo esta a través de tareas que la propician como la repoblación (con especies autóctonas o con especies "nodrizas"), el cuidado y la introducción de fauna autóctona, el restablecimiento del régimen de inundación mareal, etc. Estas actividades aunque redunda en el incremento de los recursos renovables no tienen como finalidad el aprovechamiento directo de dichos recursos.

b. Uso Público de Ocio y Esparcimiento: Agrupa a las actividades de disfrute activo y pasivo de la naturaleza, como la contemplación de la misma, el

excursionismo, senderismo, el cicloturismo, la escalada, y en general todos aquellos, individual, familiar o en pequeño grupo, que no supongan una alteración relevante del ambiente donde se desarrollan. También se incluye las actividades de estudio científico y la educación ambiental.

c. Actividades de Mantenimiento Relacionadas con el Aprovechamiento de los Recursos Naturales: Se trata de actividades que tienen por objeto reparar o restablecer las estructuras y elementos indispensables para la continuidad el aprovechamiento tradicional de que venían siendo objeto, tales como el mantenimiento y reparación de esteros o de corrales de pesca, etc.

#### **Artículo 10.18. Usos Vinculados a las Obras Públicas.**

1. Engloban todo tipo de actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas y a las que se refiere el Artículo 7.78 de las presentes Normas Urbanísticas; y específicamente el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras.

2. Las actividades vinculadas a la ejecución de obras públicas, se considerarán como usos provisionales. De este modo en el otorgamiento de la licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas construcciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones agropecuarias y/o

naturales originales de los suelos afectados, una vez demolida o desmantelada la construcción de que se trate. Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinada a la ejecución de obras públicas, se hará constar dicho extremo expresamente en la solicitud de licencia, y ésta se otorgará o no, de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

3. Cuando las construcciones a las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar en la solicitud de la licencia la idoneidad de la ubicación elegida. Igualmente, Las instalaciones o construcciones para el mantenimiento o entretenimiento de las obras públicas deberán justificar su vinculación funcional a la misma. En ningún caso se incluye en este concepto los usos residenciales.

4. Las infraestructuras no previstas por el presente Plan, sólo se autorizarán si son congruentes con el modelo territorial propuesto en el mismo y facilitan la consecución de sus objetivos.

5. Se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, aquéllas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración. Las edificaciones e instalaciones de servicios privados destinadas a los usuarios de carreteras deberán cumplir las condiciones establecidas en los apartados 2 y 3 del precepto que regula los usos de interés público o social.

6. Dentro de este uso, se prevén las siguientes actividades específicas:

- Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: de carácter temporal, vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario. No precisan de cimentación en masa y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.

- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

- Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, las básculas de pesaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

- Instalaciones o construcciones de las infraestructuras urbanas básicas: se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energética, de abastecimiento y

saneamiento de agua, de oleoductos y gaseoductos, de reciclaje de residuos y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

- Sistemas de comunicación de carácter general: se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso tienen una utilización general.

- Obras de protección hidrológica: se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc) en defensa del suelo.

#### **Artículo 10.19. Usos de Carácter Industrial.**

Es el que corresponde al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte, almacenamiento y distribución, que resulten incompatibles con el medio urbano. Dentro del mismo se prevén las siguientes categorías:

- originados al Medio Ambiente y a la Ordenación del Territorio.
- B. Industrias no compatibles con el medio urbano del municipio de Fuente Obejuna: Son aquellos usos que desarrollan una actividad fabril considerada como peligrosa o insalubre, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a dos (2) kilómetros de cualquier núcleo de población. Las condiciones para su implantación son:
- Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el Suelo No Urbanizable, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.
  - Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.
  - Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad o dificultad de implantación en los suelos calificados como industriales con la clasificación de urbanos o urbanizables.
  - No podrán situarse en ningún caso a menos de dos mil (2000) metros de cualquier núcleo de población o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.
  - Parcela mínima: 10 Has.
- Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.
- El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:
    - Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.
    - Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.
    - Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.
    - Compromiso que se asuman, una vez concluida la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.
    - Los servicios municipales realizarán inspección y seguimiento de las explotaciones para comprobar que el proyecto cumple con las condiciones previstas y establecerán las sanciones oportunas caso de que estas no se alcancen pudiendo retirar la licencia de la explotación y pedir indemnizaciones por los daños
- A. Industrias extractivas: Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa e indirecta de los recursos minerales del suelo.
- Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:
    - Las canteras: se trata de excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.
    - Extracción de arenas o áridos: se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de arenas y áridos de todo tipo.
    - Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
    - Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.
    - Se incluyen en este uso los vertederos y escombreras.
  - Las condiciones de implantación son las siguientes:
    - Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el Suelo No Urbanizable, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley
- Ocupación máxima del 25% de la parcela y separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.
  - Garantía de integración paisajística, entre las que se incluye la plantación de arbolado en el 30% de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.
  - El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.
  - Para la válida autorización de estos usos se estará a la regulación contenida en el artículo 10.7 de estas Normas sobre Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.
  - Queda prohibida la localización en el término de Centrales Nucleares de Fisión. Respecto a las que utilizan combustibles fósiles se admite la localización de Centrales Térmicas con instalaciones de alta eficiencia energética (cogeneración) que utilicen gas natural, biocombustibles u otras materias primas que generen emisiones gaseosas iguales o como máximo un 50% superior a la emitida si se utilizara gas natural. En las Plantas de Energía Renovable (centrales fotovoltaicas, Plantas Térmicas con uso de Biocombustibles o mixtas con un 35% de la energía producida a partir recursos renovables), la

ocupación máxima de la Parcela podrá llegar hasta el 40%.

C. Industrias de aprovechamiento de los recursos eólicos: Son aquellas instalaciones de generación industrial de energía eólica y las infraestructuras de transporte y transformación que resulten necesarias para la incorporación de la energía producida al sistema eléctrico. Se identifican como componentes del sistema de generación eólico industrial: los Parques Eólicos, las subestaciones colectoras, las líneas de evacuación desde los parques eólicos a la subestaciones colectoras y los elementos de la red de transporte ligados a la generación eólica.

a. Sólo se permitirán industrias de aprovechamiento de los recursos eólicos en las áreas del suelo no urbanizable de preservación del carácter rural o natural que se consideran zonas de potencialidad y compatibilidad eólica siempre que no afecte a áreas de afección paisajística. No obstante, el Plan Especial previsto en el apartado c del presente artículo también podrá excluir otras zonas. En ningún caso se autorizarán en suelo no urbanizable de especial protección.

b. Se considerarán afectados por las presentes determinaciones los proyectos de implantación de Parques Eólicos con aerogeneradores de potencia individual superior a 600 kW y de las líneas eléctricas y subestaciones asociadas a estos Parques para su conexión a la red de transporte general. Los aerogeneradores de potencia inferior a 600 kW no estarán regulados por

esta normativa y los proyectos que contemplen la instalación de estas máquinas sólo podrán destinarse al autoconsumo y su aprobación deberá seguir el procedimiento general que prevé el planeamiento general del municipio y la legislación general que le sea aplicable.

c. En las Zonas de Potencialidad y Compatibilidad Eólica será preceptiva, antes de su autorización, la previa elaboración y aprobación de un Plan Especial, que tendrá por finalidad concretar la localización de las instalaciones de generación eólica y las infraestructuras eléctricas, particularmente las de evacuación, donde sería posible la ubicación de uno o más promotores de Parques Eólicos previo estudio de las condiciones de evacuación conjunta de los Parques Eólicos a instalar en dicha ZPCE. Así mismo, este Plan Especial deberá establecer las directrices y recomendaciones en relación al paisaje y la avifauna que tengan que ser incorporadas al proyecto. La aprobación del Plan Especial no genera derechos a los promotores del mismo, siendo el órgano competente para su aprobación definitiva la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El Plan Especial de Zonas de Potencialidad y Compatibilidad Eólica podrá ser formulado por el Ayuntamiento o por los particulares, siempre que se acredite disponer de la propiedad de los terrenos afectados o de la disposición de los derechos de aprovechamiento eólico en un mínimo del 60% de la superficie delimitada.

d. El Plan Especial de Zonas de Potencialidad y Compatibilidad Eólica deberá, al menos:

- Definir y señalar las condiciones particulares de evacuación de la Zona de Potencialidad y Compatibilidad Eólica, entendidas éstas como partes continuas del territorio con un potencial eólico que permiten desarrollar una potencia instalada igual o superior a 30 MW mediante infraestructuras de evacuación comunes.

- Determinación de la localización de las infraestructuras de evacuación: subestación eléctrica y líneas eléctricas.

- Concretar la localización de los Parques Eólicos programados en relación al paisaje, la vegetación y la fauna en función de las afecciones generales y sinérgicas en una Zona de Potencialidad y Compatibilidad Eólica.

- Justificación de una escasa existencia de efectos acumulativos negativos sobre la fauna o sobre el paisaje de los distintos Parques Eólicos previstos en la Zona de Potencialidad y Compatibilidad Eólica.

- Formular criterios orientadores del diseño de los Parques Eólicos y condicionantes a tener en cuenta en la elaboración de los Estudios de Impacto Ambiental e Informes Ambientales de los Parques Eólicos.

e. Para que un Documento de Plan Especial de Zona de Potencialidad y Compatibilidad Eólica sea susceptible de ser aprobado se requiere el

cumplimiento de los siguientes criterios:

- Compatibilidad estricta con la ordenación urbanística y territorial vigente en el momento de la aprobación

- Que la red de evacuación y las instalaciones de transformación previstas respondan a criterios de simplificación de la red (incluyendo la propia y el resto) y de mejor localización de las subestaciones desde el punto de vista de interés general.

- Que la ordenación de Parques Eólicos propuesta no contradiga ninguna de las determinaciones de presente Plan General.

f. Sólo podrá otorgarse licencia de obras a aquellos proyectos individuales de construcción, explotación y/o modificación sustancial de instalaciones de producción eólica, que justifiquen su localización en parcelas localizadas en una Zona de Potencialidad y Compatibilidad Eólica que cuente con un Plan Especial debidamente aprobado y siempre que cumplan, con independencia de los restantes requisitos que les son de aplicación, las condiciones específicas establecidas por dicho Plan Especial. El cumplimiento de los requisitos establecidos por el Plan Especial, no implica la autorización individual de un proyecto, ni exime del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o de Informe Ambiental, ni de la obtención de autorizaciones, concesiones, licencias, e informes que resulten

exigibles con arreglo a la legislación especial y de Régimen local vigente.

i. Los Estudios de Impacto Ambiental, que deben presentar para su evaluación las instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal sea igual o superior a 1 MW, según establece la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental (art. 11 y Anexo I apartado 4), y los Informes Ambientales en el caso de las instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total esté comprendida entre 300 kW y 1MW (art. 22 y Anexo II, apartado 17 de la Ley 7/97), deberán recoger obligatoriamente las condiciones establecidas por el Plan Especial a relativas a medidas moderadoras, correctoras y plan de vigilancia ambiental.

g. A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas se define como Parque Eólico la instalación integrada de un conjunto de aerogeneradores, de potencia individual superior a 600 kW, interconectados mediante redes eléctricas propias y que compartan unas mismas infraestructuras de accesos, control, transformación y evacuación. Cada Parque Eólico, será objeto de un proyecto unitario que contemplará el conjunto de la instalación integrada. El proyecto deberá contemplar los aerogeneradores, las líneas inferiores, el puesto de control, las construcciones anexas, las líneas de conexión Parque-Subestación y la Subestación del Parque. Como tal proyecto único estará sometido a la declaración previa de utilidad pública e interés social y al

correspondiente procedimiento de Prevención Ambiental. Así mismo, deberá incluir un Plan de Desmantelamiento de la instalación para cuando cese su actividad. Se entenderá que una instalación ha cesado su actividad totalmente cuando se constate que en el plazo de 9 meses ha dejado de cumplir los objetivos para los cuales fue construida. Se considerará cese parcial de actividad cuando ello ocurra para una parte de la instalación perfectamente individualizable.

h. Protección contra el ruido: el proyecto de Parque Eólico deberá incluir estimaciones del ruido que pueda producir el parque, en condiciones de viento medio y dentro de un radio de 2 km. En torno al mismo, justificando que en la ubicación seleccionada el parque cumple las condiciones establecidas por el Decreto 74/1996 de 20 de febrero y el Reglamento de Calidad del Aire de 7 de marzo de 1996. En todo caso, el proyecto deberá asegurar que no se producirá una situación que supere los 50dB (A) a 500 metros del aerogenerador más cercano. Si el ruido de fondo supera el límite de 50 dB (A), se cambiará este límite al valor medido del ruido de fondo.

i. Los aerogeneradores con eje del rotor en disposición horizontal, sean de un mismo parque o de parques colindantes se regirá por las siguientes normas:

- En la dirección en sentido perpendicular a la dirección principal del viento tres veces la dimensión del rotor de eje horizontal.

interés público, previa justificación de la necesidad de implantación en el suelo no urbanizable, resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda y no induzca a la formación de nuevos asentamientos

2. Para la válida autorización de estos usos se estará a la regulación contenida en el artículo 10.7 de estas Normas sobre Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.

3. Las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas, pudiendo sólo ser ocupada por edificaciones el 20% de la misma.

b. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

c. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

4. Se considera implícitamente efectuada la declaración de utilidad pública o interés social, así como la necesidad de su localización en el medio rural, en los casos de los sistemas generales previstos en Suelo

- En la misma dirección predominante del viento seis veces la dimensión del diámetro del rotor de eje horizontal.

j. Los aerogeneradores con eje del rotor vertical, sean de un mismo parque o de parques colindantes se regirá por las siguientes normas:

- 175 metros en la dirección en sentido perpendicular a la dirección principal del viento.

- 400 metros en la dirección predominante del viento.

k. En las zonas urbanas habitadas permanentemente se establecerá una distancia mínima de protección de 750 metros.

l. Los aerogeneradores se localizarán a una distancia mínima de 120 metros del eje de las carreteras.

m. En caso de que se instalaran aerogeneradores de altura superior a 80 metros, medidos entre la rasante y el buje, la distancia mínima será de una vez y media dicha altura.

D. Infraestructuras de aprovechamiento de la energía fotovoltaica, conforme a las determinaciones del Plan Especial previsto en el Capítulo V del presente Título.

**Artículo 10.20. Usos de Equipamientos y Servicios terciarios.**

- 1. Los equipamientos y los servicios terciarios son susceptibles de ser declarados usos autorizables de



No Urbanizable así como aquellas instalaciones que sin estar adscritas al dominio público por el presente Plan se prevén expresamente su localización en Suelo No Urbanizable, por haberse ponderado suficientemente las circunstancias en el Plan General. De igual modo, tendrán esta consideración los equipamientos que se prevean localizar en el Plan Especial de Mejora de los Espacios Mineros.

5. Su implantación será considerada siempre como "uso autorizable" y cada actividad cumplimentará, además de las condiciones de las presentes Normas, las que se deriven de la legislación aplicable en razón de la materia.

6. A los efectos de las presentes Normas el uso de Equipamiento y Servicios Terciarios se descompone en los siguientes usos pormenorizados:

A Equipamientos y Servicios privados de interés público: Se consideran como tales al conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de la población de los núcleos urbanos, tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre y con ocupación de grandes espacios, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural, tales como:

a. Adecuaciones naturalistas y recreativas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas

a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc. Igualmente, se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Se excluyen construcciones de carácter permanente.

b. Equipamientos deportivos turísticos: Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre, como los campos de golf, los centros ecuestres, los parques de agua y otros análogos. Las edificaciones vinculadas y necesarias para el desarrollo de la actividad deportiva no podrán ocupar más del 4% de la superficie total, con una superficie máxima construida de 0,025 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Si se pretende complementar la oferta con instalaciones hoteleras se exigirá para éstas el cumplimiento de las condiciones del uso de hotel rural. En todo caso, la implantación de este tipo de equipamientos exigirá la formulación de un Plan Especial que incluirá un Programa de Mejora Continua de la Calidad Ambiental, previendo medidas a desarrollar a lo largo de la vida de la actividad para reducir o minimizar las afecciones ambientales. En el plazo de cinco años desde el inicio de la actividad tendrán implantado y certificado un Sistema de Gestión Medioambiental normalizado.

c. Centros asistenciales especiales: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de explotaciones agropecuarias comunes.

d. Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de la explotación agropecuarias comunes.

e. Equipamientos sanitarios que resulte aconsejable su implantación en el medio rural: balnearios, sanatorios, etc.

B. Servicios Terciarios: Son las destinadas a satisfacer las demandas y necesidades de la población en materia de vida social, ocio y divertimento. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación y se regirán por el contenido de las Normas Generales de uso y edificación. Engloba a las siguientes actividades:

Se establecen las siguientes subcategorías:

a. Instalaciones de alojamientos turísticos:

- Hoteles Rurales conforme a la legislación sectorial turística. Deben contar con una parcela superior a 5 Has y en todo caso, equivalente a 3 plazas hoteleras/Has. Las instalaciones hoteleras superiores a 40 habitaciones requerirán la elaboración de un Plan Especial.

- Albergues: instalaciones destinadas a la función didáctica o de apoyo a la educación ambiental que incluyen alojamiento. Los albergues dispondrán de habitaciones comunes para 4 plazas o más y contarán con instalaciones complementarias para el desarrollo de actividades deportivas-recreativas. Dichas instalaciones complementarias han de posibilitar el desarrollo de actividades por el total de los albergados durante las temporadas de apertura. Cuando la capacidad de alojamiento supere las 50 plazas se exigirá que cuenten con dependencias adecuadas para sesiones didáctico-informativa sobre medio ambiente. El límite de capacidad se fija en las 200 plazas a razón de 4 plazas/Has y un mínimo de 5 Has. de parcela para poder materializar la operación.

- Casas Rurales conforme a la legislación sectorial turística. En los casos de rehabilitación y adecuación de edificaciones existentes la parcela mínima será la existente, pudiendo disponer de hasta un máximo de 8 plazas/Has. Las Casas Rurales de nueva creación dispondrán de un máximo de 6 plazas/Has. con superficie mínima igual a la parcela mínima agraria, y distancia mínima en

línea recta de 250 metros a otro Producto Turístico Especial, y un máximo de 15 Habitaciones o 30 plazas.

- Enclaves Mineros y Otros elementos Patrimoniales Rehabilitados: Se trata de pequeños poblados mineros existentes y en la actualidad abandonados y de otros elementos patrimoniales susceptibles de ser adaptados tras obra de rehabilitación en centros para el hospedaje y manutención de visitantes. En ambos casos se admite un aumento de la superficie edificada en un 30% siempre que se adapte e integre en estilo y forma a la edificación original sin que suponga un menoscabo del valor patrimonial. Podrán disponer de hasta 150 plazas a razón de 30 m2 construido/plaza y su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial de Mejora del Enclave Minero (PEMIEM).

- Campamentos, en las mismas condiciones que las establecidas en el artículo 5.59. Se admite albergar hasta 1plaza/100 m2 con máximo en 1500 plazas.

b. Las instalaciones permanentes de restauración, es decir, las casas de comidas y bebidas en general, siempre al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares. Se admite la oferta complementaria de pernoctación (tipo motel) nunca superior a 26 plazas. La parcela mínima se establece en Has, pudiendo edificarse hasta 350 metros

cuadrados con destino a restauración. Si incorpora pernoctación la parcela mínima debe ser 1,5 Has, pudiendo edificarse 30 m2 por plaza.

c. Las estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos en las condiciones establecidas en el Título VII. La parcela mínima se establece en 1Ha.

**Artículo 10.21. Uso de Vivienda ligada a la explotación agropecuaria.**

1. Vivienda ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Condiciones generales de implantación.

- Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas, salvo en los asentamientos existentes señalados en las presentes Normas.
- Justificación de vinculación a la explotación y de la necesidad de su

construcción para la mejora de aquélla.

c. Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.

d. Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.

e. Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.

f. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

3 Condiciones de la parcela y edificabilidades, las establecidas de forma particular en las fichas de cada una de las subzonas del suelo no urbanizable. De forma subsidiaria, para el caso de inexistencia de previsión en las fichas, se ajustarán a las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 5 Hectáreas en seco y 2 Hectáreas en regadío.
- Superficie máxima construida para vivienda: en las parcelas mínimas, 200 m2; en parcela superiores a 6 Has, 300 m2 y hasta 400 m2 edificados en las de superficie superior a 10 Has.

- Altura máxima: dos plantas.
- 4. Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse autorización específica mediante un procedimiento análogo al que se establece para el Proyecto de Actuación de Interés Público.

**CAPITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.**

**Artículo 10.22. Delimitación y Objetivos**

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades que, se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico.

2. Objetivos. Armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

3. A los efectos de su protección, se subdividen en Espacios de Especial Protección Integral y Espacios de Especial Protección Compatible.

**Artículo 10.23. Especial Protección Integral. Régimen y Subsectores**

1. El régimen de los espacios calificados como de Especial Protección Integral, se ajustará a las siguientes condiciones generales:

- Usos característicos. Los agrarios (con excepción de la agricultura protegida que implique la construcción de invernaderos) y los de carácter medioambiental.

paisaje territorial próximo al núcleo de Fuente Obejuna localizado en el límite de la antigua carretera N-432. Este espacio es susceptible de ser declarado área de reserva para el Patrimonio Municipal del Suelo conforme a las previsiones del párrafo segundo del artículo 74.2 de la LOUA con la finalidad de contribuir a la preservación de sus características de suelo no urbanizable al tiempo que cumple funciones estratégicas de ordenación territorial. En este espacio únicamente se admitirán las adecuaciones medioambientales sin edificación.

**Artículo 10.24. Especial Protección Compatible. Régimen y Subsectores**

1. Tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Compatible los terrenos calificados de Sistemas Generales en el Plan que no se encuentren en las zonas descritas en el artículo anterior.
2. Se adscriben a la categoría de legislación específica los siguientes Sistemas Generales de Comunicaciones
  - a. Las carreteras de carácter supramunicipal y sus zonas de protección.
  - b. La red ferroviaria.
  - c. La red ferroviaria sin uso efectivo, se destina a vía verde entendida como espacio libre de uso lúdico.
  - d. La red viapecuaria.

• SNU-5C. EMBALSES. Por su interés productivo, paisajístico, ambiental y ecológico y por los Riesgos de Inundación y de Pérdida de Biodiversidad. Legislación específica. Se adscribe a la subcategoría de Protección Integral a fin de garantizar la efectividad del dominio público y por su interés ambiental y por los Riesgos ciertos de Inundación.

• SNU-6A. DEHESAS DE ENCINAS. Suelo No Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la categoría de Planificación Territorial o/y Urbanística. Se adscribe a la subcategoría de Protección Integral por su interés productivo, paisajístico, ambiental, ecológico, etnográfico y científico-cultural y por los Riesgos de Incendio y de Pérdida de Biodiversidad.

• Yacimientos Arqueológicos. Suelo No Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la categoría de Legislación específica. Se adscribe a la subcategoría de Protección Integral a fin de salvaguardar los valores históricos. Los Yacimientos Arqueológicos vienen identificados en los Planos de Ordenación y son los que se contienen en el artículo 5.23 apartado 4 de las presentes Normas que se localizan en el suelo no urbanizable.

• Zona de Protección Paisajística del Núcleo Principal. Suelo No Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la categoría de Planificación Territorial o/y Urbanística. Se adscribe a la subcategoría de Protección Integral con la finalidad de proteger el

Especial Protección perteneciente a la categoría de Planificación Territorial o/y Urbanística. Se adscribe a la subcategoría de Protección Integral por su interés paisajístico, ambiental, ecológico, etnográfico y científico-cultural y por los Riesgos de Erosión, de Incendio y de Pérdida de Biodiversidad.

• SNU-1B. VALLES Y DEPRESIONES DE LA SIERRA DE LOS SANTOS. Suelo No Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la categoría de Planificación Territorial o/y Urbanística. Se adscribe a la subcategoría de Protección Integral por su interés paisajístico, ambiental, ecológico, etnográfico y científico-cultural y por los Riesgos de Erosión, de Incendio y de Pérdida de Biodiversidad.

• SNU-2A. PROMONTORIOS SERRANOS. Suelo No Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la categoría de Planificación Territorial o/y Urbanística. Se adscribe a la subcategoría de Protección Integral por su interés paisajístico, ambiental, ecológico, etnográfico y científico-cultural y por los Riesgos de Erosión, de Incendio y de Pérdida de Biodiversidad.

• SNU-5B. CAUCES Y RIBERAS FLUVIALES. Suelo No Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la categoría de Legislación específica. Se adscribe a la subcategoría de Protección Integral a fin de garantizar la efectividad del dominio público, por su interés paisajístico, ambiental, ecológico y por los Riesgos ciertos de Inundación y de Pérdida de Biodiversidad.

b. Usos autorizados: La agricultura protegible siempre que se trate de instalaciones destinadas al cultivo de plantas para su posterior trasplante o de instalaciones de invernaderos que no superen las 2 Has. por explotación. Las adecuaciones naturalísticas y recreativas; las obras encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos y las de infraestructuras públicas, previo Estudio de Impacto Ambiental.

c. Usos prohibidos. De forma general se prohíbe cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidas en esta prohibición las siguientes actividades y usos: los usos industriales, las actividades extractivas, las industrias energéticas (salvo las Renovables con potencia inferior a Diez (10) Mw); viviendas de cualquier tipo; instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social (salvo los equipamientos públicos expresamente previstos en el planeamiento); movimientos de tierra (excepto los imprescindibles para los asentamientos ganaderos o forestales, si los hubiera).

2. Atendiendo a sus características se distinguen en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Integral los subsectores que se relacionan a continuación, y cuyas condiciones particulares y singularidades se detallan en las fichas individualizadas contenidas en el Anexo nº 3 de estas Normas Urbanísticas.

• SNU-1A. MACIZOS SERRANOS DEL SUR. Suelo No Urbanizable de

En los terrenos pertenecientes a esta subcategoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Compatible se admiten únicamente los usos propios derivados de su destino y normativa reguladora.

3. Se adscriben a la categoría de planificación territorial o urbanística, los siguientes terrenos calificados de Sistemas Generales en el presente Plan:

- a. Espacios Libres:
- Parque del Cementerio
- Áreas de Ocio en las Aldeas del término municipal: Ojuelos Bajos, El Alcornocal, Los Pánchez, Posadilla y El Porvenir de la Industria.

b. Sistema General Dotacional y Servicios Públicos:

- Cementerio de Fuente Obejuna
- Cementerio de las Aldeas del término municipal: Navalcuervo, Posadilla, Ojuelos Bajos,
- Equipamientos Docentes y Deportivos en las Aldeas de: El Porvenir de la Industria, Ojuelos Bajos, Piconcillo.

c. Sistema General de Comunicaciones: la red de caminos rurales

d. Sistema General de Infraestructura:

- E.D.A.R en el núcleo principal de Fuente Obejuna

- Depuradoras, a localizar mediante un Plan Especial en las Aldeas del término.

- Aeródromo

En los terrenos pertenecientes a esta subcategoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Compatible se admiten únicamente los usos de equipamientos y servicios e infraestructuras propios de su calificación urbanística en las condiciones establecidas en el Título VII.

**CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DE SU CARÁCTER NATURAL O RURAL**

**Artículo 10.25. Delimitación y Objetivos**

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades con valor ecológico, medioambiental, paisajístico y/o productivo que no se consideran adecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible de acuerdo con el Modelo Territorial adoptado por este Plan, debiendo quedar garantizado la preservación de su carácter natural o rural.

2. Objetivos. Preservación del carácter natural o rural, manteniendo y potenciando la producción y el uso agrícola, ganadero o forestal, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni

entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

**Artículo 10.26. Subsectores del Suelo No Urbanizable de Preservación**

Atendiendo a sus características se distinguen en el Suelo No Urbanizable de Preservación del carácter natural o rural, los subsectores que se relacionan a continuación, y cuyas condiciones particulares y singularidades se detallan en las fichas individualizadas contenidas en el Anexo nº 9 de las presentes Normas.

- SNU-3A. RUEDOS Y TRASRUEDOS AGRÍCOLAS. Por sus valores paisajísticos y su buena aptitud agrícola.

- SNU-4A. EXPLOTACIONES MINERAS. Por su buena aptitud Minera y por sus Riesgos de Inundación.

- SNU-5A. LLANURAS CULTIVADAS. Por sus valores paisajísticos y su buena aptitud agrícola.

- SNU-6B. CULTIVOS DE SECANO. Por su moderada aptitud agroológica y su interés agroganadero.

**Artículo 10.27. Régimen general de usos del Suelo No Urbanizable de Preservación del carácter natural o rural**

El régimen general de uso que se establece es el siguiente:

- a. Usos característicos: Los agrarios, y medioambientales.

- b. Usos autorizables:

- Industrias no compatibles con el medio urbano.
- Usos vinculados a las Obras Públicas.
- Usos de Equipamientos y Servicios terciarios considerados actuaciones de interés público que deban emplazarse en suelo no urbanizable.

- Uso de vivienda vinculada a la explotación agraria..

- c. Usos prohibidos: Cualquiera que no esté previsto en los apartados anteriores.

**CAPITULO V. PLANES ESPECIALES EN SUELO NO URBANIZABLE**

**Artículo 10.28. Los Planes Especial en Suelo No Urbanizable.**

1. El presente Plan General prevé la formulación y ejecución en suelo no urbanizable de los siguientes Planes Especiales con la finalidad de materializar las distintas Estrategias de Activación Económica:

- Plan Especial para la Potenciación del Uso Público del Territorio y del Turismo Rural.
- Plan Especial de Mejora del Espacio Minero.

más adecuados en edificaciones e instalaciones en desuso.

2. Condicionantes:

a. Los recursos carboníferos se dirigirán entre otros posibles destinos a la creación en el municipio de una sola Central Térmica de Ciclo Combinado, una vez solucionados los problemas de desulfuración del carbón y adecuando medioambientalmente tanto su ubicación como las instalaciones necesarias.

b. Se prestará especial atención a los recursos todavía escasamente explotados e incluso poco investigados como pueden ser las rocas ornamentales, los materiales para la construcción y los minerales de contenido metálico.

**Artículo 10.31. Plan Especial de Activación de las Nuevas Ganaderías y los Nuevos Cultivos.**

1. Objetivos:
- a. Desarrollar nuevas ganaderías, avestruz, canguro, reptiles, etc., y de especies cinegéticas como la perdiz roja, faisán, becada, codorniz, conejo, etc., alternativas y compatibles con las tradicionales ya implantadas. Del mismo modo crear Centros de Recuperación de Especies Mediterráneas y Africanas de la fauna, permitiendo su exposición y empleo didáctico-recreativo.
- b. Potenciar el desarrollo de la apicultura aprovechando los espacios especialmente ricos desde

c. En las zonas sensibles al tránsito de personas, así como aquellas otras que el Plan determine, se ordenarán las áreas de paso y se establecerán las condiciones a tener en cuenta en el diseño y gestión de las mismas.

d. El Plan propiciará los desplazamientos no motorizados. Se especificarán las zonas compatibles con el uso de vehículos a motor. Se fijará el régimen de uso de las mismas y las condiciones y reservas para los vehículos. Las zonas e itinerarios que puedan ser utilizados por vehículos motorizados han de estar debidamente señalizadas.

**Artículo 10.30. Plan Especial de Mejora del Espacio Minero.**

1. Objetivos:
- a. Recuperar el protagonismo de las reservas de carbón del Alto Guadiato en la economía local.
- b. Identificar con detalle las áreas con formaciones geológicas susceptibles de algún tipo de explotación minera.
- c. Determinar la viabilidad económica de la puesta en explotación de los recursos litológicos y metálicos poco investigados y explotados presentes en el término municipal.
- d. Minimizar y corregir los efectos medioambientales negativos tanto de las explotaciones existentes como de las nuevas explotaciones.
- e. Definir los usos de equipamientos y servicios terciarios

naturales del término entre sí y con los que se sitúan en los municipios aledaños.

d. Concretar la Red de Itinerarios de Uso Público de Fuente Obejuna.

e. Identificar las necesidades de infraestructuras y equipamientos de apoyo al Uso Público y establecer la propuesta de localización de las mismas.

f. Programar las actuaciones necesarias y prever su financiación.

g. Desarrollar las determinaciones y criterios de ordenación contenidos en las presentes Normas.

h. Identificar la localización de las Actuaciones Singulares de Turismo Rural.

2. Condicionantes:

a. El Plan Especial abarcará a la totalidad del término municipal de Fuente Obejuna, si bien, tendrá una mayor significación, en razón a su objeto, sobre los espacios naturales de interés, estén o no protegidos por alguna figura legal, así como los corredores lineales entre unos y otros y el sistema de asentamientos (núcleo y aldeas).

b. El Uso Público se limitará en aquellas zonas en las que se localicen poblaciones de especies de flora y fauna amenazada o en peligro de extinción. El Plan deberá determinar estas zonas y las condiciones específicas en las que se ha de desenvolver en ellas dicho uso.

- Plan Especial de Activación de las Nuevas Ganaderías y los Nuevos Cultivos.

- Plan Especial de Ordenación de los Recursos Fotovoltaicos.

- Plan Especial de Mejora de la Imagen (o paisajística) de los Asentamientos Urbanos y de integración de tendidos eléctricos

- Plan Especial de Mejora de la Eficacia Energética de los Asentamientos Urbanos

2. La formulación de los Planes Especiales se realizará en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor del Plan General.

3. Cada Plan Especial se ajustará a los objetivos y condicionantes establecidos en las presentes Normas.

**Artículo 10.29. Plan Especial para la Potenciación del Uso Público del Territorio y del Turismo Rural.**

1. Objetivos:
- a. Poner en valor el territorio municipal como soporte de actividades de ocio en la naturaleza, de las diversas formas de turismo rural, etc., compatible con la preservación de los recursos naturales.
- b. Armonizar el desarrollo del Uso Público en el medio rural y la conservación del patrimonio natural y cultural de éste.
- c. Propiciar la integración funcional y ambiental de los espacios

el punto de vista florístico de que dispone el municipio.

c. Aprovechar las potencialidades edáficas para la puesta en práctica de agricultura biológica.

d. Generar industrias de transformación de los productos agrícolas, ganaderos, cinegéticos y forestales permitiendo un mayor aprovechamiento de los recursos propios del municipio. Igualmente desarrollar la promoción y comercialización de estos productos.

e. Incrementar la producción olivarera y de las viñas. Desarrollar la industria del aceite de oliva. Producir vinos locales. Igualmente desarrollar la promoción y comercialización de estos productos.

f. Recuperar las formaciones de alcornoque recuperando la producción de corcho. Recuperar los aprovechamientos forestales tradicionales sostenibles.

2. Condicionantes:

a. Se destinarán preferentemente las Unidades Ambientales Homogéneas Ruedos y Trasmuecos, Dehesas en Superficies de Arrasamiento y Cultivos de Secano para el desarrollo de las nuevas ganaderías y la producción agrícola biológica.

b. Se consideran ubicaciones indicadas para el desarrollo de la apicultura los entornos de principales cursos fluviales, especialmente el dominado por el Zújar. No obstante el Plan Especial determinará las zonas

de mayor potencial mielífero y los tipos de mieles a producir.

c. Las industrias propuestas se ubicarán preferentemente en los entornos industriales dotando de las instalaciones más blandas a las aldeas en función de su proximidad espacial al recurso.

**Artículo 10.32. Plan Especial de Protección y Mejora del Arbolado y las Masas Forestales.**

1. Objetivos:

a. Conservar, proteger, mejorar, incrementar e interconectar la superficie arbolada de término municipal.

b. Zonificar el territorio definiendo para cada zona el modelo de gestión a aplicar, teniendo como referencia los ecosistemas naturales climáticos.

c. Localizar las áreas en las que sobreviven poblaciones de especies amenazadas, en peligro de extinción o endémicas, y fijar las limitaciones de uso de acuerdo con el sostenimiento y consolidación de tales poblaciones y de las comunidades naturales a ellas asociadas.

d. Propiciar, en la totalidad de las masas arboladas, la eliminación de las construcciones abandonadas, que carezcan de interés patrimonial, depósitos de escombros o de cualquier otro tipo de residuos o instalación no relacionada directamente con el mantenimiento de los usos compatibles con estos espacios.

e. Establecer las zonas prioritarias para recuperar la interconexión entre las masas arboladas. Se apunta como área prioritaria de intervención el conjunto formado por la Sierra de Los Santos, los Promontorios Serranos, las Dehesas y los Cauces y Riveras Fluviales susceptibles de sostener vegetación arbórea y arbustiva.

2. Condicionantes:

a. El ámbito del Plan Especial será el suelo no urbanizable y, en particular, tanto las masas arboladas o de matorral denso, las dehesas y otros espacios susceptibles de reforestación, como las riberas de los principales cursos fluviales y los recutajes de los embalses.

b. Se beneficiarán en todo caso las especies autóctonas, y entre las arbóreas se favorecerá la extensión de las formaciones climáticas, en particular, de la encina, el alcornoque y el acebuche, y entre las arbustivas las propias del matorral noble mediterráneo.

c. Se evitarán, en la medida de lo posible, los exofismos cualquiera que sea su porte.

d. Se estudiará el efecto de las especies ornamentales o de jardinería en cuanto a su potencial para competir con las especies autóctonas.

e. Se inventariarán y cartografiarán, preferiblemente con uso de Sistemas de Información Geográfica, los recursos arbóreos del término, su estado de conservación, la problemática asociada y las directrices a adoptar para su corrección.

**Artículo 10.33 Plan Especial de Ordenación de los Recursos Fotovoltaicos.**

1. Objetivos:

a. Regular la instalación de las infraestructuras de aprovechamiento de la energía fotovoltaica en el término municipal de Fuente Obejuna.

b. Minimizar las afecciones de dichas instalaciones al medio ambiente, al patrimonio cultural y al paisaje.

c. Fijar el Potencial Fotovoltaico Compatible del término municipal, tras considerar el potencial teórico y su reducción en función de las distintas limitaciones.

d. Ordenar el desarrollo de la líneas de evacuación de la energía y establecer las condiciones específicas a considerar en los distintos proyectos, así como las correcciones y compensaciones ambientales que se estimen necesarias.

e. Programar el desarrollo espacial del aprovechamiento fotovoltaico.

2. Condicionantes:

a. Se establece una distancia mínima general de 500 metros entre los Parques Fotovoltaicos de más de 10 MW y los asentamientos urbanos. Los de menor potencia analizarán en su Estudio de Impacto Ambiental, en

- b. Las tecnologías y modelos a emplear se elegirán considerando su capacidad de integración en los distintos entornos rurales, urbanos o industriales.
- c. Se propondrán métodos de reducción del consumo en el alumbrado público, tanto en lo referente a los dispositivos de iluminación como a los horarios, intensidades, frecuencias, de encendido, etc.

**Artículo 10.34. Plan Especial de Mejora de la Eficacia Energética de los Asentamientos Urbanos**

1. **Objetivos:**
  - a. Reducir y optimizar el consumo energético tanto en el Núcleo urbano como en las zonas industriales, instalaciones agroganaderas y en la totalidad de las aldeas de Fuente Obejuna.

- b. Dotar a los centros de mayor consumo de sistemas de generación de energía termosolar y eléctrica generada mediante dispositivos fotovoltaicos y eólicos de escala doméstica.

- c. Dotar a los polígonos industriales y explotaciones mineras de sistemas de generación de energía termosolar y eléctrica fotovoltaica.

- d. Mejorar el rendimiento y reducir el consumo eléctrico de la iluminación pública.

2. **Condicionantes:**

- a. Se describirán las líneas de subvención y las formas de financiación existentes para la promoción de las energías renovables.

- Mejorar y cualificar las condiciones de diseño del espacio público, entendiendo como espacio de participación y relación colectiva.

- Localizar nuevas piezas dotacionales y/o actividades complementarias (restauración, bares, pequeño comercio) que fortalezcan el carácter lúdico de estos espacios con finalidad básica de "multifuncionalizarlos" como garantía básica de uso estable y continuo.

- Rediseñar los accesos a estas áreas desde el núcleo urbano.

3. **Condicionantes.**

Para las actividades complementarias contempladas en el punto segundo del apartado 2. del presente artículo se establecen las siguientes determinaciones:

- Ocupación máxima 10% del área a ordenar por el Plan General
- Edificabilidad máxima 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima 2 plantas (8 metros)

**Artículo 10.36. Plan Especial de Ordenación del Parque del Cementerio**

1. **Objetivos:**

Implantación de adecuaciones recreativas que no necesitan de construcciones o instalaciones significativas de carácter permanente.

2. **Condicionantes:**

- a. La ocupación máxima de estos usos compatibles será del 20% del total del parque.
- b. Se forestará preponderantemente con especies autóctonas, sin perjuicio de la disposición de áreas de vegetación singular.

**Artículo 10.37. Plan Especial de Infraestructuras. Aldeas del Término Municipal**

1. **Objetivo.**

El objeto del Plan Especial es el desarrollo de las infraestructuras relativas al abastecimiento de agua y, principalmente, saneamiento de las Aldeas del Término Municipal, contemplando obligatoriamente la localización de las estaciones depuradoras precisas.

2. **Condicionantes**

El Plan Especial contemplará una justificación de las bases y criterios que hayan de servir para el establecimiento de las infraestructuras, expresando explícitamente los efectos que su implantación producirá en la ordenación del suelo no urbanizable contemplada en las presentes normas definiendo las limitaciones que, en cuanto al uso del suelo hayan de adoptarse.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS FINALES Y**

**DISPOSICIÓN FINAL**

Quedan derogadas las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuente Obejuna aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba de la Junta de Andalucía de 20 de diciembre de 1985 así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA**

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General en suelo urbano, que resulten disconformes con el mismo, quedan calificados como fuera de ordenación, quedando sometidos a las limitaciones establecidas en artículo 1.8 estas Normas.

2. Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:

a. Las viviendas existentes que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, constituidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico

anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora y reforma sin incremento de volumen.

En las edificaciones destinadas a usos disíntos de viviendas que concurren las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no suponga aumento del volumen edificable.

b. Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación. Además, si no se sitúan en terrenos con la categoría de especialmente protegidos, podrán realizarse obras de restauración y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente y asuman los deberes del artículo 40.5.D. apartados a) y b) de la LOUA.

No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las

obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

3. En los edificios y construcciones que, destinados a usos admitidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, presentarán disconformidad por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA**

1. Las parcelas en Suelo Urbano, inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la Aprobación Inicial de este Plan, que incumplan las condiciones particulares de la zona o subzona en que se ubique, relativas a superficie o dimensiones, no se considerarán como inedificables a efectos de esta normativa, siempre que se justifique la imposibilidad o innecesariedad de su agrupación o reparcelación con otras colindantes libres.

2. En Suelo No Urbanizable para poder edificar deberá cumplirse lo establecido para esta clase de suelo.



**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NUCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN	ARI-1.PASEO DE LA FUENTE-NUEVA-	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	5.024 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.607 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	16 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,32 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	8 viv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.325 m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

ÁREA DE REPARTO		AR -1		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	AREA		VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.
	X	1,2		
UNIFAMILIAR AISLADA	X	1,2	1	1
UNIFAMILIAR PAREADA	X	1,1		
UNIFAMILIAR EN HILERA		1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL		1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1		
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,352	1.767	1.591	176	0

**IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

- Generar un área de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas como opción tipo morfológica más adecuada a la recuperación del ámbito espacial del arroyo colindante
- Reurbanización del viario al que da frente a la intervención propuesta

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

**I. CONDICIONES PARTICULARES**

- Se admite la Tipología unifamiliar aislada, en cuyo caso las condiciones de edificación serán:
    - Superficie mínima parcela :600 m<sup>2</sup>
    - Frente mínimo:20 metros
    - La separación mínima a todos los linderos será de 4 metros
    - Ocupación Máxima el 25%
  - También se admite la Tipología unifamiliar pareada, en cuyo caso las condiciones de edificación serán:
    - Superficie mínima parcela :300 m<sup>2</sup>
    - Frente mínimo:10 metros
    - La separación mínima a todos los linderos será de 4 metros
    - Ocupación Máxima el 50%
- El área de movimiento sobre la rasante viene definida por las condiciones de separación a los linderos.  
 Bajo rasante la ocupación máxima será del 50% de la parcela.  
 El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros  
 Será obligatorio vallar las parcelas con elementos opacos de hasta 50cm. De altura, que podrán superarse con setos y protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con un límite total de 2 metros

**3.ORDENANZA DE APLICACIÓN**

**4.CONDICIONES DE USOS**

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.**

1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3.INICIATIVA		
4.ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

### ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NUCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-2.CALLE DE LA INDUSTRIA
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN X
		MEJORA
		REHABILITACIÓN X

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	8.701 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.150 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	24 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	21 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	1.561 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3.074 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO			AR -2	
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS			AREA	
			VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2	1	1
UNIFAMILIAR PAREADA		1,1		
UNIFAMILIAR EN HILERA	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1		
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,36	3.150	2.835	315	0

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Recalificación de uso industrial a residencial
- Transformación del ámbito de cara a la obtención de un sistema de espacios parcelados adecuado a la implantación tipológica de vivienda unifamiliar en hilera, posibilitando la permanencia tanto, de las edificaciones residencial como los servicios terciarios existentes
- Prolongación de la calle industria.
- Reserva de una superficie importante de espacio libre

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se permite el mantenimiento de las edificaciones residenciales existentes, así como el taller mecánico existente en el Área de Reforma Interior. Se permiten las obras de conservación, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reforma menor. En aquellas situaciones consolidadas donde la edificación se encuentra total o parcialmente retranqueada del frente de alineación configurando espacios libres privados abiertos al espacio público, se formalizará el tramo de alineación libre de edificación a base de cerramientos opacos con una altura mínima de tres metros de altura, con la finalidad de reconducir situaciones distorsionantes en una escena urbana dominada por la alineación de la línea de edificación a vial.
- En el resto del suelo edificable, así como en el caso de sustitución de las edificaciones existentes las condiciones de edificación serán:
  - Tipología unifamiliar entre medianeras y/o bloque horizontal
  - Superficie mínima de parcela 150 m<sup>2</sup>
  - Frente mínimo 6 metros
  - Alineada a vial obligatoriamente
  - Fondo máximo edificable 12 metros
- Las condiciones estéticas serán las mismas que las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Aplicación subsidiaria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Crecimientos Periféricos, que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		2º CUATRIENIO

## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-3.CALLE SAN MARCOS
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACION <span style="float: right;">X</span>
		MEJORA
		REHABILITACION

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1.SUPERFICIE DE LA A.R.I.	3.360 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.492 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	33 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,44 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N <sup>o</sup> MÁXIMO DE VIVIENDAS	11 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
				0	m <sup>2</sup>
					2.294 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO				AR -3	
COEFICIENTES					
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS			AREA		
			VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,2				
UNIFAMILIAR PAREADA	1,1				
UNIFAMILIAR EN HILERA	X 1				
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1	1	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1				
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9				
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1				
APROVECHAMIENTOS					
AP MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)	
0,44	1.492	1.343	149	0	

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Completar y redefinir el borde occidental del Área de la Calle Ancha
- Adecuación del viario de acceso a Fuente-Obejuna

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Superficie mínima de parcela 90 m<sup>2</sup>, frente mínimo 7 metros
- Edificabilidad neta máxima 1,4 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

#### 3.ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VIII, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Crecimientos Entorno a la Calle Ancha"

#### 4.CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas.

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NUCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACION		ARI-4. CALLE ANCHA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	14.280 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	7.711 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	46 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,54 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	66 viv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.689 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	6.089 0

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

AREA DE REPARTO	AR -4			
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	AREA		VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2	1	1
UNIFAMILIAR PAREADA		1,1		
UNIFAMILIAR EN HILERA	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X	1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1		
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,54	7.711	6.940	771	0

**IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

- Completar y redefinir el borde occidental del Área de la Calle Ancha
- Adecuación del viario de acceso a Fuente-Obejuna

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

**I. CONDICIONES PARTICULARES**

- Superficie mínima de parcela 90 m<sup>2</sup>, frente mínimo 7 metros
- Edificabilidad neta máxima 1,4 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

**3. ORDENANZA DE APLICACIÓN**

Las reguladas en el Título VIII, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Crecimientos Entorno a la Calle Ancha"

**4. CONDICIONES DE USOS**

Las reguladas en el Título VIII, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.**

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		PÚBLICA
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NUCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-5. PARQUE ESTE
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN
		MEJORA
		REHABILITACIÓN

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	6.671	m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.603	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL		5. DENSIDAD	46	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,54	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	31	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	1.848	0	0	0	2.249
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.	IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.																																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">AREA DE REPARTO</td> <td style="width: 20%;">AR -5</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">COEFICIENTES</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS</td> <td style="text-align: center;">AREA</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">VIV. LIBRE/PROTG</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">LOCALIZAC.</td> </tr> <tr> <td>UNIFAMILIAR AISLADA</td> <td style="text-align: center;">1,2</td> </tr> <tr> <td>UNIFAMILIAR PAREADA</td> <td style="text-align: center;">1,1</td> </tr> <tr> <td>UNIFAMILIAR EN HILERA</td> <td style="text-align: center;">X 1</td> </tr> <tr> <td>PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL</td> <td style="text-align: center;">X 1</td> </tr> <tr> <td>PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL</td> <td style="text-align: center;">X 1</td> </tr> <tr> <td>ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES</td> <td style="text-align: center;">0,9</td> </tr> <tr> <td>CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS</td> <td style="text-align: center;">1,3</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">APROVECHAMIENTOS</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">AP MEDIO (UA/ m<sup>2</sup>)</td> <td style="text-align: center;">AP OBJETIVO (UA)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">AP SUBJETIVO (UA)</td> <td style="text-align: center;">CESION AP (UA)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">EXCESOS AP (UA)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0,352</td> <td style="text-align: center;">1.764</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1.466</td> <td style="text-align: center;">298</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0</td> <td></td> </tr> </table>	AREA DE REPARTO	AR -5	COEFICIENTES		USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	AREA		VIV. LIBRE/PROTG		LOCALIZAC.	UNIFAMILIAR AISLADA	1,2	UNIFAMILIAR PAREADA	1,1	UNIFAMILIAR EN HILERA	X 1	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1	PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X 1	ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9	CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1,3	APROVECHAMIENTOS		AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESION AP (UA)	EXCESOS AP (UA)		0,352	1.764	1.466	298	0		<ul style="list-style-type: none"> <li>Operación Complementaria de la UE-4 para redefinir el borde oriental de la Calle Ancha.</li> <li>Generar en el frente del Parque Este, una superficie de espacio libre y reserva de aparcamiento vinculados a la reserva de espacio libre</li> </ul>
AREA DE REPARTO	AR -5																																						
COEFICIENTES																																							
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	AREA																																						
	VIV. LIBRE/PROTG																																						
	LOCALIZAC.																																						
UNIFAMILIAR AISLADA	1,2																																						
UNIFAMILIAR PAREADA	1,1																																						
UNIFAMILIAR EN HILERA	X 1																																						
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1																																						
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X 1																																						
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9																																						
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1,3																																						
APROVECHAMIENTOS																																							
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)																																						
AP SUBJETIVO (UA)	CESION AP (UA)																																						
EXCESOS AP (UA)																																							
0,352	1.764																																						
1.466	298																																						
0																																							

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES
<ul style="list-style-type: none"> <li>Superficie mínima de parcela 150 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.</li> <li>Edificabilidad neta máxima 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li> </ul>
3. ORDENANZA DE APLICACIÓN
Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Crecimientos Periféricos"
4. CONDICIONES DE USOS
Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

### OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NUCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-6. CALLE ESTACIÓN
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN
		MEJORA
		REHABILITACIÓN

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	40% MÁXIMA EDIFICABILIDAD

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	4.875 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4.320 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	75 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,88 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	37 viv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.004 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	785 0

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

AREA DE REPARTO		AR -6		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	AREA			
		VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA				
UNIFAMILIAR PAREADA				
UNIFAMILIAR EN HILERA	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1	0,7	1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X	1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1		
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESION AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,61	2.635	2.371	264	0

**IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

- Apertura de viario que relacione la calle Estación con la Calle Sevilla
- Obtención de una pieza importante de equipamiento que contribuya a recalificar el ámbito

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

**I. CONDICIONES PARTICULARES**

- Superficie mínima de parcela 150 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Edificabilidad neta máxima 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**3. ORDENANZA DE APLICACIÓN**

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Crecimientos Periféricos"

**4. CONDICIONES DE USOS**

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.**

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO



## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION	NUCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-7. CALLE DEL POZO
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACION X
		MEJORA
		REHABILITACION

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	30% MÁXIMA EDIFICABILIDAD

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	8.222 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	6.945 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL		5. DENSIDAD	68 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,78 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	60 viv.

### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	784 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.346 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.126 0

### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO AR -7				
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS			AREA	
			VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2	0,8	1
UNIFAMILIAR PAREADA		1,1		
UNIFAMILIAR EN HILERA	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X	1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCARIOS		1		
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESION AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,62	5,505	4,954	641	0

### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Registro de un vacío de manzana existente junto al área de concentración dotacional entorno a la ermita de San Sebastián.
- Reserva de una parcela de equipamiento en posición colindante a la casa Cuartel de la Guardia Civil
- Apertura de viario y obtención de una reserva de espacio libre adyacente al equipamiento propuesto

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Superficie mínima de parcela 150 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Edificabilidad neta máxima 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Crecimientos Periféricos"

### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

## OTRAS DETERMINACIONES

### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		PÚBLICA
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NUCLEO PRINCIPAL	
2. DENOMINACIÓN		ARI-8. CALLE NUESTRA SEÑORA DEL CASTILLO	
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN	X
		MEJORA	
		REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	30% MÁXIMA EDIFICABILIDAD

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	5.489 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4.012 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	62 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,73 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	34 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	1.603 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.020 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO				AR - 8	
COEFICIENTES					
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS			ÁREA		
			VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2	0,8	1	
UNIFAMILIAR PAREADA		1,1			
UNIFAMILIAR EN HILERA	x	1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	x	1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	x	1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1			
APROVECHAMIENTOS					
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)	
0,58	2.327	2.094	233	0	

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Compleción de la manzana residencial de borde sur de la ciudad, actuando sobre bordes y traseras de inmuebles que dan frente a la calle Corredera para posibilitar nuevas tipologías residenciales.
- Recualificar un vacío histórico, que dada su topografía, tiene vocación de constituir un espacio público y resolver el salto de cota entre el viario propuesto y la calle Nuestra Señora del Castillo.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Superficie mínima de parcela 150 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Edificabilidad neta máxima 1,4 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Crecimientos Periféricos"

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE		PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN				
3. INICIATIVA	PÚBLICA			
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN	2º CUATRIENIO			



**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION	NUCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-9. CALLE SEVILLA
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN X
		MEJORA
		REHABILITACIÓN

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	40% MÁXIMA EDIFICABILIDAD

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	3.198 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2.730 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	72 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	23 viv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	724 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	524 m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

AREA DE REPARTO	AR-9			
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	AREA		VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2	0,7	1
UNIFAMILIAR PAREADA		1,1		
UNIFAMILIAR EN HILERA	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X	1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1		
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESION AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,59	1.610	1.449	161	0

**IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

- Colmatar la manzana junto al Sector de Suelo Urbanizable SUS-R3
- Apertura de viario que facilite el registro de la manzana.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

**I. CONDICIONES PARTICULARES**

- Superficie mínima de parcela 150 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Edificabilidad neta máxima 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN	Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Crecimientos Periféricos"
----------------------------	--

4. CONDICIONES DE USOS	Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas
------------------------	--

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.**

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		2º CUATRIENIO

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NUCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-10. CALLE NUEVA
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN X
		MEJORA
		REHABILITACIÓN

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	4.522 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.708 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	31 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,37 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	14 viv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	1.719 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.583 m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

ÁREA DE REPARTO		AR -10		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	COEFICIENTES		ÁREA	
	X	1,2	VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.
UNIFAMILIAR AISLADA	X	1,2	1	1
UNIFAMILIAR PAREADA	X	1,1		
UNIFAMILIAR EN HILERA		1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL		1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1		
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,37	1.708	1.537	171	0

**IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

- Localización de la reserva de espacio libre en la confluencia de la Calle Nueva con la antigua carretera de la N-432, dada la topografía de la parcela.
- Registro en el interior de la manzana, mediante la apertura del viario peatonal que resuelva el desnivel entre el tramo final de la calle Nueva y la antigua carretera de la N-432, dicho viario permitirá el acceso de los residentes.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

**I. CONDICIONES PARTICULARES**

- Superficie mínima de parcela 150 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Edificabilidad neta máxima 1,4 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

**3. ORDENANZA DE APLICACIÓN**

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Crecimientos Periféricos"

**4. CONDICIONES DE USOS**

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.**

	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		2º CUATRIENIO

## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION	NUCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACION		ARI-11. CONVENTO DE SAN FRANCISCO
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACION	X
	MEJORA	
	REHABILITACION	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORIA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MINIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	4.862 m <sup>2</sup>	4. MAXIMA EDIFICABILIDAD	1.848 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	33 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,38 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N° MAXIMO DE VIVIENDAS	16 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
1.445 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.097 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO		AR -11	
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGIA ADMITIDAS	AREA		
	VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2	
UNIFAMILIAR PAREADA		1,1	
UNIFAMILIAR EN HILERA	X	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1	1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X	1	
ACTIVIDADES ECONOMICAS INDUSTRIALES		0,9	
CENTROS Y SERVICIOS TERCARIOS		1	
APROVECHAMIENTOS			
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESION AP (UA)
0,38	702	632	70

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA.

- Reserva de una superficie importante de Espacio Libre en el frente de la calle San Francisco que además de resolver el déficit que presenta el municipio en este aspecto, contribuye a paliar la carencia de aparcamientos del área central.
- Obtención de suelo lucrativo residencial que pueda albergar usos terciarios compatibles con la operación global de carácter público

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Superficie mínima de parcela 150 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Edificabilidad neta máxima 1,4 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

#### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Crecimientos Periféricos"

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACION
2. SISTEMA DE ACTUACION		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACION		1º CUATRIENIO

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION	NUCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-12. CALLEJON SAN FRANCISCO
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN X
		MEJORA
		REHABILITACIÓN

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	20% MÁXIMA EDIFICABILIDAD

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	6.059 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4.060 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	57 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,67 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	35 viv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.534 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.625 0

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

ÁREA DE REPARTO: AR - 12

COEFICIENTES			ÁREA	
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS			VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.
	UNIFAMILIAR AISLADA		1,2	0,9
UNIFAMILIAR PAREADA		1,1		
UNIFAMILIAR EN HILERA	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X	1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1		

**IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

- Colmatar la manzana existente y apertura de viario.
- Obtención de una parcela dotacional con frente al nuevo viario
- Reurbanización del Callejón de San Francisco.
- Redefinición de dicho viario que incluye dotación de aparcamientos

APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESION AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,6	2.436	2.192	244	0

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

**I. CONDICIONES PARTICULARES**

- Tipología de vivienda unifamiliar en hilera
- Superficie mínima 150 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.

**3. ORDENANZA DE APLICACIÓN**

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Crecimientos Periféricos"

**4. CONDICIONES DE USOS**

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.**

	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		2º CUATRIENIO

## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NUCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-13. EL MIRADOR
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	30% MÁXIMA EDIFICABILIDAD

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	4.233	m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2.996	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL		5. DENSIDAD	61	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,7	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	26	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	2.093	m <sup>2</sup>
0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	0

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.					
ÁREA DE REPARTO					AR -13
COEFICIENTES					
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS			ÁREA		
			VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2	0,8	1	
UNIFAMILIAR PAREADA		1,1			
UNIFAMILIAR EN HILERA	X	1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X	1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1			
APROVECHAMIENTOS					
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESION AP (UA)	EXCESOS AP (UA)	
0,56	1.677	1.509	168	0	

## IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Compleción de la manzana residencial, con frente a la calle estación.
- Obtención de una reserva dotacional destinada preferentemente a equipamiento sanitario

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie mínima de parcela 150 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.</li> <li>• Edificabilidad neta máxima 1,4 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></li> </ul>

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN
Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Crecimientos Periféricos"
4. CONDICIONES DE USOS
Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

## OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

### ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NUCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-14. CALLEJÓN DEL POZO
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	5.310 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2.357 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	37 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,44 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	20 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	1.563 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.063 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO	AR -14			
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	AREA			
	VIV. LIBRE/PROTG		LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2		
UNIFAMILIAR PAREADA		1,1		
UNIFAMILIAR EN HILERA	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1	1	1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X	1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1		
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,44	2.357	2.121	236	0

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Obtención de una parcela de espacios libres calificada como tal en las NN.SS. vigentes, en posición colindante con el Sistema General Viario Ronda Norte
- Apertura de viario

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Superficie mínima de parcela 150 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Edificabilidad neta máxima 1,4 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Crecimientos Periféricos"

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO



**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NUCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-15. TRAVESÍA NACIONAL-432
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN
		MEJORA
		REHABILITACIÓN

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA****I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	6.555 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4.558 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	CENTOS Y SERVICIOS TERCARIOS	5. DENSIDAD	- viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,69 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	- viv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	536 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.458 0

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

ÁREA DE REPARTO		AR -15		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA		
		VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA	x 1,2	1	1	
UNIFAMILIAR PAREADA	1,1			
UNIFAMILIAR EN HILERA	1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCARIOS	x 1			
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,69	4.558	4.102	456	0

**IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

- Reconocimiento y ampliación de la actividad terciaria existente permitiendo la implantación de una oferta hotelera y de servicio acorde con su localización en la estructura urbana.
- Obtención y reconfiguración de una superficie de espacio libre en el ámbito central de la intervención, que contribuya a singularizar el área.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA****I. CONDICIONES PARTICULARES**

- Se permite tanto el mantenimiento de la edificación residencial como las edificaciones terciarias existente en el Área de Reforma Interior. Se permiten las obras de conservación, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reforma menor.
- En el supuesto de reconstrucción, sustitución, ampliación las condiciones de edificación serán:
  - Las parcelas edificables resultantes de la ordenación pormenorizada serán indivisibles.
  - La edificación se separará de cualquiera de los linderos una distancia mínima de 5 metros.
  - La ocupación máxima será el 70%
  - La altura máxima será de 2 plantas y 8 metros de altura.
  - La edificabilidad máxima será la deducida de aplicar el parámetro de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Tipología de Centros y Servicios Terciarios abierta

**3. ORDENANZA DE APLICACIÓN****4. CONDICIONES DE USOS**

Las reguladas en el Título VII, Capítulo 5 de las Normas Urbanísticas

**OTRAS DETERMINACIONES****I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.**

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		CUATRIENIO

### ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NUCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-16. CALLE SAN MIGUEL
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACION X
		MEJORA
		REHABILITACIÓN

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	40% MÁXIMA EDIFICABILIDAD

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	8.084 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	6.627 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	70 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,82 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	57 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	906 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.444 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR - 16		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	ÁREA			
	VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.		
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2	0,7	1
UNIFAMILIAR PAREADA	X	1,1		
UNIFAMILIAR EN HILERA	x	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	x	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1		
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,57	3.777	3.399	378	0

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Desarrollo de un suelo de propiedad municipal colindante con el sector de suelo urbanizable SUS-R3
- Completar la manzana existente que da frente a la calle Sevilla
- Apertura de viario para dar continuidad a la trama colindante.
- Obtención de una reserva de espacio libre adyacente a la antigua carretera N-432.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Superficie mínima de parcela 150 m2, frente mínimo 6 metros.
- Edificabilidad neta máxima 1,4m2/m2

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Crecimientos Periféricos"

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		PÚBLICA
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		2º CUATRIENIO



## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "EL ALCORNOCAL"
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. CALLE CORDOBA -
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	1.289 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	840 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	31 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	4 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	587	m <sup>2</sup>
0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO		AR -1		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		AREA		
		VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,2	1	1	
UNIFAMILIAR PAREADA	1,1			
UNIFAMILIAR EN HILERA	X 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1			
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,65	840	840	756	0

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Colmar la manzana existente en la confluencia de las calles Córdoba y Rincones
- Recualificar el ámbito Norte de la Aldea, mediante la reserva de una pieza dotacional

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Superficie mínima de parcela 150 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros
- Edificabilidad neta máxima 1,2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas I, que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

### ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION	ALDEA "EL ALCORNOCAL"
2. DENOMINACION		ARI-2. CALLE SAN JOSE -
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACION	X
	MEJORA	
	REHABILITACION	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORIA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MINIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	1.289 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2.816 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	31 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	15 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	528 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.747 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO		AR -2		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	AREA		VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2	1	1
UNIFAMILIAR PAREADA		1,1		
UNIFAMILIAR EN HILERA	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1		
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,65	2.816	2.534	282	0

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA.

- Completar la manzana existente con frente a la calle Córdoba.
- Obtención de una pieza de equipamiento que contribuya a singularizar la calle Iglesia.
- Configuración de un nuevo viario que resuelva la transición con el suelo no urbanizable

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Superficie mínima de parcela 150 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros
- Edificabilidad neta máxima 1,2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas I, que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLLE	PROYECTO DE URBANIZACION
2. SISTEMA DE ACTUACION		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACION		1º CUATRIENIO

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION	ALDEA "EL ALCORNOCAL"
2. DENOMINACIÓN		ARI-3. CALLE FUENTE -
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACION	

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORIA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	5.759 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2.609 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	14 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	8 viv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	2.362 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	856 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	440 m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

AREA DE REPARTO	AR - 3			
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS			AREA	
			VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.
UNIFAMILIAR AISLADA	X	1,2	1	1
UNIFAMILIAR PAREADA		1,1		
UNIFAMILIAR EN HILERA	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCARIOS		1		
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,32	1.843	1.658	185	0

**IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

- Obtención de una pieza de equipamiento apoyado en el Camino de la Fuente
- Obtención y Reconfiguración de una superficie de espacio libre que contribuya a significar el ámbito oriental de la Aldea
- Esponjar la trama urbana mediante la apertura de viario.
- Reconocimiento de una parcela edificable que alberga una vivienda unifamiliar aislada.
- Completar la trama urbana existente mediante el empleo de una oferta tipológica de características similares a la existente.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

**I. CONDICIONES PARTICULARES**

- Superficie mínima de parcela 150 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros
- Edificabilidad neta máxima 1,2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

**3. ORDENANZA DE APLICACIÓN**

Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas I, que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

**4. CONDICIONES DE USOS**

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.**

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

### ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "ARGALLÓN"
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. CALLE ESCUELA -
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN X
		MEJORA
		REHABILITACIÓN

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	3.426 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.446 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	35 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	12 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	541 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.679 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR -1		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	AREA		LOCALIZAC.	
	VIV. LIBRE/PROTG			
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2		
UNIFAMILIAR PAREADA		1,1		
UNIFAMILIAR EN HILERA	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1	1	1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1		
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,42	1.446	1.301	145	0

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Completar las manzanas que dan frente a la calle Escuela, formalizando el borde nororiental de la Aldea
- Apertura de un nuevos viarios que sirva para registrar las nuevas edificaciones
- Rematar la ordenación con un viario de borde debidamente acondicionado y con una sección acorde con la función que va asumir, de transición entre suelo urbano y no urbanizable

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Superficie mínima de parcela 100 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros
- Edificabilidad neta máxima 1,2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas I, que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "ARGALLÓN"
2. DENOMINACIÓN		ARI-2. LOS HORTES
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	11.824 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	5.912 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	34 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	41 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3.949 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.953 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO		AR -2		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	AREA			
		VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2		
UNIFAMILIAR PAREADA		1,1		
UNIFAMILIAR EN HILERA	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1	1	1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1		
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,5	5.912	5.320	592	0

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- Reserva de una superficie importante de equipamiento de carácter deportivo, destinado a albergar las piscinas municipales, que contribuya a recalificar el ámbito oriental de la Aldea.
- Configurar un sistema de espacios edificables que coadyuve a paliar las nuevas necesidades de crecimiento que se pueden producir en la Aldea en los próximos años

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

<ul style="list-style-type: none"> <li>Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros</li> <li>Edificabilidad neta máxima 1,2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></li> </ul>
---

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN
Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas I, que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

4. CONDICIONES DE USOS
Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "CANADA DEL GAMO" <sup>SM</sup>
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. CALLE SEVILLA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	2.493 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.512 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	40 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	10 viv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	227 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	477 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	529 m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

ÁREA DE REPARTO		AR - 1		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA		
		VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA				1,2
UNIFAMILIAR PAREADA				1,1
UNIFAMILIAR EN HILERA	X			1
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL				1
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES				0,9
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS				1
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESION AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,56	1.512	1.256	140	116

**IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

- Obtención de una reserva de equipamiento que contribuya a recualificar el ámbito central de la Aldea
- Obtención de una reserva de espacio libre que ayude a singularizar la calle Sevilla
- Apertura de viario con la finalidad de dar continuidad a la trama colindante

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

**I. CONDICIONES PARTICULARES**

- Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros
- Edificabilidad neta máxima 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**3. ORDENANZA DE APLICACIÓN**

Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas I, que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

**4. CONDICIONES DE USOS**

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.**

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO



**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION	ALDEA "CANADA DEL GAMO"
2. DENOMINACIÓN		ARI-2. CALLE CORDOBA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORIA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA****I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	7.335 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4.401 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	54 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	16 viv. 60 p.h.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	589 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	327 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.024 m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

AREA DE REPARTO					AR -1
COEFICIENTES					
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS			AREA		
			VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2	1	1	
UNIFAMILIAR PAREADA		1,1			
UNIFAMILIAR EN HILERA	X	1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1			
APROVECHAMIENTOS					
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)	
0,56	4.401	3.696	411	274	

**IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

- Formalizar el ámbito nororiental de la Aldea.
- Obtención de una reserva de espacio libre contribuya a recalificar el ámbito
- Obtención de una reserva de equipamiento vinculado a la calle Mesones
- Apertura de viario con la finalidad de dar continuidad a la trama colindante.
- Rematar la ordenación con un viario de borde debidamente acondicionado y con una sección acorde con la función que va a asumir, de transición entre suelo urbano y no urbanizable

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA****I. CONDICIONES PARTICULARES****Condiciones particulares con uso global residencial:**

- Las condiciones de parcelación:
- Superficie mínima de parcela 100 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros
  - La Edificabilidad neta máxima será 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Condiciones particulares con uso pormenorizado hotelero serán:**

- Las condiciones de parcelación serán:
- Parcela indivisible, considerándose una unidad proyectual y edificatoria
- Las condiciones de edificación serán:
- Edificación alineada a vial.
  - Máxima ocupación el 70%
  - La Edificabilidad neta máxima será 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**3. ORDENANZA DE APLICACIÓN**

Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas I, que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

**4. CONDICIONES DE USOS**

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES****I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.**

	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "CANADA DEL GAMO"
2. DENOMINACIÓN		ARI-3. CALLE MESONES
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	2.732 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.615 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	29 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,59 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	8 viv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	1.163 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	224 m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

AREA DE REPARTO					AR -1
COEFICIENTES					
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS			AREA		
			VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2	1	1	
UNIFAMILIAR PAREADA		1,1			
UNIFAMILIAR EN HILERA	X	1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1			
APROVECHAMIENTOS					
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)	
0,56	1.656	1.377	153	126	

**IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

- Formalizar una nueva fachada a la calle Mesones, mediante la implantación de una oferta tipológica de características similares a las utilizadas en las edificaciones colindantes
- Obtención de una reserva de espacio libre que resuelva la transición con el suelo no urbanizable, que será registrado a través de un viario peatonal.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

**I. CONDICIONES PARTICULARES**

- Superficie mínima de parcela 100 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros
- Edificabilidad neta máxima 1,2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

**3. ORDENANZA DE APLICACIÓN**

Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas I, que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

**4. CONDICIONES DE USOS**

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.**

	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO



**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION	ALDEA "CANADA DEL GAMO"
2. DENOMINACIÓN		ARI-4. CALLE NUEVA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	3.090 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.888 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	38 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,61 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	12 viv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	252 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.270 m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

AREA DE REPARTO	AR - 1			
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS			AREA	
			VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2	1	1
UNIFAMILIAR PAREADA		1,1		
UNIFAMILIAR EN HILERA	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1		
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,56	1.888	1.557	173	158

**IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

- Formalizar una nueva fachada a la calle Nueva, mediante la implantación de una oferta tipológica de características similares a las utilizadas en las edificaciones colindantes
- Apertura de viario para dar continuidad a la trama colindante

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

**I. CONDICIONES PARTICULARES**

- Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros
- Edificabilidad neta máxima 1,2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
- Alineadas a la calle Mesones
- Fondo máximo edificable 12 metros

3.ORDENANZA DE APLICACIÓN  
 Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas I, que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

4.CONDICIONES DE USOS  
 Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.**

1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3.INICIATIVA		
4.ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION	ALDEA "LA CORONADA"
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. CALLE SAN GIL
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORIA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MINIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	4.263 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2.943 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	37 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,69 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	16 viv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.007 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	803 m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

AREA DE REPARTO		AR -1		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		AREA		
		VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2		
UNIFAMILIAR PAREADA		1,1		
UNIFAMILIAR EN HILERA	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1	1	1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1		
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,69	2,943	2,648	295	0

**IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

- Aperturas de viario para registrar una manzana de gran dimensión
- Reserva de equipamiento que contribuya a recalificar el ámbito de la Aldea.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

**I. CONDICIONES PARTICULARES**

- Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros
- Edificabilidad neta máxima 1,2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

**3. ORDENANZA DE APLICACIÓN**

Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas I, que no se opongán a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

**4. CONDICIONES DE USOS**

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.**

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "LA CORONADA"
2. DENOMINACIÓN		ARI-2. NUEVA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	17.786 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	7.973 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	26 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	50 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	3.670 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.741 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	6.884 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO	AR -1			
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	ÁREA			
	VIV. LIBRE/PROTG		LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2		
UNIFAMILIAR PAREADA		1,1		
UNIFAMILIAR EN HILERA	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1	1	1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1		
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESION AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,42	7.973	7.175	798	0

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Completar el Borde Oriental de la Aldea
- Generar un ámbito espacial que pueda asumir las tensiones de crecimientos que se puedan generar en la aldea como consecuencia de las buenas condiciones de accesibilidad, producidas por su cercanía a la N-432
- Rematar la ordenación con un viario de borde debidamente acondicionado y con una sección acorde con la función que va a asumir, de transición entre suelo urbano y no urbanizable

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros
- Edificabilidad neta máxima 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Fondo Máximo edificable 12m

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas I", que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

### ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION	ALDEA "LA CARDENCHOSA"
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. CALLE ENCARNACIÓN
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACION X
		MEJORA
		REHABILITACION

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	3.322 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.680 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	27 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	9 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	1.420 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	502 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO		AR - 1		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS			AREA	
			VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2		
UNIFAMILIAR PAREADA		1,1		
UNIFAMILIAR EN HILERA	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1	1	1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1		
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESION AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,5	1.680	1.512	168	0

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Obtención y Reconfiguración de una superficie importante de espacio libre que permita conciliar las diferencias de cotas entre las calles Primo de Rivera y Encarnación.
- Completar la manzana existente con frente a la calle Sol

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros
- Edificabilidad neta máxima 1,2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas I, que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION	ALDEA "CUENCA"
2. DENOMINACION		ARI-1. CALLE CASTELLAR
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACION	X
	MEJORA	
	REHABILITACION	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORIA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MINIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	8.858 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	6.166 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	33 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,69 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	32 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	1.462 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3725 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO		AR - 1		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		AREA		
		VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2		
UNIFAMILIAR PAREADA		1,1		
UNIFAMILIAR EN HILERA	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1	1	1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1		
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,69	6.166	5.549	617	0

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA.

- Completar el borde occidental de la Aldea
- Generar un ámbito espacial que pueda asumir las tensiones de crecimientos que se puedan generar en la Aldea como consecuencia de las buenas condiciones de accesibilidad, producidas por su cercanía a la N-432
- Obtención y reconfiguración de una superficie de espacio libre que contribuya a recalificar este ámbito espacial.
- Obtención de una pieza de equipamiento
- Rematar el borde occidental de la ordenación con un viario de borde debidamente acondicionado y con una sección acorde con la función que va a asumir, de transición entre suelo urbano y no urbanizable

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros
- Edificabilidad neta máxima 1,2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

#### 3. ORDENANZA DE APLICACION

Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas I, que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACION
2. SISTEMA DE ACTUACION		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACION		1º CUATRIENIO

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION	ALDEA "LOS MORENOS"
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. CALLE MARIA CRISTINA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	3.525 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.750 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	22 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	8 viv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	486 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	335 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.248 m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

AREA DE REPARTO					AR -1
COEFICIENTES					
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS			AREA		
			VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2	1	1	
UNIFAMILIAR PAREADA		1,1			
UNIFAMILIAR EN HILERA	X	1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1,3			
APROVECHAMIENTOS					
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESION AP (UA)	EXCESOS AP (UA)	
0,53	1.750	1.575	175	0	

**IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

- Completar el ámbito norte de la Aldea
- Obtención de una superficie de equipamiento que contribuya a singularizar la calle Maria Cristina.
- Obtención y reconfiguración de una franja lineal de espacio libre que resuelve la transición entre el suelo urbano y no urbanizable
- Generar un sistema de espacios edificables que formalicen el ámbito norte de la Aldea
- Apertura de viarios que resuelvan la continuidad con la trama colindante

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

**1. CONDICIONES PARTICULARES**

- Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros
- Edificabilidad neta máxima 1,2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

**3. ORDENANZA DE APLICACIÓN**

Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas I, que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

**4. CONDICIONES DE USOS**

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**1. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.**

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACION
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO



**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "LOS PANCHEZ"
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. CALLE LLANA
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN X
		MEJORA
		REHABILITACIÓN

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA****I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	2.261 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	421 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	CENTROS Y SERVICIOS TERCARIOS	5. DENSIDAD	- viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	- viv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	364 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	519 m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

AREA DE REPARTO				AR -1	
COEFICIENTES					
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS			AREA		
			VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2	1	1	
UNIFAMILIAR PAREADA		1,1			
UNIFAMILIAR EN HILERA		1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL		1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCARIOS	X	1			
APROVECHAMIENTOS					
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)	
0,3	421	379	42	0	

**IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

- Formalizar el borde norte de la Aldea mediante la implantación de un edificio de servicios
- Obtención y reconfiguración de una superficie de espacio libre en el tramo final de la calle Llana.
- Reconfiguración del tramo final de la calle Llana

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA****I. CONDICIONES PARTICULARES**

- La parcela mínima será la vinculada al edificio d servicios propuesto y recogida en el Proyecto Básico que desarrolla dicha edificación.
- El tramo de alineación libre de edificación, en contacto con el Espacio Público se formalizará a base de cerramientos opacos con una altura mínima de tres metros con la finalidad de reconducir situaciones distorsionantes en una escena urbana dominada por la alineación de la línea de edificación a vial.

**3. ORDENANZA DE APLICACIÓN**

Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas I, que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

**4. CONDICIONES DE USOS**

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES****I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.**

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

### ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "NAVALCUERVO"
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. CALLE CARRETERA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	3.822 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.128 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	23 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,29 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	9 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	1.091 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	784 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	495 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO		AR - 1		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		AREA		
		VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2		
UNIFAMILIAR PAREADA		1,1		
UNIFAMILIAR EN HILERA	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1	1	1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCARIOS		1		
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESION AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,29	1.128	1.015	113	0

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Completar el borde occidental de la Aldea
- Obtención de una franja de espacio libre que resuelva la transición entre el suelo urbano y no urbanizable, que se registra mediante un viario peatonal
- Obtención de piezas dotacionales que contribuyan a recalificar el ámbito de la Aldea
- Formalizar el frente a la calle Carretera mediante el empleo de una oferta tipológica de vivienda unifamiliar.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup> y frente mínimo 6 metros
- Alineada a la calle Carretera
- Fondo Máximo edificable 12 m

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas I", que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO



**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION	ALDEA "OJUELOS ALTOS"
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. CALLE CARRETERA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACION	X
	MEJORA	
	REHABILITACION	X

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORIA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MINIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	7.165 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.316 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	20 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,46 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	15 viv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	2.805 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.911 m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

AREA DE REPARTO		AR - 1	
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	AREA		
	VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2	
UNIFAMILIAR PAREADA		1,1	
UNIFAMILIAR EN HILERA	X	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9	
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	X	1	
APROVECHAMIENTOS			
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)
0,46	3,316	2,985	331
EXCESOS AP (UA)			
0			

**IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA.**

- Completar el borde oriental de la Aldea
- Obtención de una franja de espacio libre que contribuya a singularizar la calle Carretera
- Constituir un centro de servicios terciarios aprovechando la antigua fabrica existente
- Formalizar el borde de la Aldea mediante la implantación de una operación de carácter residencial.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA**

**I. CONDICIONES PARTICULARES**

- Para el uso global residencial
- Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros
  - Edificabilidad neta máxima 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Para el uso global Centros y Servicios Terciarios  
 Mantenimiento de la edificación existente y consolidación de las alineaciones existentes. Se permiten las obras de reforma general

**3. ORDENANZA DE APLICACION**

Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas I, que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

**4. CONDICIONES DE USOS**

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.**

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACION
2. SISTEMA DE ACTUACION		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACION		1º CUATRIENIO

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION	ALDEA "OJUELOS ALTOS"
2. DENOMINACION		ARI-2. CALLE MODERNA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACION	X
	MEJORA	
	REHABILITACION	

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORIA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	15.030 m <sup>2</sup>	4. MAXIMA EDIFICABILIDAD	9.332 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	20 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,66 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N° MAXIMO DE VIVIENDAS	50 viv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	1.928 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	797 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	4.528 m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

AREA DE REPARTO		AR -2	
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		AREA	
		VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.
UNIFAMILIAR AISLADA		1	1
UNIFAMILIAR PAREADA			
UNIFAMILIAR EN HILERA	X 1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1		
APROVECHAMIENTOS			
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESION AP (UA)
0,66	9.332	8.398	934
			EXCESOS AP (UA)
			0

**IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA.**

- Completar el borde noroccidental de la Aldea
- Generar un ámbito espacial que pueda asumir las tensiones de crecimientos que se puedan generar en la Aldea en los próximos años
- Obtención y reconfiguración de una superficie de espacio libre que contribuya a recalificar este ámbito espacial y sea capaz de resolver la transición entre el suelo urbano y el suelo no urbanizable.
- Obtención de una pieza de equipamiento que singularice la calle Moderna
- Rematar el borde de la ordenación con un viario debidamente acondicionado y con una sección acorde con la función que va asumir, de transición entre suelo urbano y no urbanizable

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA**

**I. CONDICIONES PARTICULARES**

- Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros
- Edificabilidad neta máxima 1,2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

**3. ORDENANZA DE APLICACIÓN**

Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas I, que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

**4. CONDICIONES DE USOS**

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION**

	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION	ALDEA "OJUELOS BAJOS"
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. CALLE NUEVA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	5.981 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.056 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	23 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,51 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	14 viv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	1.263 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	526 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	4.191 m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

ÁREA DE REPARTO		AR · 1		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	ÁREA			
	VIV. LIBRE/PROTG		LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2		
UNIFAMILIAR PAREADA		1,1		
UNIFAMILIAR EN HILERA	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1	1	1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1		
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (U/V m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (U/A)	AP SUBJETIVO (U/A)	CESIÓN AP (U/A)	EXCESOS AP (U/A)
0,51	3.056	2.750	306	0

**IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- Completar el borde nororiental de la Aldea
- Generar un ámbito espacial que pueda asumir las tensiones de crecimientos que se puedan generar en la Aldea en los próximos años
- Obtención y reconfiguración de una superficie de espacio libre que contribuya a recalificar este ámbito espacial y sea capaz de resolver la transición entre el suelo urbano y el suelo no urbanizable.
- Rematar el borde de la ordenación con un viario debidamente acondicionado y con una sección acorde con la función que va a asumir, de transición entre suelo urbano y no urbanizable

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

**I. CONDICIONES PARTICULARES**

- Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros
- Edificabilidad neta máxima 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**3. ORDENANZA DE APLICACIÓN**

Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas I", que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

**4. CONDICIONES DE USOS**

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "PORVENIR DE LA INDUSTRIA"
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. CAMINO DE LA ERMITA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	4.527 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2.957 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	35 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	16 viv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	535 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.528 m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

ÁREA DE REPARTO					AR-1
COEFICIENTES					
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA			
		VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.		
UNIFAMILIAR AISLADA					1,2
UNIFAMILIAR PAREADA					1,1
UNIFAMILIAR EN FILERA	X				1
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X				1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL					1
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES					0,9
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS					1
APROVECHAMIENTOS					
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)	
0,65	2.957	2.661	296		

**IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

- Completar el límite nororiental de la Aldea.
- Generar un ámbito espacial que pueda asumir las tensiones de crecimientos que se puedan generar en la Aldea en los próximos años
- Obtención y reconfiguración de una superficie de espacio libre que contribuya a recalificar este ámbito espacial.
- Apertura de viario que den continuidad a la trama adyacente y rematar el borde oriental de la ordenación con un viario debidamente acondicionado y con una sección acorde con la función que va a asumir, de transición entre suelo urbano y no urbanizable

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

**I. CONDICIONES PARTICULARES**

- Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros
- Edificabilidad neta máxima 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Fondo Máximo edificable 12 metros
- Alineada a vial, continuidad calle Enrique Tierno Galván

**3. ORDENANZA DE APLICACIÓN**

Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas II, que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

**4. CONDICIONES DE USOS**

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.**

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION	ALDEA "PORVENIR DE LA INDUSTRIA"
2. DENOMINACIÓN	ARI-2. CALLE NUESTRA SEÑORA DE LOS DOLORES	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	1.305 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	846 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	38 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	5 viv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	253 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	347 m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

ÁREA DE REPARTO		AR -2		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	ÁREA			
	VIV. LIBRE/PROTG		LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2		
UNIFAMILIAR PAREADA		1,1		
UNIFAMILIAR EN HILERA	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1		
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA' m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESION AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,65	846	761	85	0

**IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

- Generar un ámbito espacial que pueda asumir las tensiones de crecimientos que se puedan generar en la Aldea en los próximos años
- Obtención y reconfiguración de una superficie de espacio libre que complete el propuesto en el ARI-1 adyacente y que a su vez contribuya a recalificar este ámbito espacial.
- Rematar el borde occidental de la ordenación con un viario que complete el del ARI-1, adyacente debidamente acondicionado y con una sección acorde con la función que va asumir, de transición entre suelo urbano y no urbanizable

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

**I. CONDICIONES PARTICULARES**

- Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros
- Edificabilidad neta máxima 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Fondo Máximo edificable 12 metros
- Alineada a vial, calle Nuestra Señora de los Dolores

**3. ORDENANZA DE APLICACIÓN**

Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas II", que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

**4. CONDICIONES DE USOS**

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION**

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

### ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION	ALDEA "PORVENIR DE LA INDUSTRIA"
2. DENOMINACIÓN		ARI-3. AVENIDA DE ANDALUCIA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACION	X
	MEJORA	
	REHABILITACION	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORIA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MINIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	23.635 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	13.241 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	37 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,56 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	88 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	969 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.792 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	9.840 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO					AR -3
COEFICIENTES					
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		AREA			
		VIV. LIBRE/PROTG		LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA					1,2
UNIFAMILIAR PAREADA					1,1
UNIFAMILIAR EN HILERA	X				1
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X		1		1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL					1
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES					0,9
CENTROS Y SERVICIOS TERCARIOS					1
APROVECHAMIENTOS					
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESION AP (UA)	EXCESOS AP (UA)	
0,56	13.241	11.916	1.325	0	

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Completar el limite sur de la Aldea.
- Generar un ámbito espacial que pueda asumir las tensiones de crecimientos que se puedan generar en la Aldea en los próximos años
- Obtención y reconfiguración de una superficie de espacio libre que contribuya a recalificar el acceso a la Aldea desde la carretera de la Granjuela.
- Obtención de una pieza de equipamiento que singularice la Avenida de Andalucía
- Apertura de viario que den continuidad a la trama adyacente y rematar el borde sur de la ordenación con un viario debidamente acondicionado y con una sección acorde con la función que va asumir, de transición entre suelo urbano y no urbanizable

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros
- Edificabilidad neta máxima 1,2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

3.ORDENANZA DE APLICACIÓN  
 Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas II, que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

4.CONDICIONES DE USOS  
 Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3.INICIATIVA		
4.ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO



**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "POSADILLA"
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. CAMINO DE LA ERMITA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	6.924 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.720 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	30 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,53 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	21 viv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	1.994 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.830 m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

AREA DE REPARTO		AR - 1		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		AREA		
		VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA				1,2
UNIFAMILIAR PAREADA				1,1
UNIFAMILIAR EN HILERA	X			1
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1	1	1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL				1
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES				0,9
CENTROS Y SERVICIOS TERCARIOS				1
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESION AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,53	3.720	3.348	372	0

**IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

- Completar el borde occidental de la Aldea.
- Generar un ámbito espacial que pueda asumir las tensiones de crecimientos que se puedan generar en la Aldea en los próximos años
- Obtención y formalización de una reserva de espacio que resuelva la transición entre el suelo urbano y no urbanizable.
- Resolver la continuidad de los viarios colindantes.

**TERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

**I. CONDICIONES PARTICULARES**

- Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros
- Edificabilidad neta máxima 1,2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

**3. ORDENANZA DE APLICACIÓN**

Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas II, que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

**4. CONDICIONES DE USOS**

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.**

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

### ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NUCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-17. MATADERO -
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN X
		MEJORA
		REHABILITACIÓN

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	-

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	29.101 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	17.460 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	5. DENSIDAD	- viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	- viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	10% m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	4% m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	s/PE m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV

AREA DE REPARTO				
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	AREA			
	VIV. LIBRE/PROTG		LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2		
UNIFAMILIAR PAREADA		1,1		
UNIFAMILIAR EN HILERA		1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL		1	1	1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	x	0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1		
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,54	15.714	14.142	1572	0

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Transformación de todo el ámbito industrial
- Adaptación del mismo para que pueda albergar nuevas actividades de carácter menor, así como ser capaz de acoger ciertas actividades de carácter menor que se desarrollan en determinados ámbitos del núcleo principal y de los que se pretende su erradicación.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- El plan especial determinará la tipología abierta o cerrada de cada una de las manzanas

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN  
 Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza Industrial, que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en el Plan Especial que lo desarrolle

4. CONDICIONES DE USOS  
 Las reguladas en el Título VIII, Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas.

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

	PLAN ESPECIAL	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		2º CUATRIENIO



### ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "PICONCILLO"
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. ARROYO DEL PICONCILLO -
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN X
		MEJORA
		REHABILITACIÓN

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	-

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	13.171 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.371 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	DOTACIONAL	5. DENSIDAD	- viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	- viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	s/PE m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	s/PE m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	s/PE m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO			
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	AREA		
	VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA			1,2
UNIFAMILIAR PAREADA			1,1
UNIFAMILIAR EN HILERA			1
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1		1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL			1
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES			0,9
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	x	1	
APROVECHAMIENTOS			
AP MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)
0,1	1.371	1.234	137
			EXCESOS AP (UA)
			0

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Mejora y cualificación de este espacio con destino a usos públicos que debe convertirse en referente espacial de la Aldea
- Introducción de piezas dotacionales públicas, así como servicios terciarios principalmente de restauración y esparcimiento

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Las reguladas en el Plan Especial que lo desarrolle

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional, Subzona Aldeas I, que no se opongan a las condiciones particulares establecidas en el Plan Especial que lo desarrolle.

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo 6 de las Normas Urbanísticas

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1 INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2 SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3 INICIATIVA		
4 ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

## SECTORES

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN	S-1. CAMINO DE LA GRANJUELA	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	21.340 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4.268 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIO	5. DENSIDAD	- viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N.º MÁXIMO DE PLAZAS	121 Plazas

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	4.202 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	5.706 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV

AREA DE REPARTO				
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	AREA			
	VIV. LIBRE/PROTG		LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,2			
UNIFAMILIAR PAREADA	1,1			
UNIFAMILIAR EN HILERA	1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1	1		1,3
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	x	1		
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,26	5.548	4.993	555	0

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Reserva de una franja de espacio libre localizada en la zona de servidumbre de la Carreta Nacional 432.
- Reserva de suelo destinado a equipamiento que contribuya a singularizar el tramo inicial de la carretera de la Granjuela.
- Implantación de una instalación hotelera aprovechando las potencialidades que aporta la Carretera Nacional 432

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- La parcela edificable será indivisible, considerándose una unidad proyectual y edificatoria
- La separación mínima a linderos será de 10 metros
- La ocupación máxima sobre y bajo rasante será el 30% de la superficie de la parcela
- La altura máxima será de dos plantas y 8 metros de altura
- El uso pormenorizado exclusivo será hotelero.
- La máxima edificabilidad será de 0,37 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Será obligatorio vallar las parcelas para marcar la alineación exterior, utilizando elementos opacos de hasta 50 cm de altura, el resto hasta una altura máxima de dos metros podrá cubrirse con elementos vegetales o protecciones diáfanos estéticos admisibles.

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VII, Capítulo 5º de las Normas Urbanísticas

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

**SUELO URBANIZABLE ORDENADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN

AMPLIACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL "EL BLANQUILLO"

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****I. CLASE DE SUELO**

SUELO URBANIZABLE

**II. CATEGORÍA DE SUELO**

ORDENADO

**III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	196.464 m <sup>2</sup>	4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	- viv
2. USO GLOBAL	ACT. ECONÓMICAS-INDUSTRIALES	5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	- viv/has	6. MÁXIMA EDIF.	117.878 m <sup>2</sup>

**IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

1. ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REPARTO I		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,4885 UA/m <sup>2</sup>		
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN	1		
USO Y TIP. SECTOR	1		
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
117.878	86.375	9.597	21.906

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA****I. RESERVAS DOTACIONALES**

MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )		MINI. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m <sup>2</sup> )		MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )		MINI. CESIÓN DE VIARIO (m <sup>2</sup> )	
SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
34.522	0	0	0	7.859	0		0

**II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- Obtención y reconfiguración de una banda de espacio libre que formalice el límite oriental del sector y resuelva la transición entre el suelo urbanizable y el no urbanizable.
- Obtención de una reserva de suelo destinada a dotaciones vinculados al viario que constituye el eje principal de acceso al polígono
- Generar ejes viarios que solucionen los accesos desde la carretera de la Granjuela hacia el polígono, en dirección este-oeste
- Formalizar unos ejes viarios que resuelvan la continuidad de los viarios colindantes correspondiente al Polígono Industrial "El Blanquillo".
- Implantar una oferta tipológica industrial que resuelva la demandas que se van a producir para la localización de actividades exógenas.
- Generar aparcamientos, bien en el interior de las parcelas o anexo a la red viaria para solventar las demandas que se van a producir en el interior del polígono.
- Rematar la ordenación con un viario de borde debidamente acondicionado y con una sección acorde con la función que va asumir.

**III. DETERMINACIONES VINCULANTES**

- La localización de la reserva del sistema local de espacio libre, donde podrá inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro.
- La localización de la parcela dotacional
- El viario local grafiado en los planos, que ha de garantizar la continuidad de la red viaria adyacente.

**IV. RECOMENDACIONES****DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA****I. CONDICIONES PARTICULARES**

## Condiciones de Parcelación

- Parcela mínima 300m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima 12 m.

## Condiciones de edificación

- La edificación se alineará a fachada o se retranqueará 3 mts. conforme a las alineaciones definidas en los planos de ordenación pormenorizada (este retranqueo aparece grafiado en los citados planos)
- La ocupación sobre parcela neta será la resultante de aplicar el retranqueo en su caso
- Edificabilidad sobre parcela neta: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura: 9 mts en fachada.
- Tipología: (\*)
- Fondo: no se limita el fondo edificable

(\*) Se permitirán edificaciones adosadas a uno, dos o tres linderos y aisladas siempre que la separación mínima entre la edificación y los linderos laterales y/o posterior será igual o superior a 3 mts.

## 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Actividades industriales", que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha

## 4. CONDICIONES DE USO

Dominante: Industrial, Compatible: Comercial / Servicios, Complementario: Aparcamiento, oficinas y jardines y Quedan prohibidos los restantes usos.

**OTRAS DETERMINACIONES****I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y ED
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º CUATRIENIO

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-R1	CRECIMIENTO NORTE I
-------------------------------	--------	---------------------

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>I. CLASE DE SUELO</b>					
SUELO URBANIZABLE					
<b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b>					
SECTORIZADO					
<b>III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>					
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	34.048	m <sup>2</sup>	4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	119	viv
2. USO GLOBAL	Residencial		5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,5	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	35	viv/has	6. MÁXIMA EDIF.	17.024	m <sup>2</sup>
			7. EDIF DESTINADA A VPO	5.107	m <sup>2</sup>

<b>IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
1. ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REARTO 1		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,4885	UA/ m <sup>2</sup>	
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN	1,08		
USO Y TIPOLOGÍA	1,2		
SECTOR	0,9		
<b>ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO</b>			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
18.386	14.969	1.663	1.754

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. RESERVAS DOTACIONALES</b>							
MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S (m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE VIARIO (m <sup>2</sup> )	
SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
10%	0	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD. P. P	3.653

<b>II. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Puesta en carga del Suelo Urbanizable situado entre el Límite del Suelo Urbano y el Sistema General propuesto, Ronda Norte</li> <li>• Obtención de la reserva de suelo para el tramo del Sistema General Viario, "Ronda Norte", incluido dentro del sector</li> <li>• Reserva de Espacio Libre y equipamiento en contacto con el Sistema General viario</li> <li>• Colmatación de las manzanas de borde urbano y apertura de viario que faciliten el acceso a la Ronda Norte propuesta</li> <li>• Implantar de una oferta tipológica con tipología predominante unifamiliar adosada de carácter tradicional.</li> </ul>

<b>III. DETERMINACIONES VINCULANTES</b>
<p>Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El trazado del tramo de Sistema General Viario "Ronda Norte"</li> <li>• La localización de la reserva del sistema local de espacios libres de acompañamiento al trazado de la Ronda Norte, donde podrá inscribirse una circunferencia de diámetro 30 metros</li> <li>• La continuidad de los viarios locales, grafiados en los planos de ordenación completa, con la trama urbana, tanto existente como propuesta en el suelo urbano adyacente</li> </ul>

<b>IV. RECOMENDACIONES</b>
<p>La edificabilidad destinada a VPO se procurará localizar de forma unitaria</p> <p>Las reservas dotacionales previstas se localizarán, principalmente en posición colindante con el viario que formaliza el límite septentrional del sector.</p>

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	-
3. ORDEN DE PRIORIZACIÓN	1º. Cuatrienio

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-R2	CRECIMIENTO NORTE II
-------------------------------	--------	----------------------

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>I. CLASE DE SUELO</b>					
SUELO URBANIZABLE					
<b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b>					
SECTORIZADO					
<b>III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>					
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	20.642	m <sup>2</sup>	4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	72	viv
2. USO GLOBAL	Residencial		5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,5	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	35	viv/has	6. MÁXIMA EDIF.	10.321	m <sup>2</sup>
			7. EDIF DESTINADA A VPO	3.096	m <sup>2</sup>

<b>IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
1. ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REPARTO 1		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,4885	UA/ m <sup>2</sup>	
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN	1,08		
USO Y TIPOLOGÍA	1,2		
SECTOR	0,9		
<b>ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO</b>			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
11.147	9076	1.008	1.053

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. RESERVAS DOTACIONALES</b>							
MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE VIARIO (m <sup>2</sup> )	
SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
10%	0	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD P. P.	3.165

<b>II. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Puesta en carga del Suelo Urbanizable situado entre el Límite del Suelo Urbano y el Sistema General propuesto, Ronda Norte</li> <li>• Obtención de la reserva de suelo para el tramo del Sistema General Viario, "Ronda Norte", incluido dentro del sector</li> <li>• Reserva de Espacio Libre y equipamiento en contacto con el Sistema General viario</li> <li>• Colmatación de las manzanas de borde urbano y apertura de viario que faciliten el acceso a la Ronda Norte propuesta</li> <li>• Implantar de una oferta tipológica con tipología predominante unifamiliar adosada de carácter tradicional.</li> </ul>	

<b>III. DETERMINACIONES VINCULANTES</b>	
<p>Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El trazado del tramo de Sistema General Viario "Ronda Norte"</li> <li>• La localización de la reserva del sistema local de espacios libres de acompañamiento al trazado de la Ronda Norte, donde podrá inscribirse una circunferencia de diámetro 30 metros</li> <li>• La localización de la parcela dotacional</li> <li>• La continuidad de los viarios locales grafados en los planos de ordenación completa, con la trama urbana, tanto existente como propuesta en el suelo urbano adyacente</li> </ul>	

<b>IV. RECOMENDACIONES</b>	
La edificabilidad destinada a VPO se procurará localizar de forma unitaria	

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	-
3. ORDEN DE PRIORIZACIÓN	1º Cuatrienio

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-R3	CRECIMIENTO SUR I
-------------------------------	--------	-------------------

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>I. CLASE DE SUELO</b>
SUELO URBANIZABLE

<b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b>
SECTORIZADO

**III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	19.064	m <sup>2</sup>	4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	66	viv
2. USO GLOBAL	Residencial		5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,5	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	35	viv/has	6. MÁXIMA EDIF.	9.532	m <sup>2</sup>
			7. EDIF DESTINADA A VPO	2.860	m <sup>2</sup>

**IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

1. ÁREA DE REPARTO		ÁREA DE REARTO 1	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO		0,4885 UA/ m <sup>2</sup>	
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN		1,2	
USO Y TIPOLOGÍA		1,2	
SECTOR		1	
<b>ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO</b>			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
11.438	8.382	931	2.125

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. RESERVAS DOTACIONALES**

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES ( m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC ( m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. ( m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE VIARIO ( m <sup>2</sup> )	
SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
10%	0	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD P P	0

**II. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- Puesta en carga de gran parte de un sector de Suelo Urbanizable propuesto en las NN.SS. Vigentes situado entre el Límite del Suelo Urbano actual y la antigua travesía N-432, ahora SS.GG.Viario en Suelo Urbano.
- Reserva de suelo para Espacio Libre en una parcela interior del sector donde integrar en lo posible el olivar existente.
- Formalizar una franja lineal de Espacio Libre en contacto con el Sistema General Viario en Suelo Urbano "Ronda Sur".
- Resolver la continuidad del viario urbano existente, con la finalidad básica de garantizar la adecuada articulación entre el sector y el ámbito de la ciudad colindante, mediante aperturas de viario que faciliten el acceso a la Ronda Sur, en la medida de lo posible, éstos se adaptarán al trazado de los caminos públicos heredados
- Colmatar las manzanas de borde urbano existentes y propuestas, concretamente la correspondiente al ARI-16.
- Implantar de una oferta tipológica con tipología predominante unifamiliar adosada de carácter tradicional.

**III. DETERMINACIONES VINCULANTES**

Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial:

- La localización de la reserva del sistema local de espacios libres de acompañamiento al trazado de la "Ronda Sur", donde podrá inscribirse una circunferencia de diámetro 30 metros
- La localización del suelo residencial que completa el suelo residencial adyacente, propuesto en el ARI-16
- La continuidad del trazado viario adyacente, propuesto en el ARI-16
- La continuidad de los viarios locales grafados en los planos de ordenación completa, con la trama urbana, tanto existente como propuesta en el suelo urbano adyacente

**IV. RECOMENDACIONES**

La edificabilidad destinada a VPO se procurará localizar de forma unitaria

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	-
3. ORDEN DE PRIORIZACIÓN	2º Cuatrienio



**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-R4	CRECIMIENTO SUR II
-------------------------------	--------	--------------------

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****I. CLASE DE SUELO**

SUELO URBANIZABLE

**II. CATEGORÍA DE SUELO**

SECTORIZADO

**III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	23.192	m <sup>2</sup>	4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	81	viv
2. USO GLOBAL	Residencial		5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,5	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	35	viv/has	6. MÁXIMA EDIF.	11.596	m <sup>2</sup>
			7. EDIF DESTINADA A VPO	3.479	m <sup>2</sup>

**IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

1. ÁREA DE REPARTO	AREA DE REARTO 1
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,4885 UA/m <sup>2</sup>
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN	1,2
USO Y TIPOLOGIA	1,2
SECTOR	1

**ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO**

4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
13.915	10.196	1.133	2.586

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA****I. RESERVAS DOTACIONALES**

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE VIARIO (m <sup>2</sup> )	
SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
10%	0	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD. P. P.	0

**II. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- Puesta en carga del Suelo Urbanizable de las NN.SS. Vigentes situado ente el Límite del Suelo Urbano actual y la antigua travesía N-432, ahora SS.GG. Viario en Suelo Urbano, "Ronda Sur".
- Reserva de suelo para Espacio Libre en parcela interior del sector y vinculado al tramo inicial de la Avenida República Argentina.
- Reserva de espacios libres adyacente al parque público existente, Nuestra Señora del Castillo
- Reserva de equipamiento educativo anexo a la Avenida República Argentina.
- Colmatación de las manzanas de borde urbano
- Adecuada articulación entre el sector y el ámbito de la ciudad colindante, mediante aperturas de viario que faciliten el acceso a la Ronda Sur.

**III. DETERMINACIONES VINCULANTES**

Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera intriducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial:

- La localización de la reserva del sistema local de espacios libres adyacente a la Avenida República Argentina
- La localización de la reserva del sistema local de espacios que amplía por una parte la reserva de espacios libres propuesta en el Área de Reforma Interior contigua y , por otra, el parque existente.
- La continuidad de los viarios locales grafiados en los planos de ordenación completa, con la trama urbana, tanto existente como propuesta en el suelo urbano adyacente

**IV. RECOMENDACIONES**

La edificabiilidad destinada a VPO se procurará localizar de forma unitaria

**OTRAS DETERMINACIONES****I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	-
3. ORDEN DE PRIORIZACIÓN	2º. Cuatrienio

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-11	CRECIMIENTO AL SUR DEL MATADERO
-------------------------------	--------	---------------------------------

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>I. CLASE DE SUELO</b>
SUELO URBANIZABLE

<b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b>
SECTORIZADO

**III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	54.486	m <sup>2</sup>	4. NUMERO MÁXIMO DE VIV.	-	viv
2. USO GLOBAL	INDUSTRIAL		5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,5	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	-	viv/has	6. MÁXIMA EDIF.	27.243	m <sup>2</sup>
			7. EDIF DESTINADA A VPO	-	m <sup>2</sup>

**IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

1. ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REARTO 1				
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,4885 UA/ m <sup>2</sup>				
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN	1				
USO Y TIPOLOGIA	1				
SECTOR	1				
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO					
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)		
27.443	24.228	2.692	523		

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. RESERVAS DOTACIONALES**

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE VIARIO (m <sup>2</sup> )	
SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
10%	0	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD. P. P.	0

**II. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- Ampliación del Suelo Urbanizable de Fuente Obejuna con uso global Industrial.
- Configurar una banda de Espacio Libre que resuelva la transición con el suelo no urbanizable
- Reserva dotacional que contribuya a la recualificación del ámbito.

**III. DETERMINACIONES VINCULANTES**

- Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial:
- La localización de la reserva del sistema local de espacios libres en posición colindante con el suelo no urbanizable
  - La localización de la parcela dotacional.
  - El viario local grafiado en los planos de Ordenación completa

**IV. RECOMENDACIONES**

--

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	-
3. ORDEN DE PRIORIZACIÓN	2º. Cuatrienio



## ORDENACION PORMENORIZADA DEL SECTOR SUO-12. AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL "EL BLANQUILLO".

### 1 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

#### 1.1. Límites y Superficies

El Sector S.U.O-12 tiene las siguientes características:

- Forma: Irregular, compuesta de una superficie al Este del Polígono existente vagamente triangular (aproximándose a la N-432 con un lado curvilíneo) y al Norte el Polígono de forma trapezoidal, avanzando sobre la Carretera de La Granjuela hasta alcanzar el aeródromo existente.
- Superficie: 196.464,00 m<sup>2</sup>
- Topografía: Muy suave. Escasa pendiente descendiendo de forma relativamente uniforme hacia el norte (aeródromo).
- Dimensiones:

Fachada: Está en el lado Oeste y mide unos 250 ml. a lo largo de la carretera de La Granjuela. Con ello la longitud total del Polígono (añadiendo la urbanización de 1ª y 2ª fase "El Blanquillo" resulta de unos 870 mts. También funciona como fachada (sólo para vistas desde la N-432) el vial de borde junto a zona verde. La longitud en el Sector es de unos 720 mts. que prolonga el acceso actual de unos 330 mts. con lo que la longitud total será de 1.050 mts.

Profundidad en el punto medio: 420 ml.

Profundidad media: 220 ml.

- Límites:

Al Norte	Aeródromo de Fuenteobejuna
Al Sur	Polígono El Blanquillo (actual) y camino de El Porvenir
Al Este	Camino de El Porvenir que lo separa del Suelo No Urbanizable
Al Oeste	Carretera a La Granjuela

#### 1.2. Etapas de Desarrollo

La urbanización del mismo se hará en una única unidad de ejecución, y en dos fases de obra como se detallará posteriormente.

### 1.3. Características naturales

#### 1.3.1. GEOLÓGICAS

Los terrenos que aparecen en la zona se encuadran en la zona de Sierra Morena, estando constituida por terrenos cámbrios-silúricos con algunos retazos de formaciones devónicas y carboníferas. En estas formaciones paleozoicas se intercalan afloramientos de rocas plutónicas, principalmente granitos que metamorfizan los terrenos circundantes formando areolas de metapizarras, etc.

Además, es de destacar en la zona la cuenca carbonífera Belmez-Peñarroya.

Analizando el plano geológico de la zona estudiada, y apoyándonos en la inspección "in situ" de un técnico cualificado, se aprecia una única litología correspondiente a los depósitos cuaternarios relativamente recientes.

La morfología del Sector estudiado responde al típico depósito sin relieve generado al pie de una sierra, terrenos de origen continental y que en la pequeña escala correspondiente al ámbito estudiado no se ven diseccionados por cursos de agua procedentes de los relieves más elevados.

#### 1.3.2. GEOTÉCNICAS

Como se deduce de los comentarios geológicos anteriores, en el Sector estudiado aparecen suelos de tipo vegetal y con alteraciones antrópicas en superficie, y algo más arcillosos en profundidad, con algo de plasticidad sin que se presenten afloramientos duros.

Los primeros se podrían englobar dentro de los suelos inadecuados, siendo escasa su profundidad, y los segundos están constituidos por una fracción fina de naturaleza arcillosa, que puede alcanzar la categoría de tolerable. Esta zona, por su cota será la afectada por la futura urbanización.

Geotécnicamente, los suelos localizados en el Sector tienen un aceptable drenaje, un buen comportamiento ante heladas, retracción y entumecimiento escasos y buena capacidad soporte a una profundidad razonable (en torno a los tres metros). Por último, señalar que no existen dificultades para la excavación, no se presentan movimientos de ladera ni peligro de deslizamientos y, en definitiva, son suelos aptos para la edificación que se plantee y de hecho vienen constituyendo ya soporte de la misma sin problema alguno.

Al no realizar estudio geotécnico de la zona se adoptan los resultados utilizados en la 1ª y 2ª Fases del Proyecto de Urbanización del Polígono Industrial "El Blanquillo" del que el que ahora nos ocupa es prolongación, basados en calicatas y zanjas existentes en el interior del Polígono de unos 50 cms. de profundidad, así como pozos de cimentación de 3 metros de profundidad, según los cuales la roca que aparece está integrada por pizarras cuarteadas arrancables con máquina pero de elevada capacidad portante. Por ello se continúa a nivel del presente Plan Parcial con la consideración de explanada E-2 para el dimensionamiento de los firmes, aspecto que deberá ser confirmado o desmentido al redactarse el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Además, en la zona se ubicarán pues diferentes construcciones de industrias, cuya edificación, es de suponer, se formalizará en naves que en general tendrán una planta única. Respecto de la cimentación no presentarán problema en profundidades incluso inferiores a un metro cuando se cimienten en roca y en torno a los 3 metros cuando lo hagan sobre materiales arcillosos.

Sin embargo, también siguiendo el criterio adoptado en 1ª Fase del Proyecto de Urbanización de este Polígono Industrial, los materiales que se obtengan de las excavaciones no son utilizables para el posible terraplenado ya que la capa superficial de suelo no tendría la adecuada plasticidad para ser utilizada en terraplenes. Así, para este caso se utilizarán préstamos con las características de suelo seleccionado.

Por otra parte se prevé que en ciertas zonas pueda ser conveniente disponer un geotextil entre el terreno natural y el terraplén con objeto de uniformar la capacidad portante.

### 1.3.3. TOPOGRÁFICAS

El área estudiada presenta un relieve llano. Pendientes muy escasas y relieves casi sin modelar ni siquiera por la acción de las aguas de escorrentía.

El Sector se inclina muy suavemente de Sur a Norte, presentando en la actualidad una pendiente casi uniforme. Las diferencias de cota son muy pequeñas, casi inapreciables, como se deduce de que en la zona ocupada por el Polígono actual el terreno descende unos 2,50 metros en los 250 metros que abarca, aumentando en la ampliación, donde se descienden unos 6 metros en una longitud de aproximadamente 400 metros.

### 1.3.4. FLORA Y FAUNA

En lo referente al estudio de la vegetación y la fauna que se ven afectadas por la actuación que nos ocupa, remitimos desde aquí al Estudio de Impacto Ambiental unido a la Revisión de las Normas Subsidiarias, que aborda con detenimiento todos estos temas, y que se ha tramitado junto con dicha Revisión. Señalemos únicamente que la calificación como Urbanizable prevista en las Normas tiene como motivo la inexistencia de especies arbóreas y consiguientemente de fauna asociada. La zona actualmente se presenta sin vegetación alguna, como antigua zona agrícola.

### 1.4. Usos y edificaciones existentes

Actualmente, en los terrenos del área que nos ocupa, se encuentran dos elementos construidos, naves para uso aeronáutico, que no significan problema alguno para el uso pretendido y contemplado en la Revisión de las NN.SS. y en el presente Plan Parcial. Forman parte pues, estas construcciones, de los datos de partida a considerar para la redacción del presente Plan Parcial.

Quedan recogidas las edificaciones en el plano de situación actual.

### 1.5. Infraestructuras existentes

Son básicamente, como veremos en detalle a continuación, las correspondientes al Polígono Industrial "El Blanquillo" del que es continuación la actuación que ahora nos ocupa.

- Red viaria
- Viario del Polígono "El Blanquillo" al que se accede desde la Carretera a La Granjuela.

- Abastecimiento

El Polígono "El Blanquillo" cuenta con tuberías de abastecimiento de agua, situándose dos por calle. En concreto, al Sector que nos ocupa llegan tuberías de 125 y 90 mm, la primera en el viario de borde paralelo a la Carretera de La Granjuela. Estas conducciones

derivan de un abastecimiento específico, previsto en las Normas Subsidiarias para el Sector, que incluye un depósito regulador de unos 500 metros cúbicos de capacidad. Esta red abastece de agua potable actualmente a las implantaciones existentes en El Blanquillo, debiendo comprobarse en la redacción del Proyecto de Urbanización si es suficiente o debe ser ampliada para atender las demandas del nuevo Sector.

- Saneamiento

Existe una conducción general de saneamiento que discurre por el Sector S.U.-I.2., precisamente la que ha servido para que el Polígono "El Blanquillo" vierta sus aguas pluviales. Las industrias actualmente existentes vierten a la red de alcantarillado del Polígono, que lleva los efluentes a una cámara de bombeo que tiene instalado previamente un aliviadero. La salida de las aguas aliviadas se realiza al colector general que discurre por el Sector, mientras que las aguas residuales son bombeadas hasta la red general del saneamiento municipal.

- Red eléctrica

Existen líneas de media tensión y Centros de Transformación que alimentan actualmente el Polígono consolidado (fases 1 y 2 de El Blanquillo). También se ha desarrollado la red de B.T. hasta las diversas parcelas, igualmente subterránea.

- Líneas telefónicas

Existen líneas telefónicas que dan servicio a las industrias e instalaciones existentes en el Polígono "El Blanquillo" y que podrán prolongarse para el suministro al Sector que ahora nos ocupa. Como se señalaba para el abastecimiento, esta prolongación deberá implicar el reestudio de las líneas existentes.

- Depuración de aguas residuales

En la actualidad la depuración de las aguas residuales se resuelve mediante su incorporación a las instalaciones de la EDAR municipal, según se dijo.

- Evacuación de aguas pluviales

En la actualidad, las aguas pluviales del Polígono existente se evacúan al colector de 800 mm. que constituye también el aliviadero de aguas negras y que se prolonga hasta alcanzar el arroyo de San Pedro, punto natural de vertido de las aguas de Fuenteobejuna. Este colector atraviesa los terrenos del Sector que nos ocupa.

- Gas natural

Actualmente existe una canalización de gas, gaseoducto gestionado por ENAGAS, que atraviesa el Sector. Aunque el Polígono "El Blanquillo" no cuenta con este servicio, y no se prevé tampoco para la ampliación que nos ocupa, la existencia de esta conducción deberá tenerse muy en cuenta para el diseño de la ordenación del Polígono, de forma que se quede libre la zona afecta a esta instalación.

Todo ello queda recogido en los planos de información que se aportan en el presente Plan Parcial.

### 1.6. Características catastrales

Los terrenos incluidos en el Sector. son propiedad del Ayuntamiento de Fuenteobejuna que en este sentido actúa como promotor. Esta propiedad lo es en su totalidad, quedando distribuida según:

Hay que señalar que el Proyecto de Urbanización deberá estudiar, en función de las cotas reales del colector de pluviales, la posibilidad de realizar un alcantarillado unitario o la necesidad de llevar a cabo un alcantarillado separativo, opción que "a priori" y por el estudio previo de las cotas y consideraciones de tipo ecológico, es la que se considera más conveniente.

- Red eléctrica

Para abastecer eléctricamente la demanda de energía que se precisa para el futuro Polígono Industrial, se cuenta con las instalaciones de M.T. existentes en el Polígono actual, con las que la futura red deberá formar una unidad.

Igualmente se procederá con relación a los Centros de Transformación, que deberán conectarse mediante entrada- salida a los que existen en El Blanquillo 1 y 2, de forma que se garantice para todos los C.T. la doble alimentación.

Dada la importante demanda de energía que supone el nuevo Sector, resulta conveniente proporcionarle además una nueva conexión a las redes generales de la Compañía suministradora, aspecto que está pendiente de resolución por Sevillana Endesa en el momento de redactar el presente Plan Parcial y que deberá incorporarse en el Proyecto de Urbanización.

- Líneas telefónicas

Se conecta a las instalaciones actualmente existentes en el Polígono industrial "El Blanquillo", debiendo analizarse en la redacción del Proyecto de Urbanización la necesidad o no de reforzar estas líneas ante la nueva incorporación del Sector S.U.-I.2.

Dada la demanda de líneas que implica el Sector S.U.-I.2 respecto del actual Polígono "El Blanquillo" y la circunstancia de ubicarse el nuevo Sector en punta respecto del Polígono consolidado, la conexión a los sistemas generales de telefonía ha de hacerse, de forma similar a lo que ocurría con el abastecimiento de agua, desde la línea exterior existente, planteándose una nueva derivación. Deberá ser el Proyecto de Urbanización el que concrete definitivamente el dimensionamiento de esta conexión y de las diferentes canalizaciones contempladas desde el presente Plan Parcial. .

- Alumbrado público

Existe alumbrado público viario en el ámbito contemplado, puesto que lo hay en el actual Polígono El Blanquillo, Fases 1 y 2. Hay que considerar que el Sector que nos ocupa comparte una calle con el Polígono existente, en la que se realizará ahora el acerado (calle F).

- Vertido de aguas depuradas

Al ser las instalación depuradora la municipal existente, según se dijo, no existe problema por el vertido de las aguas depuradas.

## 2.2. OBJETIVOS, CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El objetivo de este documento es el establecimiento de la ordenación pormenorizada del Sector Industrial SUO.-I.2. previsto en EL Nuevo Plan General de Fuentebaja

- Ayuntamiento de Fuentebaja  
Suma  
196.464,00 m2  
196.464,00 m2

## 2. ORDENACIÓN

### 2.1. CONEXIONES CON LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

- Red viaria

El acceso se realiza, como en el Polígono "El Blanquillo" existente, desde la Carretera de La Granjuela a la que recae el viario proyectado. Lógicamente también se prolongan las calles del Polígono actual desde donde se accede a las calles planteadas para el Sector S.U.-I.2 que nos ocupa.

- Abastecimiento

A partir de las conducciones de PE de 125 mm. y 90 mm. que abastecen el Polígono "El Blanquillo" se realizará el abastecimiento del Sector, de forma que quede unida la nueva red a la existente en el Polígono ya construido. Es obvio que, dada la extensión superficial del Sector que estudiamos, el abastecimiento requiere un diámetro superior, por lo que se proyecta una conexión directa a la tubería de alimentación, debiendo estudiar el Proyecto de Urbanización la necesidad o no de ampliar el diámetro de esta tuberías de la que se derivará en definitiva el abastecimiento. Por lo demás no existe inconveniente para resolver el abastecimiento de agua potable del Sector.

Con respecto al almacenamiento de agua potable, resulta evidente que siendo el Sector contemplado de una superficie del orden de dos veces la del Polígono actual, será necesario aumentar la capacidad de almacenamiento de agua potable en la misma proporción, estimándose necesario un volumen del orden de casi 1.000 m3, ya que el consumo diario del Polígono es, conforme a los datos anteriores, de 520,56 m3 cifra a la que deberá añadirse una reserva para incendios. Este nuevo depósito se ubicará en la misma zona del depósito actual, aprovechando que el Ayuntamiento de Fuentebaja dispone de terrenos en ese punto y que la cota del Sector es, prácticamente, la del Polígono El Blanquillo. Deberá ser el Proyecto de Urbanización el que, basándose en las demandas estimadas de caudales, concrete el volumen de almacenamiento necesario, debiendo entenderse la cifra de 1.000 m3 avanzada como un valor aproximado.

- Saneamiento

Las condiciones del Sector que nos ocupa son muy semejantes al Polígono "El Blanquillo" y la solución que se plantea es básicamente igual, sin más diferencias que la ubicación física de los elementos. La conexión se hará al mismo pozo del colector municipal al que llega actualmente la impulsión de aguas negras, construyendo un nuevo bombeo de aguas residuales según el modelo del bombeo actual y entregando las aguas pluviales, o las aliviadas de las futuras industrias del sector al colector actualmente existente.

Respecto de la depuración, también se mantiene la solución de "El Blanquillo", entregándose las aguas a la EDAR municipal, lo que resulta la opción más conveniente atendiendo, por este orden, a la calidad del efluente, las garantías de funcionamiento, la sistemática de la explotación y finalmente su coste económico.

(Córdoba) mediante la ordenación integral, detallada y completa de un sector unitario de aplicación territorial.

Para el diseño de la ordenación del Sector se ha tenido en cuenta:

- Exigencias derivadas de las características del territorio, sus preexistencias y la necesidad manifiesta de continuidad con el Polígono "El Blanquillo" del que el Sector que nos ocupa es ampliación natural.
- Adaptación a las instalaciones industriales y sus necesidades futuras, que se conocen relativamente por los planes de las Empresas, así como las solicitudes y los Proyectos ya presentados ante el Ayuntamiento de Fuenteobejuna, que gestiona junto al MINER y al IFA las subvenciones relativas al Plan de Reindustrialización de las Comarcas Mineras del Guadiato. Hay que tener presente que la práctica totalidad de las industrias que se ubiquen en el Sector que nos ocupa lo hará al amparo de las subvenciones que dentro de este Plan se conceden a la creación y puesta en marcha de iniciativas en las comarcas afectadas por la reconversión de la minería.
- Adecuación a las preexistencias en cuanto a conexiones a las infraestructuras existentes. Esta exigencia se concreta, puesto que la superficie del Sector no permite que se le considere meramente una ampliación de la superficie industrial actual, en que las redes globales constituyan una unidad homogénea y permitan un funcionamiento coordinado, suponiendo las instalaciones a construir una mejora para las ya construidas.

Con estas premisas se diseña para el Sector un sistema viario relativamente ortogonal, de doble sentido de circulación, que conecta directamente con el acceso al Sector (carretera de La Granjuela) y que prolonga y sigue el trazado del viario actual del Polígono "El Blanquillo". El sistema de ordenación de las calles se plantea cerrar el viario, adaptándose a la delimitación existente para el Sector, aunque este cierre en el borde Norte se difiere a una segunda fase por las limitaciones económicas que plantea el Convenio con el MINER al que se acoge la futura urbanización del Sector. Se mantienen por lo demás los vialos actuales (los recorridos y movimientos futuros son similares a los actuales ya que se mantienen las premisas existentes en "El Blanquillo") aunque aumentando su longitud con las características y anchura del viario existente.

Las necesidades interiores de superficies de mayor tamaño o entidad para determinada industria, serán resueltas mediante los correspondientes Proyectos de agrupación o en un Estudio de Detalle si la parcela supera los 7.500 m<sup>2</sup> de superficie.

La franja Este es un amplio espacio en el que se ubica la zona verde, prolongando también en este aspecto la preexistencia del polígono industrial "El Blanquillo", y sirviendo de elemento separador del Suelo No Urbanizable y fachada a la N-432 a la que -aunque a cierta distancia- da vistas. Con respecto a las superficies correspondientes a los equipamientos social, cultural y deportivo, obviamente no es posible ponerlas en relación con las del anterior Polígono "El Blanquillo", por lo que se ha optado por una ubicación central, y que al tiempo se encuentra relativamente próxima a los equipamientos existentes, hoy sin desarrollar.

Las manzanas industriales que se configuran con el viario se corresponden básicamente con los tamaños de parcela demandados por los solicitantes de subvenciones MINER, con las adaptaciones derivadas de la propia construcción del viario.

En el anillo del viario se disponen un número de aparcamientos suficiente para atender la actividad previsible de esta zona, en la que como ocurre actualmente es de prever que la inmensa mayoría de los estacionamientos se produzcan en el interior de las propias parcelas, o manzanas industriales.

Para los bordes del Polígono se ha asegurado la calidad de la imagen al exterior definiendo un viario perimetral que garantiza que serán las fachadas de las naves las que, que junto con el arbolado y vegetación de la zona verde, transmitan al exterior la imagen y ambiente del nuevo Polígono, como ocurre con el existente "El Blanquillo".

### 2.3. USOS PROPUESTOS

Los usos pormenorizados propuestos se desglosan de la siguiente forma:

USOS POR CALIFICACIÓN	
Sistema de espacios libres	34.522,00 m <sup>2</sup>
Equipamientos	7.859,00 m <sup>2</sup>
Sistema viario	41.213,00 m <sup>2</sup>
Paredes Uso Industrial	-112.870,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>196.464,00 m<sup>2</sup></b>

  

USOS PORMENORIZADOS	
<b>A) DOTACIONES</b>	
Parcela para uso deportivo	3.929,00 m <sup>2</sup>
Equipamiento comercial	1.965,00 m <sup>2</sup>
Equipamiento social	1.965,00 m <sup>2</sup>
<b>B) INDUSTRIAL</b>	
Manzana 1	11.578,00 m <sup>2</sup>
Manzana 2	13.447,00 m <sup>2</sup>
Manzana 3	9.374,00 m <sup>2</sup>
Manzana 4	21.237,00 m <sup>2</sup>
Manzana 5	22.829,00 m <sup>2</sup>
Manzana 6	9.708,00 m <sup>2</sup>
Manzana 7	24.697,00 m <sup>2</sup>
Suma industrial	112.870,00 m <sup>2</sup>
<b>C) EDIFICABILIDAD NETA</b>	
- Zonificación Industria Asilada	
Manzanas y parcelas industriales	112.870,00 x 1,00 = 112.870,00 m <sup>2</sup>
- Equipamiento:	
Comercial	1.965,00 x 1,00 = 1.965,00 m <sup>2</sup>
Social	1.965,00 x 1,00 = 1.965,00 m <sup>2</sup>
Deportivo	3.929,00 x 0,20 = 785,80 m <sup>2</sup>
Suma techo eq	4.715,80 m <sup>2</sup>
- Total edificable:	112.870,00 + 4.715,80 = 117.585,80 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad global: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> bruto sector (no se alcanza)</b>	
196.464,00 x 0,60 = 117.878,40 m <sup>2</sup>	
<b>D) APARCAMIENTOS</b>	
Plazas previstas en superficie de viario:	
Calle C. Frente Manzana 2	36 veh.
Id. Frente M-4	36 veh.
Id. M-3	37 veh.
Id. M-5	37 veh.
Calle F. ante dotacional	23 veh.

**INDUSTRIAL**

**2.5.- RESERVAS PARA DOTACIONES**

Se establecen las siguientes reservas de acuerdo con los Art. 49, 50 y 51 y el Anexo del Reglamento de Planeamiento y la LOUA, así como las previsiones de las NN.SS:

**INDUSTRIAL**

DOTACIÓN	Estándar		Normas Subsidiarias	
	Art. 11. Anexo R.P	S.U.-I.2	Subsidiarias	S.U.-I.2
Jardines	10% Sup. Total ordenada = 19.646 m <sup>2</sup>		19.646 m <sup>2</sup>	34.522 m <sup>2</sup>
Deportivo	2% Sup. Total ordenada = 3.929 m <sup>2</sup>			3.929 m <sup>2</sup>
Comercial	1% Sup. Total ordenada = 1.965 m <sup>2</sup>			1.965 m <sup>2</sup>
Social	1% Sup. Total ordenada = 1.965 m <sup>2</sup>		7.858 m <sup>2</sup>	1.965 m <sup>2</sup>

**2.6. TRAZADO VIARIO**

El trazado viario contemplado en el presente planeamiento consta de:

- a. Acceso: Dadas las dimensiones del Polígono que se proyecta, se plantea una nueva conexión con la Carretera de La Granjuela, suficientemente separada de la actual para evitar la incidencia que los accesos suponen para la seguridad vial.
- b. Viario interior con recorridos continuos y cerrados, de calzadas de 7 mts., que en las curvas se dota de sobrecancho. El acerado de todas las calles delante de fachadas industriales, se dispone de 1,50 mts. de anchura. En uno o ambos de los bordes de las calles se proyecta aparcamiento en línea, de 2,50 mts. de anchura. Existe un vial de borde en que, siguiendo la sección del Polígono existente, no se proyecta el acerado externo.  
La sección tipo es por lo tanto:  
Sec. A-A: Acerado + ap. línea + calzada + ap. Línea + acerado = 15,00 m.
- c. Sec. B-B: Acerado + calzada + aparcamiento línea = 11,00 m.  
Por necesidades de protección de infraestructuras y de composición, se plantean retranqueos viarios de 3 metros en las calles C y F, cuyas secciones tipo respectivas son, por lo tanto:  
Sec. C-C: Retranqueo + Acerado + ap. línea + calzada + ap. línea + acerado + Retranqueo = 21,00 m.  
Sec. D-D: Acerado + calzada + aparcamiento línea + acerado + Retranqueo = 15,50 m.

**2.7. RAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS**

Desarrollamos el presente apartado individualizando las diferentes infraestructuras cuya dotación se contempla desde el presente Plan General.

Id. M-5	23 veh.
Id. M-7	14 veh.
Id. M-1	33 veh.
Calle D. Frente Manzana 1	20 veh.
Id. Frente M-3	20 veh.
Calle B. Frente Manzana 4	36 veh.
Id. Frente M-6	36 veh.
Id. M-5	42 veh.
Id. M-7	42 veh.
Calle G	158 veh.
Calle A. Frente Manzana 6	38 veh.
Id. Frente M-7	50 veh.
A. límite norte	95 veh.
<b>Total aparcamientos en viano publico</b>	<b>776 veh.</b>

El mínimo de plazas totales de aparcamiento sería de 1.128 plazas según el Reglamento. El criterio que viene estableciendo la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba es que el 50% sea en viano. lo que en nuestro caso supone una exigencia de 569 plazas. se plantea una reserva de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificable, lo que en nuestro caso supone 20 plazas para el Social, otras tantas para el Comercial y 39 para el Deportivo, con un total de 79 plazas que unidas a las exigidas por el suelo industrial alcanzan las 648 plazas en total. Por tanto las determinaciones del presente Plan cumplen los mínimos exigidos.

Los metros totales edificables en el Sector quedan resumidos en el siguiente cuadro:

Manzanas	m <sup>2</sup> bruto manzana	m <sup>2</sup> edificables
1	11.578,00	11.578,00
2	13.447,00	13.447,00
3	9.375,00	9.375,00
4	21.237,00	21.237,00
5	22.829,00	22.829,00
6	9.708,00	9.708,00
7	24.697,00	24.697,00
<b>TOTAL IND.</b>	<b>113.095,00</b>	<b>112.870,00</b>
P. Deportiva	3.929,00	3.929,00
P. Social	1.965,00	1.965,00
P. Comercial	1.965,00	1.965,00
<b>TOTAL EQUIP.</b>	<b>7.859,00</b>	<b>7.859,00</b>

**2.4. ZONIFICACIÓN: ORDENANZAS**

Se establece una única ordenanza para las siguientes zonas:

Zona 1: Industria

Zona 2: Equipamiento Comercial

Zona 3: Equipamiento Social

Zona 4: Equipamiento Deportivo

**2.7.1. Suministro de Energía Eléctrica**

Para calcular la demanda de energía eléctrica que en su día se precisará para este Polígono Industrial, se ha tenido en cuenta una potencia de 50 w/m<sup>2</sup> para las parcelas industriales. Así mismo se ha estimado 125 w/m<sup>2</sup> para la parcela destinada a Equipamiento Comercial y 20 w/m<sup>2</sup> para las parcelas destinadas a Equipamiento Social y Equipamiento Deportivo y 25 KW. para alumbrado público viario.

En base a estos datos, se prevé la siguiente potencia:

Manzana M-1.....	600,15 kw.
Manzana M-2.....	672,35 kw.
Manzana M-3.....	497,10 kw.
Manzana M-4.....	1.061,85 kw.
Manzana M-5.....	1.158,55 kw.
Manzana M-6.....	399,00 kw.
Manzana M-7.....	1.137,75 kw.
Equipamiento.....	353,02 kw.
Alumbrado Público.....	25,00 kw.
<b>Total.....</b>	<b>5.879,77 kw.</b>

Para el cálculo de las redes de B.T., la potencia coincidente demandada en baja tensión se calculará aplicando a cada alimentador un coeficiente de 0,8.

En cuanto a los transformadores de M.T/B.T., la potencia de los transformadores que atenderán la coincidente en baja tensión se calculará aplicando un coeficiente de 0,8 sobre la misma, con un cos  $\phi$  de 0,85.

Finalmente, para la red de M.T., se calcularán aplicando un coeficiente de 0,9 sobre la potencia que resulta en el cálculo de los transformadores.

De acuerdo con estas premisas, para el cálculo de las distintas infraestructuras, las potencias demandadas serán:

REDES de B.T. ....	4.703,82 kw.
TRANSFORMADORES de M.T/B.T. ....	3.763,05 kw.
REDES de M.T. ....	3.386,75 kw.

Se desarrolla en el presente Plan Parcial la red de M.T. del interior del Polígono, que partirá desde el C.T. nº 2 existente del actual Polígono hasta llegar al C.T. nº 1 de los que se proyectan.

Desde el citado C.T. nº 1 y haciendo entrada y salida los demás C.T. que se proyectan se llegará al último que será el nº 4 y desde este se llevará hasta el límite del polígono para desde allí conectar con el punto de conexión que indique Endesa Distribución cumpliendo así con la normativa de la empresa suministradora, en que por calidad del suministro eléctrico a la urbanización, se dotará a todos los centros de transformación, que se proyectan, de doble alimentación en media tensión.

La red será subterránea. La canalización estará constituida por tubo de PEAD de 160 mm. de diámetro enterrado en zanja de 0,60 m. de anchura y 1,20 m. de profundidad y los conductores serán unipolares, tipo RHZ-1, de campo radial, aislamiento de polietileno reticulado, de aluminio, tensión de servicio 12/20 KV., y sección 150 mm<sup>2</sup>.

En cuanto a los Centros de Transformación, la demanda de suministro eléctrico se atenderá desde cuatro centros de transformación con dos transformadores de 630 KVA. cada uno de ellos.

Se alojarán en recintos prefabricados de hormigón del tipo PFU-5 cuyas dimensiones son las siguientes:

Dimensiones de la excavación:

Largo .....	6.900 mm.
Ancho .....	3.200 mm.
Profundidad .....	560 mm.
Peso del PFU-5 .....	16.500 Kg.

Dimensiones exteriores vistas:  
2.585 mm. de alto x 2.380 mm. de ancho x 6.080 mm. de largo.

Dimensiones interiores útiles:  
2.355 mm. de alto x 2.200 mm. de ancho x 5.900 mm. de largo.

Las celdas de media tensión serán del tipo bajo envolvente metálica hasta 24 KV., prefabricadas, con dieléctrico de hexafluoruro de azufre (SF6), habiéndose elegido estas por ser de dimensiones muy reducidas y una gran seguridad en la explotación.

Los transformadores tendrán refrigeración por baño de aceite con regulación de la tensión primaria, cuba de chapa semiondulada, presentando las siguientes características eléctricas:

- Potencia nominal .....	630 KVA.
- Grupo de conexión .....	Dyn 11
- Tensión primaria nominal .....	15-20 $\pm$ 2,5 $\pm$ 5 % KV.
- Tensión secundaria nominal .....	400/230 V.
- Tensión cortocircuito. ....	4 %
- Frecuencia .....	50 Hz.
- Dieléctrico .....	Baño de aceite

Se contempla la red de distribución en Baja Tensión atendiendo fundamentalmente a la reducción de las caídas de tensión, puesto que las secciones consideradas soportarán ampliamente las intensidades que circularán en función de las cargas previstas.

Las canalizaciones para los conductores de distribución de energía en Baja Tensión seguirán las trazas marcadas en planos de planta y estarán constituidas por tubos de PEAD de 160 mm. de diámetro, colocados en zanjas de 0,40 cm. de anchura y 0,80 cm. de profundidad. El Proyecto de Urbanización concretará el trazado y realizará el

dimensionado de las secciones, siendo todos los conductores para distribución de energía en Baja

Tensión serán del tipo Hertsatene o similar, de aluminio, designación UNE RV 0,6/1 KV., aislamiento de polietileno reticulado, con secciones de 240 y 150 mm<sup>2</sup>.

La distribución será a tres fases mas neutro.

### 2.7.2.. Alumbrado Viario

El alumbrado público viario se realizará en disposición a tresbolillo con una interdistancia que en principio se establece en 20 m. y de las mismas características que el existente en el actual Polígono. Será lógicamente el proyecto de Urbanización el que concrete la interdistancia.

Las luminarias serán del tipo Iridium, SGS-253, y se instalarán sobre báculos de 9 m. de altura y brazo de 1,5 m.

La fuente de luz que se instalará será el vapor de sodio alta presión, 150 W. en luminarias cerradas con instalación en A.F.

Los báculos estarán contruidos en chapa de 3 mm. de espesor mínimo, totalmente galvanizados por baño de inmersión y deberán estar homologados y cumplir las prescripciones existentes, la portezuela estará a la altura reglamentaria y poseer una orejeta para fijación de la toma de tierra.

Todos los conductores eléctricos que se emplearán en el alumbrado público, serán de cobre de 1 Kv. de tensión de servicio y sección mínima de 6 mm<sup>2</sup>. Las diferentes secciones serán determinadas por el Proyecto de Urbanización. Para su cálculo se aplicará lo especificado en la normativa ITC BT-09, teniéndose en cuenta que en la estimación de la potencia, para el cálculo de los conductores, se preverá 1,8 el valor de la potencia nominal, en V.A.

La puesta a tierra de los puntos de luz se realizará mediante una red equipotencial común para todos los circuitos que partan del mismo cuadro. Se instalará un electrodo de puesta a tierra cada cinco báculos.

Los centros de Mando tienen por objeto el mando y protección de toda la instalación eléctrica. Se instalarán junto a los CC.T.T. 2 y 4 que se proyectan. En cada C.M. se instalará un equipo reductor-estabilizador en cabecera.

### 2.7.3. Abastecimiento de agua

Para el cálculo de los caudales de abastecimiento en los diferentes tramos de la red partimos de:

- Dotación industrial media: Señalan expresamente las NN. SS. Una dotación de 0,5 l/seg Ha, en áreas industriales, adoptando 2,3 como coeficiente para el valor punta. El Polígono "El Blanquillo" se desarrolló con unas bases de 1,5 l/seg Ha como punta, con un coeficiente 2,4 sobre el medio, lo que equivale a 0,625 l/seg Ha de media, que se

han revelado excesivos en la explotación. Los cálculos se realizarán conforme a lo exigido en las NN. SS. aunque dada la naturaleza de las industrias que se prevé se implantarán en el sector, y teniendo en cuenta la gran superficie del mismo, creemos quedará muy del lado de la seguridad.

- Dotación comercial y socio cultural: igualmente se adopta 0,5 l/s/Ha.
- Dotación incendios: hay que considerar un caudal de 1.000 l/min. es decir, de 16,7 l/seg. aproximadamente.
- La presión mínima será de 15 m.c.a.
- Los consumos punta resultantes son:

Industria:	11,31 l/seg
Equipamientos:	1,15 l/seg
Bocas de riego:	2,00 l/seg
Incendios:	33,33 l/seg

Se admite como es lógico una bajada en el suministro en caso de incendio y se establece un coeficiente de simultaneidad de 0,8 para las puntas industriales.

Como punto de partida de los caudales, ya se ha comentado que el suministro se realizará a través de las tuberías que abastecen actualmente el Polígono "El Blanquillo" de PE y 125 y 90 mm. y de la nueva conducción cuyo diámetro se estima en 225 mm., aunque será lógicamente el Proyecto de Urbanización el que concrete el dimensionado de ésta y el resto de las conducciones.

### 2.7.3.1. CONDUCCIONES

Se proyectan conducciones de polietileno PE 100 con diámetro de 125 y de 90 mm., que es el mínimo aceptable.

Las conducciones se proyectan enterradas y colocadas en zanja sobre capa de protección con arena lima o similar. Superiormente se rellena con el propio material de la excavación compactado al 95% del Próctor Normal.

### 2.7.3.2. ELEMENTOS ESPECIALES

Se proyectan:

- Ventosas en puntos altos.
- Desagües en puntos bajos.
- Válvulas de compuerta de cierre elástico para aislamiento de los diferentes tramos de la red.
- Hidrantes de incendio, cada 300 mts. de conformidad con la NBE-CPI-96.



Todos estos elementos se protegen con las correspondientes obras de fábrica.

#### **2.7.4. Alcantarillado**

Los caudales de aguas negras vendrán dados por los resultantes del abastecimiento, afectado del coeficiente de conversión entre aguas negras y aguas potables, establecido en 0,9 como es habitual.

Respecto de los caudales correspondientes a aguas pluviales, a la hora de considerar la pluviometría local para poder deducir los caudales en los diferentes puntos (una vez aplicados los coeficientes de escorrentía y las superficies que correspondan en cada caso), observamos la existencia de datos de la localidad que permiten realizar un estudio fiable. En este caso contamos con datos pluviométricos que corresponden a las siguientes estaciones:

- Estación número 450 (Fuenteobejuna).
- Estación número 482 (Fuenteobejuna "Posadilla").
- Estación número 450-A (Fuenteobejuna "Sea").

Los datos se ajustarán por el método de Gumbel para el período de retorno de 50 años, habitual para las aguas "interiores" de los Polígonos como el que nos ocupa. Se analizará la posible incidencia de aguas "exteriores", con período de retorno de 500 años, conforme a la normativa que aplica la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Se tendrá en cuenta que los valores estimados no sean inferiores a los resultantes con base a una lluvia de 75 mm/h correspondiente a lo establecido para el Polígono ya construido.

#### **2.7.4.1. CONDUCCIONES**

Se han considerado conducciones de PVC de doble pared de diámetros 300-400 mm. (300 se ha considerado mínimo conforme es, colocadas en zanja y con lecho de arena lina.

Se contempla la construcción de pozos de registro en cambios de dirección o encuentros, además de intermedios para evitar tramos de excesiva longitud. Estos pozos intermedios se aprovechan para la conexión de las acometidas de las parcelas (pluviales) y de los imbornales.

#### **2.7.4.2. ELEMENTOS ESPECIALES**

Además de los pozos citados en el punto anterior, se han incluido los imbornales para la recogida de las aguas pluviales. Todos ellos se unen a la red mediante conducciones PVC de 250 mm. de diámetro.

#### **2.7.4.3. DEPURACIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES INDUSTRIALES**

Como ya se ha comentado, se ha resuelto esta cuestión mediante un bombeo que entregue las aguas residuales a la red general del municipio. Para este bombeo, el Proyecto de Urbanización deberá estudiar dos posibilidades concretas: una elevación única, válida para el Sector y el Polígono "El Blanquillo", de capacidad suficiente para depurar las aguas residuales de ambos desmontando la existente en el Polígono existente, o bien una nueva elevación, válida exclusivamente para las aguas residuales previstas en el nuevo Sector S.U.O-I.2. En cualquiera de las opciones, las aguas se entregan a la EDAR municipal, que es la opción más apropiada y la que viene funcionando hasta el presente para el Polígono "El Blanquillo", situado anexo al Sector que nos ocupa.

#### **2.7.5. Telefonía**

Se parte de la red existente en el Polígono "El Blanquillo", prolongándose las canalizaciones actuales y dotándose el Sector de las correspondientes arquetas normalizadas por Telefónica. Adicionalmente se plantea una nueva conexión a las redes generales de Telefónica, considerando la importante superficie que significa el nuevo Sector.

Para el dimensionamiento de la red se tiene en cuenta una demanda mínima de dos líneas telefónicas por parcela industrial, y media de tres líneas, más una línea de conexión de datos. En las parcelas de equipamiento, estas demandas se prevén de 4 + 1 en Social y Comercial y 2 + 1 en Deportivo.

Toda la red será enterrada y corresponderá a la normalización establecida por Telefónica. Las canalizaciones se resolverán mediante prismas compuestos por conductos de PVC, adoptándose los diámetros 110, 63 y 40 mm. Éste último se emplea exclusivamente en canalizaciones terminales y acometidas.

#### **2.7.6. Gas ciudad**

En la actualidad, Fuenteobejuna no cuenta con este Servicio por lo que no se ha contemplado su dotación. Dado que por el Sector discurre un gasoducto, se ha contemplado el mismo dejando libres los terrenos sobre él, que se integran en la ordenación como espacio libre ó zona verde.

#### **2.7.7. Coordinación de servicios**

El Proyecto de Urbanización analizará la distribución de canalizaciones de los diferentes servicios públicos en las secciones del viario, contemplando las normativas de aplicación al respecto.

#### **2.7.8. Recogida de residuos sólidos**

La recogida de residuos sólidos se realizará integrada en la que se realiza en el núcleo urbano de Fuenteobejuna. No ha lugar a determinaciones especiales al respecto.

El Proyecto de Urbanización fijará si ha lugar la ubicación y forma de instalación de los contenedores en la vía pública.

**2.7.9. Accesibilidad**

Conforme exigen las disposiciones vigentes el Proyecto de Urbanización dotará al viario de los pasos correspondientes para garantizar la accesibilidad a los minusválidos.

**2.8. JARDINERÍA**

El Proyecto de Urbanización contemplará el diseño adoptado para las zonas verdes previstas en el presente Plan, aunque no se incluirán en el Presupuesto correspondiente a las mismas, ya que son trabajos asumibles por los equipos de jardinería del Ayuntamiento. Con esta petición expresa, el Consistorio busca crear las condiciones para acondicionar el espacio sin que se requiera aportar recursos de los fondos incluidos en el Convenio para financiar la urbanización.

**2.9. OTRAS CONSIDERACIONES**

El Proyecto de Urbanización precisará y desarrollará los elementos que garanticen la accesibilidad del Polígono, con la eliminación de las barreras arquitectónicas de acuerdo con la normativa en vigor.

**3. MEMORIA DE EJECUCIÓN Y DESARROLLO**

**3.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN**

La iniciativa es municipal estableciendo como sistema de actuación el de Compensación al ser todos los terrenos propiedad del Ayuntamiento. El Sistema de Actuación previsto para el Polígono contemplado es el de Compensación.

**3.2. DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS**

El desarrollo del Sector se hace en una única unidad de ejecución.

**3.3. PLAN DE ETAPAS**

La urbanización del Sector se realizará en una única Etapa. Las obras necesarias se ejecutan en una dos Fases atendiendo con ello a una más racional puesta en carga de la zona, adaptándose tanto a las exigencias de demanda de suelo como a las posibilidades del Convenio suscrito con el MINER por parte del Ayuntamiento de Fuenteobejuna.

**3.4. VIABILIDAD Y MEDIOS DE FINANCIACIÓN**

La viabilidad de la iniciativa recogida en el presente Sector queda documentada en el Estudio Económico Financiero que se incorpora al mismo, y al que desde aquí nos referimos.

Con referencia a la capacidad y medios de financiación con que cuenta la Propiedad, Ayuntamiento de Fuenteobejuna, nos remitimos al Convenio suscrito con el MINER, y ya aprobado por el Consejo de Ministros.

**3.5. EDIFICABILIDAD**

SUPERFICIE ORDENADA		196.464,00 m <sup>2</sup>
EDIFICACIÓN TECHO EN PARCELAS		
PARCELAS	EDIFICABILIDAD SUP PARCELA	m <sup>2</sup> TECHO
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> S		
PARCELA SOCIAL	1,00	1.965,00
PARCELA COMERCIAL	1,00	1.965,00
PARCELA DEPORTIVA	0,20	3.929,00
PARCELAS INDUSTRIALES	1,00	112.870,00
		120.729,00
EDIFICABILIDAD GLOBAL		117.585,80
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA		0,60 m <sup>2</sup> Techo/m <sup>2</sup> Suelo
		0,57 m <sup>2</sup> Techo/m <sup>2</sup> Suelo

**4. RESUMEN Y CARACTERÍSTICAS**

**4.1. CARACTERÍSTICAS RESUMIDAS**

Se acompaña a continuación cuadros que resumen las características de ordenación y determinaciones del presente Plan

SUPERFICIES Y DISTRIBUCIÓN	
Superficie total de la Actuación	196.464,00 m <sup>2</sup>
Zona verde	34.522,00 m <sup>2</sup>
Equipamiento	7.859,00 m <sup>2</sup>
Viario	41.213,00 m <sup>2</sup>
Superficie industrial	112.870,00 m <sup>2</sup>
EDIFICACIÓN	
Edificabilidad	0,60 m <sup>2</sup> Techo/m <sup>2</sup> Suelo
Superficie total techo industrial	112.870,00 m <sup>2</sup>
Superficie total techo	117.585,80 m <sup>2</sup>

Fachada mínima 12 m.

**5.1.2. Retranqueos**

Serán las definidas en los planos de ordenación pormenorizada.. La edificación se alineará a fachada o se retranqueará 3 mts. conforme a las alineaciones definidas en los planos (este retranqueo aparece grafiado en los citados planos)

**5.1.3. Condiciones de Implantación**

Ocupación sobre parcela neta: la resultante de aplicar el retranqueo en su caso  
 Edificabilidad sobre parcela neta: 1 m2/m2.  
 Altura: 9 mts en fachada.  
 Tipología: (\*)  
 Fondo: no se limita el fondo edificable

(\*) Se permitirán edificaciones adosadas a uno, dos o tres linderos y aisladas siempre que la separación mínima entre la edificación y los linderos laterales y/o posterior será igual o superior a 3 mts.

**5.1.4. Espacios libres interiores de parcela.**

Los espacios libres privados habrán de integrarse dentro del proyecto de edificación como superficies ajardinadas o pavimentadas no pudiéndose cubrir dichos espacios sino con elementos ligeros: toldos, pérgolas, etc.

**5.1.5.- Usos**

Dominante: Industrial  
 Compatible: Comercial / Servicios  
 Complementario: Aparcamiento, oficinas y jardines  
 Quedan prohibidos los restantes usos.

Todas aquellas actividades consideradas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, deberán reunir para su implantación las condiciones que marquen su legislación específica, adoptando en su caso, las medidas correctoras que procede.

**5.1.6.- Condiciones Estéticas**

Todos los paramentos al exterior (fachadas y medianerías vistas) se tratarán dignamente.

Se prohíbe el uso de materiales reflectantes en cubierta.

El cerramiento de la parcela en fachadas será de fábrica hasta un máximo de 1.20 mts y el resto transparente de cerrajería.

**5.2. EQUIPAMIENTO**

**5.2.1. Altura de Coronación**

Es la dimensión vertical desde la rasante de la calle hasta la cumbre mas alta del edificio.

Por encima de la altura de coronación solo se permitirá la instalación de elementos inherentes al proceso productivo, no habitables.

**5.2.2. Zona Comercial. Servicios.**

Corresponde a la parcela que con este uso aparece grafiada en el plano de zonificación dentro de la manzana M3.

Sus condiciones de implantación son:

- Ocupación: igual que en zona industrial
- Edificabilidad sobre parcela neta: 1 m2/m2.
- Altura: 9 m en fachada como máximo.

**5.2.3. Zona Social.**

Corresponde a la parcela que con este uso aparece grafiada en el plano de zonificación del Plan Parcial.

Sus condiciones de implantación son:

- Ocupación: igual que en zona industrial.
- Edificabilidad sobre parcela neta: 1 m2/m2
- Altura: 9 m en fachada como máximo.

Deberá ejecutarse mediante proyectos unitarios de edificación que contemplan la ordenación pormenorizada de la parcela y responden al carácter singular y representativo de estos usos.

**5.2.4. Zona Deportiva.**

Todos los terrenos incluidos en la presente calificación son de cesión obligatoria y gratuita al uso y dominio público.

- Altura máxima en fachada se fija en 9.00 m.
- Edificabilidad máxima asignada 0.20 m2/m2.
- Ocupación igual que en zona industrial.

Córdoba, 26 de noviembre de 2005.- El Delegado, Francisco García Delgado.

NOTA: Enviar a:

**Servicio de Publicaciones y BOJA**  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11  
Bellavista  
41014 SEVILLA

### SOLICITUD DE SUSCRIPCION AL BOJA

NIF/CIF \_\_\_\_\_

APELLIDOS Y NOMBRE O RAZON SOCIAL \_\_\_\_\_

NOMBRE VIA PUBLICA \_\_\_\_\_

Nº \_\_\_\_\_ LETRA \_\_\_\_\_ ESCALERA \_\_\_\_\_ PISO \_\_\_\_\_ PUERTA \_\_\_\_\_

TELEFONO \_\_\_\_\_ FAX \_\_\_\_\_

LOCALIDAD/MUNICIPIO \_\_\_\_\_

PROVINCIA \_\_\_\_\_ CODIGO POSTAL \_\_\_\_\_

Deseo suscribirme al **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA** de conformidad con las condiciones establecidas.

Sello y firma

### FORMA DE PAGO

El pago de la suscripción se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar la solicitud, lo cual se comunicará a vuelta de correo.

**BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA**  
**FAX: 95 503 48 05**

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63