B O J A
Boletín Oficial de la JUNTA DE ANDALUCIA

SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 2)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PÁGINA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 6 de octubre de 2008, de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas de la Subsanación de Deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística en el municipio de Moriles (Expte P-23/06), de Aprobar Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 25 de julio de 2008. 114

Número formado por dos fascículos

Lunes, 29 de diciembre de 2008 **Año XXX** **Número 257 (2 de 2)**

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERIA 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

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANUNCIO de 6 de octubre de 2008, de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas de la Subsanación de Deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística en el municipio de Moriles (Expte P-23/06), de Aprobar Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 25 de julio de 2008.

EXPEDIENTE DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL MUNICIPIO DE MORILES

PUBLICACIÓN DE CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO

Certificación, emitida en los términos previstos en el art. 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, del Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 25 de julio de 2008, en relación con el siguiente expediente:

P-23/06.

Promovido, formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Moriles, para la solicitud de la aprobación definitiva de la Subsanación de deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de dicho municipio, en virtud de lo dispuesto en los artículos 31.2.B.a y 36.2.c.1.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

ANTECEDENTES DE HECHO

1.º El día 19 de febrero de 2007 tiene entrada en la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía oficio del Ayuntamiento de Moriles, al que se adjunta el expediente administrativo y la documentación técnica que integra la referida subsanación.

2.º De la documentación remitida se desprende que la presente subsanación de deficiencias de del Plan General de Ordenación Urbanística, redactada por D. M. González Hidalgo y otros, es aprobada por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 de junio de 2008, acordando su remisión a la CPOT y U de Córdoba, para su aprobación definitiva.

3.º Emitido informe por el Servicio de Urbanismo, en el que se contiene la descripción detallada, el análisis y valoración de la documentación, tramitación, y determinaciones del expediente, el mismo fue objeto de propuesta de resolución por la Delegación Provincial, en el sentido de aprobarlo definitivamente, con determinadas valoraciones y consideraciones, que, hechas suyas por la Comisión, después se detallarán.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba es competente para resolver el presente expediente, de acuerdo, con lo dispuesto en el artículo 13.2.a del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con los artículos 31.2.B.a de la LOUA, y ello por la afección de la Subsanación de Deficiencias y Texto Refundido a la ordenación estructural del referido Plan General de Ordenación Urbanística y tratarse de un municipio que no supera los 100.00 habitantes.

Segundo. La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32 y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (16.2, 29.2,32.1.1.ª a, 32.1.3.ª y 4.ª; 32.4 y 33) e información pública y participación (32.1.2.ª párrafo 1 y 2, y 39.1 y 3), siendo este el procedimiento señalado por la CPOT y U de Córdoba para subsanar las deficiencias que motivaron el acuerdo de aprobación definitiva parcial con suspensiones del Plan General de Ordenación Urbanística de Moriles, de fecha 9 de noviembre de 2006.

Tercero. La documentación y determinaciones del presente expediente, se adecuan básicamente a lo establecido en los artículos 19.1.a, b y c, 19.2 y 16.1 y 29.1; 3; 9; 10.1.A y 2, y 1 6.1, de la LOUA, por lo que cabe entender que se subsana adecuadamente en lo básico y general, las deficiencias señaladas en el antes referido acuerdo de la Comisión, reiterándose las consideraciones y valoraciones contenidas en el mismo y ello sin perjuicio de señalar además lo siguiente:

Se aprecia un error material en el artículo 10.20 en el que se incluye parte de un texto carente de sentido en la regulación del suelo no urbanizable.

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

Aprobar definitivamente la subsanación de deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de Moriles, con las valoraciones y consideraciones contenidas en el tercer fundamento de derecho de la presente resolución.

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

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

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente

al de su notificación, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con cumplimiento de los requisitos previstos en la misma, así como en el art. 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre. Córdoba, 25 de julio de 2008.- Vº Bº, el Vicepresidente 2.º de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba. Fdo.: Francisco García Delgado. La Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba. Fdo.: Isabel Rivera Salas.

PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA MORILES

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

Capítulo 1: Disposiciones Generales sobre el Plan General.

Artículo 1.1. Objeto y Naturaleza del Plan General.
Artículo 1.2. Ambito Territorial.
Artículo 1.3. Vigencia.
Artículo 1.4. Régimen de la Innovación del Plan General.
Artículo 1.5. Edificios y Usos Fuera de Ordenación.

Capítulo 2: Contenido del Plan General.

Artículo 2.1. Contenido y Determinaciones.
Artículo 2.2. Determinaciones pertenecientes a la Ordenación Estructural del Término.
Artículo 2.3. Determinaciones pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada del Término.
Artículo 2.3. Determinaciones pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada Potestativa.

Capítulo 3: Régimen Urbanístico.

Artículo 3.1. Clasificación del suelo.
Artículo 3.2. Calificación del suelo.
Artículo 3.3. Sistemas.
Artículo 3.4. Zonas.
Artículo 3.5. Régimen del Subsuelo.
Artículo 3.6. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Urbanístico.

Capítulo 4: Normas Generales de Usos.

Artículo 4.1. Aplicación.
Artículo 4.2. Clases de usos.
Artículo 4.3. Asignación de Usos según las clases de suelo.
Artículo 4.4. Características del uso Residencial.
Artículo 4.5. Características del uso Industrial.
Artículo 4.6. Características del uso Terciario.
Artículo 4.7. Características del uso Dotacional
Artículo 4.8. Condiciones comunes a todos los usos.

Capítulo 5: Normas Generales de Edificación.

Artículo 5.1. Unidad de intervención edificatoria.
Artículo 5.2. Alineaciones y Rasantes.
Artículo 5.3. Altura de la edificación.
Artículo 5.4. Edificabilidad.
Artículo 5.5. Ocupación de Parcela.
Artículo 5.6. Patios.
Artículo 5.7. Medianeras.

Capítulo 6: Normas de Urbanización.

Sección 1.ª Disposiciones Generales.

Artículo 6.1. Aplicación.
Artículo 6.2. Ejecución de las obras de urbanización.
Artículo 6.3. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.
Artículo 6.4. Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización.
Artículo 6.5. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización.
Artículo 6.6. Recepción de las Obras de Urbanización.

Sección 2.ª La Urbanización de los Espacios Viarios.

Artículo 6.7. Condiciones del viario.

Sección 3.ª La Urbanización de los Espacios Libres.

Artículo 6.8. Urbanización.
Artículo 6.9. Servidumbres de infraestructuras.

Sección 4.ª Las Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 6.10. El dimensionamiento de redes.
Artículo 6.11. Red de abastecimiento.
Artículo 6.12. Dimensiones de los elementos de la red de abastecimientos.
Artículo 6.13. Red de alcantarillado.
Artículo 6.14. Dimensiones de los elementos de la Red de Saneamiento.
Artículo 6.15. Prohibición del Uso de Fosas Sépticas.
Artículo 6.16. Disposiciones generales para otras conducciones.
Artículo 6.17. Red de energía eléctrica.
Artículo 6.18. Ordenación del subsuelo.

Capítulo 7: Regulación de los Sistemas.

Artículo 7.1. La red de sistemas y sus clases.
Artículo 7.2. Titularidad y régimen urbanístico.
Artículo 7.3. Los Sistemas Generales.
Artículo 7.4. Regulación de los Sistemas Generales.
Artículo 7.5. Procedimiento de obtención de los Sistemas Generales.
Artículo 7.5. Los Sistemas Locales.
Artículo 7.6. Obtención del suelo para los Sistemas Locales.

Capítulo 8: Régimen del Suelo Urbano.

Sección 1.ª Disposiciones Generales.

Artículo 8.1. Determinaciones generales del Plan General en el Suelo Urbano.
Artículo 8.2. La clasificación y delimitación del Suelo Urbano.
Artículo 8.3. Las categorías de Suelo Urbano.
Artículo 8.4. Estatuto de Derechos y Deberes de los propietarios de Suelo Urbano Consolidado.
Artículo 8.5. Estatuto de Derechos y Deberes de los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado.

Sección 2.ª Condiciones particulares de las distintas zonas en Suelo Urbano.

Artículo 8.6. División en Zonas de Ordenanzas.
Artículo 8.7. Ordenanza Residencial Tradicional 2 y 3.
Artículo 8.8. Ordenanza Edificación Unitaria.

Sección 3.ª Ordenanzas Particulares de las Unidades de Ejecución en el Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 8.9. Definición y Desarrollo.
Artículo 8.10. Redacción del Planeamiento.
Artículo 8.11. División de los Ambitos del Suelo Urbano No Consolidado.
Artículo 8.12. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbano No Consolidado.

Capítulo 9: Régimen del Suelo Urbanizable.

Sección 1.ª El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores: Ordenado y Sectorizado.

Artículo 9.1. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.
Artículo 9.2. División de los Sectores del Suelo Urbanizable.
Artículo 9.3. Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.
Artículo 9.4. Delimitación de Áreas de Reparto y aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.
Artículo 9.5. Derechos y Deberes de los Propietarios de Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.
Artículo 9.6. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Sección 2.ª El Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Artículo 9.7. Definición y condiciones urbanísticas generales para la sectorización.
Artículo 9.8. Relación de los ámbitos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.
Artículo 9.9. Facultades de los propietarios de Suelo Urbanizable No Sectorizado.
Artículo 9.10. Régimen des Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Capítulo 10: Régimen del Suelo No Urbanizable.

Sección 1.ª Normas generales de ordenación del Suelo No Urbanizable.

Artículo 10.1. Ámbito y limitaciones.
Artículo 10.2. Categorías del Suelo No Urbanizable.
Artículo 10.3. Normas generales relativas a la parcelación del suelo.
Artículo 10.4. Normas generales relativas a la edificación.
Artículo 10.5. Normas relativas a las infraestructuras.
Artículo 10.6. Normas generales relativas a la Protección del Suelo.

Sección 2.ª Normas Generales de Uso y Edificación.

Artículo 10.7. Destino.
Artículo 10.8. Régimen general de uso y de las edificaciones en Suelo No Urbanizable.
Artículo 10.9. Las Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.
Artículo 10.10. Usos permitidos en el Suelo No Urbanizable.
Artículo 10.11. Uso agropecuario.
Artículo 10.12. Actividades extractivas.
Artículo 10.13. Usos industriales vinculados al medio rural.
Artículo 10.14. Uso de gran industria.
Artículo 10.15. Otros usos industriales.
Artículo 10.16. Equipamientos y Servicios Terciarios.
Artículo 10.17. Uso de Vivienda familiar agropecuaria.
Artículo 10.18. Concepto de núcleo de población.

Sección 3.ª Normas especificas de ordenación para la zona de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Artículo 10.19. Régimen y ámbito.
Artículo 10.20. Usos autorizables y prohibidos.

Sección 4.ª Normas especificas de ordenación para la zona de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística o Territorial.

Artículo 10.21. Régimen y ámbito.
Artículo 10.22. Usos autorizables.

Sección 5.ª Normas especificas de ordenación para la zona de Suelo No Urbanizable de Preservación del Carácter Natural y Rural.

Artículo 10.23. Régimen y ámbito.
Artículo 10.24. Usos permitidos.
Artículo 10.25. Usos autorizables.

Capítulo 11: Información Urbanística e Intervención Municipal en la Edificación y Uso del Suelo.

Sección 1.ª Información Urbanística.

Artículo 11.1. Publicidad de los documentos.
Artículo 11.2. Información escrita.
Artículo 11.3. Certificados de servicios de infraestructura.

Sección 2.ª Licencias Urbanísticas.

Artículo 11.4. Actividades sujetas a licencia.
Artículo 11.5. Otorgamiento de licencias.
Artículo 11.6. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

Sección 3.ª Licencias de Parcelación.

Artículo 11.7. Parcelación urbanística.
Artículo 11.8. Proyectos de parcelación.
Artículo 11.9. Licencias de parcelación.

Sección 4.ª Licencias de Obras.

Artículo 11.10. Clases.
Artículo 11.11. Licencias de obras de urbanización.
Artículo 11.12. Licencias de obras de edificación en suelo urbano o urbanizable.
Artículo 11.13. Licencias en suelo no urbanizable.
Artículo 11.14. Transmisión y modificación de licencias de obras.

Sección 5.ª Licencias para otras Actuaciones Urbanísticas.

Artículo 11.15. Definiciones de otras actuaciones urbanísticas.
Artículo 11.16. Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.
Artículo 11.17. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

Sección 6.ª Licencias de Ocupación o Funcionamiento.

Artículo 11.18. Licencia de ocupación o funcionamiento.

Sección 7.ª Eficacia de las Licencias.

Artículo 11.19. Caducidad de las licencias.
Artículo 11.20. Pérdida de eficacia de las licencias.
Artículo 11.21. Efectos de la extinción de las licencias.

Capítulo 12: Control e Inspección de Obras y Recepción de Urbanizaciones.

Artículo 12.1. Inspección de las obras.
Artículo 12.2. Inspecciones preceptivas.
Artículo 12.3. Cesión de terrenos y obras de urbanización: Conservación de la urbanización.

Capítulo 13: Protección del Patrimonio Histórico y del Paisaje Urbano y Rural.

Sección 1.ª Protección del Patrimonio Edificado.

Artículo 13.1. Deber de conservación.
Artículo 13.2. Protección de edificios y construcciones.
Artículo 13.3. Catálogo de edificios protegidos.

Sección 2.ª Protección del Carácter del Paisaje Urbano y Rural.

Artículo 13.4. Publicidad en Suelo urbano o urbanizable.
Artículo 13.5. Ordenes de ejecución de obras de conservación y mejora por motivos de interés estético o de adaptación al ambiente.
Artículo 13.6. Publicidad en suelo no urbanizable.

Sección 3.ª Protección del Medio Ambiente.

Artículo 13.7. Protección Ambiental.
Artículo 13.8. Tratamiento de los Bordes Urbanos.
Artículo 13.9. Protección Paisajística.

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL

Artículo 1.1. Objeto y Naturaleza del Plan General.

1. Es objeto del presente Plan General de Ordenación Urbanística el establecimiento de la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Moriles y la organización de la gestión de su ejecución, adaptada tanto a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, como a la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística de Moriles es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan General delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

Artículo 1.2. Ambito Territorial.

El ámbito territorial de aplicación del presente Plan General de Ordenación Urbanística es la totalidad del término municipal de Moriles.

Artículo 1.3. Vigencia.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Moriles tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión integra que lo sustituya, y sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

Artículo 1.4. Régimen de la Innovación del Plan General.

1. La Innovación del Plan General se podrá hacer a través de su Revisión, total o parcial, o de su Modificación.

2. Procederá la Revisión total del Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que alteren sustancialmente la ordenación estructural por cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Elección de un Modelo Territorial distinto. En este sentido se entiende como elementos determinantes del Modelo Territorial del presente Plan:

- Los criterios de clasificación del suelo urbanizable.
- El Sistema General de Espacios Libres y el Sistema General Viario.
- La clasificación, y sus criterios de protección, del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- Los criterios generales de asignación de Usos.

b) Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente en la ordenación previstas.

c) Por el agotamiento de la capacidad del Plan: cuando se haya procedido a la ejecución de la urbanización en el 75% de las áreas y sectores del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

d) Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones de un Plan Territorial de superior jerarquía y ámbito, que así lo exigiese expresamente.

3. Se entiende por Revisión parcial aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio, o aquella que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo.

4. El resto de supuestos, constituidos por las innovaciones de carácter singular y puntual, serán consideradas como Modificaciones. Las alteraciones que implicaren modificación puntual podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado o alteración incidental en la clasificación. la calificación global de una zona o de alguno de los elementos de los Sistemas Generales siempre que no supongan variación o incidencia en el Modelo Territorial o no distorsione la concepción global de los Sistemas Generales.

5. No se considerará Modificación del Plan General:

a) Las alteraciones con el propósito de mejora de las ordenaciones pormenorizadas, que el Plan General fija para el Suelo Urbano No Consolidado, y que podrán realizarse a través de Plan Parcial, Plan de Reforma Interior o Estudio de Detalle.

b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos, ni suponga incremento de la edificabilidad.

c) La alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que pos su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, tales como las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones.

d) La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad a la legislación aplicable.

Artículo 1.5. Edificios y Usos Fuera de Ordenación.

1. Los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General, que resultaren disconformes con las determinaciones del mismo serán calificados como Fuera de Ordenación. En función de la entidad y naturaleza de la disconformidad, la situación de Fuera de Ordenación podrá ser Integral, Tolerada o Formal.

2. Tendrán la consideración de «fuera de ordenación integral», aquellos edificios o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad total o manifiesta con el mismo, bien porque se hallen actualmente con un uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por motivos medioambientales o bien porque el Plan prevea en los terrenos un uso público de ejecución programada en los cinco primeros años o la parcela presente disconformidad con una alineación de ejecución necesaria. En estos edificios no podrá realizarse ningún tipo de obra de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino.

3. Tendrán la consideración de «fuera de ordenación tolerado», aquellos edificios o instalaciones, no incluidos en la situación anterior, pero disconformes con las alineaciones, alturas y usos previstos en el Plan General. En estos edificios se podrán realizar obras justificadas de consolidación y conservación siempre que no generen un aumento de volumen o edificabilidad y se renuncie expresamente al incremento de su valor de expropiación.

4. Tendrán la consideración de «fuera de ordenación formal», aquellos edificios o instalaciones, no incluidos en las situaciones anteriores, pero disconformes con las condiciones genéricas de las Normas de orden estético, higiénico, de seguridad, usos pormenorizados, etc. En estos edificios se podrá realizar todo tipo de obras, incluso incremento de volumen, siempre que de forma simultánea se realicen las alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y cumplimiento de las Normas del Plan General.

CAPÍTULO 2

CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

Artículo 2.1. Contenido y Determinaciones.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Moriles, consta de los siguientes Documentos:

Memoria Informativa.
Planos de Información.
Memoria Justificativa.
Normas Urbanísticas.
Fichas de ámbito de Planeamiento Específico.
Planos de Ordenación.
Planos de Ordenación Estructural.
Planos de Ordenación Completa (Estructural y Pormenorizada).
Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos.
Estudio de Impacto Ambiental.

Todos los documentos anteriores son igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos.

2. En el supuesto de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerá el contenido de las nociones escritas de las normas sobre los planos de ordenación. Si se diera contradicciones gráficas entre planos de diferentes escalas, se estará a lo que indiquen los de mayor escala o detalle.

3. El presente Plan General de Ordenación Urbanística desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que se opta, y contiene Determinaciones Estructurales y Determinaciones Pormenorizadas Preceptivas o Potestativas.

Artículo 2.2. Determinaciones pertenecientes a la Ordenación Estructural del Término.

1. La Ordenación Estructural del término municipal está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente Plan, al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio.

2. La Ordenación Estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

A. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno su clase y categoría.

B. Las que identifican los terrenos calificados como Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación.

C. La Red de tráfico y peatonal estructural.

D. Las relativas a las determinaciones de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable.

E. Las Normas que regulan el régimen de los bienes de especial valor en el suelo urbano o urbanizable.

F. Las referidas a la delimitación de los Sectores, Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.

G. Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y la condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

H. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamiento en el Suelo No Urbanizable.

I. Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

J. Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.

3. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

Artículo 2.3. Determinaciones pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada del Término.

1. Tienen la consideración de Ordenación Pormenorizada Preceptiva, la que no siendo estructural, tiene por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en los mismos.

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

A. En el Suelo Urbano Consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.

B. En el Suelo Urbano No Consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo, la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.

C. En el Suelo Urbano Sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de programación y gestión.

D. En el Suelo Urbanizable No Sectorizado y en el Suelo No Urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.

E. La definición de elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural, paisajístico que no tienen carácter de estructural.

Artículo 2.4. Determinaciones pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada Potestativa.

Las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada no incluidas en los puntos anteriores, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para Planes Generales. Estas determinaciones potestativas tendrán carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo para el caso de suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada. Conforme a este carácter de recomendación, deben entenderse como indicativas las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporen en los planes de ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, pudiendo ser alterados por éstos previa justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.

CAPÍTULO 3

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 3.1. Clasificación del Suelo.

1. El territorio del término municipal de Moriles se clasifica en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

El ámbito de las distintas clases de suelo urbano y del suelo urbanizable queda delimitado en los planos de ordenación correspondientes. El resto del término municipal corresponde a suelo No Urbanizable.

2. Dentro de la Clase de Suelo Urbano se distinguen las siguientes Categorías:

a) Suelo Urbano No consolidado, integrado por los terrenos delimitados por el presente Plan en el que concurren los distintos supuestos contemplados por el art. 45.2.B de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b) Suelo Urbano Consolidado, constituidos por aquellos terrenos urbanos en que no concurren las circunstancias hincadas en el apartado anterior.

3. Dentro de la Clase de Suelo Urbanizable se distinguen las siguientes Categorías:

a) Suelo Urbanizable Ordenado: Es aquel en que quedan comprendidos los sectores delimitados por el presente Plan respecto de los que se establece su ordenación pormenorizada y detallada.

b) Suelo Urbanizable Sectorizado: Que comprende el resto de los sectores delimitados en el presente Plan. A través del correspondiente Plan Parcial se establece para esta categoría de suelo la ordenación detallada y completa.

c) Suelo Urbanizable No Sectorizado: Quedando integrado por los terrenos urbanizables cuyo desarrollo, no se considera necesario para el logro de los objetivos y fines del Plan en los años de programación inicialmente previstos para su ejecución. A través del correspondiente Plan de Sectorización se produce el cambio de categoría de terreno de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, teniendo por ello la consideración de innovación del planeamiento general

4. Dentro de la Clase de Suelo No Urbanizable se distinguen las siguientes Categorías:

a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Especial.

b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística.

c) Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural.

Artículo 3.2. Calificación del suelo.

Las distintas clases de suelo se califican en zonas y sistemas según su destino, público o privado en la ordenación.

El ámbito de las diferentes zonas y sistemas queda delimitado en los planos correspondientes de ordenación.

Artículo 3.3. Sistemas.

Los Sistemas son los elementos determinantes del desarrollo urbano y configuran la Estructura General y orgánica del territorio.

Los Sistemas Generales son elementos de ámbito general. Se complementan a nivel de cada área con organizaciones de menor ámbito denominados Sistemas Locales.

Artículo 3.4. Zonas.

Las zonas son las áreas de aprovechamiento privado.

En suelo urbano, las zonas definen el uso pormenorizado e implican diferentes normas para la edificación y el destino de las edificaciones y terrenos.

En suelo urbanizable las zonas definen el uso global e implican diferentes normas para la ordenación de los terrenos mediante los correspondientes Planes Parciales.

En suelo No Urbanizable las zonas definen diferentes normas para la protección de las características y utilización de los terrenos.

Artículo 3.5. Régimen del Subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará alas previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamiento y servicios de todo tipo.

2. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo.

3. El aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de edificabilidad de un terreno, y se destinará básicamente a aparcamientos o a instalaciones o usos complementarios al servicio del edificio.

4. La cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.

Artículo 3.6. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Urbanístico.

1. Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales comprensivos de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable de características homogéneas para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia para establecer el aprovechamiento subjetivo perteneciente a los propietarios de suelo, así como concretar el derecho de recuperación de plusvalías que por ministerio de la Ley pertenece a la Administración Urbanística Actuante.

2. A los efectos de la determinación de las áreas de reparto se establecen las siguientes disposiciones en materia de aprovechamientos:

a) Aprovechamiento Objetivo: también denominado aprovechamiento real, es la superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el presente Plan General a los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo. En los ámbitos en los que se delimita área de reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada en unidades de aprovechamiento urbanístico referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso y tipología característico.

b) Aprovechamiento Medio: Es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquellos (usos y tipologías) de coeficientes de ponderación que exprese su valoración relativa. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. El valor del aprovechamiento medio no puede ser modificado por ningún instrumento de ordenación de desarrollo del Plan General.

c) Aprovechamiento Subjetivo: Es la superficie edificable, medida en metros cuadrados del uso y tipología característicos, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

1. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores y del Suelo Urbano No Consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

2. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano No Consolidado excluidos de los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el noventa por ciento del aprovechamiento objetivo permitido por el planeamiento en su parcela.

3. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado coincide con el aprovechamiento objetivo permitido por el planeamiento en su parcela, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.

3. Con carácter general y universal, para la concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico que contiene un instrumento de planeamiento, se establecen los siguientes Coeficientes de Homogeneización de Uso y Tipología:

A) Coeficientes de Usos Pormenorizados

A.1	Vivienda libre	1,00
A.2	Vivienda protegida	0,80
A.3	Industrial	0,60
A.4	Terciario	1,00
A.5	Equipamientos privados	0,60

B) Coeficiente Tipológico

B.1	Edificación Unifamiliar	1,10
B.1	Edificación Plurifamiliar	1,00

El coeficiente tipológico únicamente se aplicará cuando el uso sea el residencial. Con justificación suficiente a juicio de los servicios técnicos municipales, podrá englobarse la edificación residencial en una sola tipología «residencial», que abarca las dos tipologías señaladas.

CAPÍTULO 4

NORMAS GENERALES DE USOS

Artículo 4.1. Aplicación.

Las Normas contenidas en el presente Capítulo se aplicarán en el suelo urbano y en el suelo urbanizable. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones propias que regulan esta clase de suelo, y de modo supletorio por las normas del presente capítulo.

Artículo 4.2. Clases de Usos.

1. Usos globales: Es aquel destino urbanístico que de forma general caracteriza la ordenación que el Plan General asigna al suelo urbano consolidado y a ámbitos, sectores y áreas de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable y que deberán ser desarrollados por el correspondiente Planeamiento de desarrollo.

2. Usos pormenorizados: Es aquel destino urbanístico que caracteriza a cada parcela, manzana o zona concreta y no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento. Básicamente son los usos que en Plan General asigna a cada una de las parcelas o zonas en suelo urbano. Para su asignación concreta a cada parcela se dividen en:

a) Uso principal: Es el uso autorizable sin restricción alguna de carácter urbanístico, y cuya implantación el Plan General asigna de forma principal o mayoritaria.

b) Uso compatible: Son usos que se permiten según las condiciones particulares, por no alterar el uso global de la zona, o pormenorizado de la parcela o manzana.

3. Uso prohibido: Es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General, o por los instrumentos que lo desarrollen, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

Son usos prohibidos:

a) Los usos que so sean el principal o los permitidos en la zona.

b) Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

c) Los así conceptuados por el propio planeamiento en la zona o lo estén por otras disposiciones generales.

4. Uso público o privado:

a) Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la administración o los particulares en régimen de servicio público.

b) Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Artículo 4.3. Asignación de Usos según las clases de suelo.

1. En el Suelo Urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presente Normas, salvo aquellas en que su ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen, en cuyo caso, la asignación pormenorizada se contendrá en dichos instrumentos de planeamiento.

2. En el Suelo Urbanizable Ordenado, con carácter global parta cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.

3. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen.

4. En el Suelo Urbanizable No Sectorizado, se señalan principalmente los usos que resulten incompatibles con la estructura general de la ordenación y con los asignados para las restantes clases de suelo, indicándose, en su caso, los usos globales preferentes para distintas zonas, susceptibles de ser adaptados en los correspondientes planes de sectorización.

5. En el Suelo No Urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en esta clase de suelo.

Artículo 4.4. Características del uso Residencial.

1. Es el uso que corresponde al alojamiento permanente de las personas, en el que se distinguen dos categorías:

a) Vivienda Plurifamiliar: Es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas con acceso y elementos comunes, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios de circulación vertical o horizontal y las instalaciones comunitarias.

b) Vivienda Unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo e independiente.

2. Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustará a la normativa mínima de Viviendas de Protección Oficial o norma que lo sustituya. Excepcionalmente, y por razones técnicas justificadas de forma y dimensión de la parcela o del edificio, se admitirán otras soluciones distributivas y dimensionales, a juicio de los servicios técnicos municipales. En todo caso no se admitirá ninguna vivienda o apartamento con una superficie útil inferior a los cuarenta (40) metros cuadrados, y con un programa mínimo de una pieza de estancia-comedor–cocina, que también podrá ser dormitorio y un cuarto de baño

completo. Igualmente se establece una densidad máxima de viviendas en toda parcela en razón de la edificabilidad máxima permitida, que será el resultado de dividir esta edificabilidad máxima permitida en la parcela por las normas urbanísticas respectivas entre setenta (70).

3. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en esta Normas y, al menos, una pieza recaerá sobre calle o espacio libre público, considerándose así la vivienda como exterior. Excepcionalmente, y salvo que las condiciones particulares de zona lo prohíban expresamente, se permitirán viviendas interiores en las cuales, al menos, dos (2) piezas habitables tendrán hueco a un patio vividero de las dimensiones exigidas en las presentes Normas, salvo que se trate de viviendas de un solo dormitorio, en los que bastará un (1) hueco en la pieza principal. En ningún caso el número de viviendas interiores superará al de exteriores en toda parcela catastral. En todo caso ninguna pieza habitable, en el caso de viviendas plurifamiliares, tendrá el piso en nivel inferior al terreno en contacto con ella.

4. La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el sesenta por ciento (60%) de la superficie útil de la casa, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

5. Como mínimo se dispondrá de una dotación de aparcamiento para el uso residencial de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, y en todo caso, por cada unidad de vivienda o apartamento. Las plazas de garaje se dispondrán en planta de sótano, planta baja o espacio libre de parcela. Cuando el número de plazas resultantes sea menor igual a seis (6) no será exigible la dotación de aparcamientos. Igualmente ocurrirá en calles peatonales o cuando el acceso al garaje sea dificultoso o peligroso a juicio de los servicios técnicos municipales (calle estrecha, proximidad de esquinas, etc.).

Artículo 4.5. Características del uso Industrial.

1. Es el uso que corresponde con las operaciones de transformación, almacenamiento y distribución de productos sin venta directa al por menor. Se incluye en este uso los talleres, actividades artesanales y estaciones de servicio y reparación de automóvil.

Se establecen las siguientes categorías:

GRADO A:

Potencia Máxima 10 Kw.
Nivel sonoro de 3 dB(A) al ruido de fondo de la vivienda más afectada.
Nivel sonoro máximo de 40 dB(A).

GRADO B:

Densidad de potencia máxima 0,1 Kw/m^2.
Nivel sonoro 3 dB(A) al ruido de fondo de la vivienda más afectada.
Nivel sonoro máximo 60 dB(A).

GRADO C:

Potencia máxima: No se limita.
Densidad de potencia máxima: No se limita.
Nivel sonoro 3 dB(A) al ruido de fondo de la vivienda más afectada.
Nivel sonoro máximo 80 dB(A).

2. Como mínimo se dispondrá de una dotación de aparcamiento de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de edificación. Las plazas de garaje se dispondrán en planta de sótano, planta baja o espacio libre de parcela. En este último caso solo se podrá ocupar como máximo con el aparcamiento el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre, debiendo disponerse las restantes plazas necesarias en sótano o planta baja de la edificación.

Artículo 4.6. Características del uso Terciario.

1. Comprende todas las actividades de servicios de carácter privado que se desarrolla en la ciudad como son: los administrativos y burocráticos, comerciales, de ocio, de hospedaje, garajes públicos, etc.

Se establecen las siguientes tipos:

TIPO A:

Incluye las actividades de carácter administrativo y burocrático y los despachos profesionales.

TIPO B:

Incluye las actividades ligadas al comercio al por menor, y los locales dedicados a ocio, esparcimiento y espectáculos.

Se establecen las mismas categorías y con los mismos parámetros que en el uso industrial.

TIPO C:

Garajes-Aparcamientos:
- Núm. de plazas máximo uno por cada 20 m^2 construidos.
- Dimensión mínima de la plaza 2,20 x 4,50 m.

Se establece las siguientes categorías:
Categoría 1: hasta 3 vehículos.
Categoría 2: hasta 20 vehículos.
Categoría 3: más de 20 vehículos.
- Las rampas serán de pendiente inferior al 16%, finalizando en el acceso a calle en un tramo horizontal de longitud mayor o igual a 3 m.

2. La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en zonas no significativas de pasillos, aseos, y demás dependencias auxiliares.

3. Como mínimo se dispondrá de una dotación de aparcamiento de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, Las plazas de garaje se dispondrán en planta de sótano, planta baja o espacio libre de parcela. Cuando el número de plazas resultantes sea menor igual a seis (6) no será exigible la dotación de aparcamientos. Igualmente ocurrirá en calles peatonales o cuando el acceso al garaje sea dificultoso o peligroso a juicio de los servicios técnicos municipales. (calle estrecha, proximidad de esquinas, etc,).

4. Los locales destinados a Comercio y Oficinas dispondrán la dotación de aseos que establezca la legislación sectorial que le afecte en razón del usos concreto.

Artículo 4.7. Características del uso Dotacional.

1. Corresponde a todas las actividades relacionadas con el Equipamiento y las Dotaciones de carácter público.

Se distinguen los siguientes tipos:

• Equipamientos y Servicios Públicos
- Educativo
- Deportivo
- Servicios de Interés Público y Social (Salud, Bienestar Social, Cultural, Administrativo, Servicios Públicos...)
• Espacios Libres (Plazas, Zonas Verdes, Parques...)
• Viario (Rodado, Peatonal...)
• Infraestructuras Urbanas (Agua, Saneamiento, Depuración, Electricidad, Alumbrado Público, Gas, Residuos sólidos, Telefonía, Radiocomunicación...)

2. Las condiciones que se señalan para el uso dotacional serán de aplicación en las parcelas que el Plan General destina a tal uso y que a tales efectos se representan en la

documentación gráfica del Plan, y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen. Igualmente serán de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar esos usos permitidos.

3. La edificabilidad será la establecida en las condiciones particulares de la zona de ordenanza donde se ubiquen y, en cualquier caso, de dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, si aquella fuese menor, Cuando se trata de dotaciones existentes, la edificabilidad podrá ser superior, cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio, sin que pueda sobrepasarse la máxima permitida con carácter general en un veinte por ciento (20%).

4. Si las características necesarias para la edificación de Equipamientos y Servicios Públicos hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones particulares de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la previa emisión de un informe justificativo por parte de los servicios técnicos competentes, y el cumplimiento de los siguientes epígrafes:

- El número de plantas podrá exceder en una a la que le correspondiente por aplicación de las ordenanzas de zona, y como máximo tres (3) plantas.
- La ocupación podrá ser del 100%.
- Se construirá un cerramiento de parcela en la alineación de la misma.

5. Para las edificaciones de Equipamientos y Servicios Públicos, se dispondrá de una dotación de aparcamiento de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, Las plazas de garaje se dispondrán en planta de sótano, planta baja o espacio libre de parcela..

Podrá relevarse del cumplimiento de esta dotación o minorar la misma, si por razones técnicas justificadas, a través de informe técnico de la Administración competente, se acredite la innecesariedad de esta dotación en razón de lo especifico o singular del uso dotacional concreto planteado.

6. En las parcelas destinadas a Espacios Libres se admitirán construcciones destinadas a Equipamiento y Servicios Públicos, con la limitación de que no podrán ocupar mas del veinte por ciento (20%) de la superficie de la zona, destinando como máximo el 10% a construcciones cubiertas y el restante 10% a construcciones descubiertas.

Artículo 4.8. Condiciones comunes a todos los Usos.

Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona, se establecen las siguientes condiciones generales y comunes a los usos:

1. Usos en los sótanos: En los sótanos solo podrán establecerse:

a) Las instalaciones al servicio de la edificación.
b) Aparcamientos y garajes.
c) Usos no residenciales complementarios de cualquier otro uso implantado en el edificio sobre rasante y con accesos comunes.

2. Dotación de aparcamientos:

a) La dotación mínima de aparcamiento será la que se establezcan en estas Normas para cada tipo de uso concreto. No obstante, no será obligatoria, en el caso de suelo urbano consolidado esta dotación, siempre y cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas Normas, sea igual o inferior a seis, o cuando las edificaciones estén situadas en calles de menos de seis metros de ancho, o cuando se actúe en un solar de superficie no mayor de 350 m^2. En todo caso la dotación es exigible sin excepción alguna en los ámbitos y sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en el Plan General.

b) El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de un vado en calles de tráfico peatonal intenso. Esta denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento.

c) Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en los edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios técnicos municipales, desaconsejen la aplicación de los estándares de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la dificultad de acceso, las características del viario o parcela, y otras similares.

3. Accesibilidad y condiciones higiénicas:

Los diferentes usos admitidos, incluidos los residenciales, para poder desarrollarse, cumplirán además de las disposiciones legales que en cada caso correspondan, las siguientes condiciones de accesibilidad e higiénicas.

1. El acceso deberá ser directamente desde la calle en los casos de vivienda unifamiliar y para los usos no residenciales.

2. Las habitaciones vivideras o piezas habitables de las viviendas y los locales donde se ubiquen puestos de trabajo de carácter permanente:

a) No se admitirán en sótanos o semisótanos.
b) Tendrán luz y ventilación directa mediante huecos de al menos el 8% de su superficie en planta, a la calle o a patio en el que sea inscribible un círculo de diámetro tres (3) metros.

CAPÍTULO 5

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 5.1. Unidad de Intervención Edificatoria.

Las Normas Urbanísticas están orientadas hacia la permanencia o control de la división catastral existente como condición indispensable para conseguir la conservación del legado histórico y orientar adecuadamente las actuaciones que tienden a modificarlo.

La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de las Normas.

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

La unidad de intervención en la edificación y uso es la parcela catastral existente, o a una que sea resultado de una segregación, agregación o parcelación urbanística con licencia municipal, y a ella habrá de venir referida cualquier solicitud de licencia.

Ninguna parcela catastral se considera no edificable por razones de su forma o dimensiones, si bien éstas deberán ser tales que permitan la implantación del tipo edificatorio que se pretenda construir.

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

Artículo 5.2. Alineaciones y rasantes.

Se entiende por alineación oficial el límite entre la parcela y el espacio público al que da frente.

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

Tendrán el carácter de alineaciones y rasantes oficiales las determinadas por las Normas en los correspondientes planos de Ordenación del Plan General, o por los planes que las desarrollen. Las alineaciones y las rasantes actuales, si las Normas Subsidiarias no señalan otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de alineaciones y rasantes oficiales.

Artículo 5.3. Altura de la edificación.

1. Generalidades.

La altura reguladora es la máxima establecida que pueden alcanzar las edificaciones en cada una de las calles. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Ambas constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar de forma conjunta.

El número máximo de plantas autorizado será el que figura en los planos de Ordenación correspondientes del presente Plan General, de acuerdo con la división en zonas del suelo clasificado y sus ordenanzas particulares respectivas.

La altura desde la rasante del terreno a la cota superior de solería que cubra a la planta baja, no será superior a cinco (5) metros. La solería de planta baja podrá elevarse desde esta rasante hasta un máximo de 1,20 metros, no pudiéndose situar por debajo de ella en ningún punto de la fachada. Las plantas de niveles superiores, incluido el bajo, tendrán una altura mínima de 2,90 m y máxima de 4 m, medidas desde suelo a suelo.

2. Sótanos y semisótanos:

Podrá autorizarse hasta tres plantas de sótano, pudiendo ser la primera de tipo semisótano. La altura mínima libre de cuelo a techo de las plantas de sótano se fija en doscientos veinte centímetros (220 cm).

3. Construcciones por encima de la altura máxima:

Ático integrado bajo cubierta: Por encima de la última planta permitida, y ocupando un máximo del 25% de la superficie total construida en la planta inmediatamente inferior, se admitirá un cuerpo de edificación, destinado a servicios generales del edificio, instalaciones y acceso a la azotea en su caso, que se dispondrá integrado bajo la cubierta de la edificación.

Otras construcciones: Por encima de la planta de ático integrado bajo cubierta no se permitirá ningún cuerpo adicional o instalación, debiendo situarse todas las edificaciones auxiliares e instalaciones en esta planta.

Artículo 5.4. Edificabilidad.

Se entiende por edificabilidad la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas, que, de conformidad con estas Normas, tengan la consideración de bajas o altas e incluso la edificabilidad en ático.

En dicho cálculo se computarán íntegramente las superficies correspondientes a edificaciones auxiliares y a las edificaciones que se mantengan, así como la proyección de las escaleras por cada planta.

La superficie construida en sótanos y semisótanos, cuando sean permitidos, no se computará a estos efectos.

Artículo 5.5. Ocupación de parcela.

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

En las ordenanzas de edificación correspondiente a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima referidos a las parcelas

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

Artículo 5.6. Patios.

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

2. Estarán separados de las líneas de fachadas al menos una crujía o 3 metros mínimo.

3. Sólo podrán cubrirse con los elementos tradicionales como monteras de cristal no transitable o toldos.

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

5. Todos los patios a los que ventilan las piezas habitables deberán tener una forma y dimensiones tales que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro mínimo a tres (3) metros. Cuando el patio sirva a un total de tres o más viviendas su superficie mínima será igual o superior a 15 metros cuadrados. Para los patios de ventilación de baños y aseos no se establecen condiciones mínimas.

6. Las dimensiones mínimas de un patio «vividero», que es aquel al que dan las viviendas «interiores», permitirán la posibilidad de inscribir un circulo de diámetro de siete (7) metros y una superficie mínima de setenta (70) metros cuadrados. Estos patios tendrán siempre uso comunitario y con acceso directos desde zonas comunes.

Artículo 5.7. Medianeras.

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

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

CAPÍTULO 6

NORMAS DE URBANIZACIÓN

Sección 1.ª Disposiciones Generales

Artículo 6.1. Aplicación.

Las normas contenidas en el presente Capítulo se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

Artículo 6.2. Ejecución de las obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico de Ayuntamiento de Moriles.

2. Las obras de urbanización de iniciativa privada se mantendrán y conservarán por el urbanizador hasta que se produzca la cesión definitiva al Ayuntamiento.

3. Toda urbanización pública o privada será conforme a lo establecido en las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía, aprobadas por Decreto 72/1992, de 5 de mayo.

4. Las obras de urbanización en las actuaciones sistemáticas que desarrollan una unidad de ejecución deberán vallar, conforme a las condiciones contenidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

Artículo 6.3. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plano de los Planes Parciales y

Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle.

2. Los Proyectos de Urbanización son proyectos generales que tienen por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a las obras de Urbanización (vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos) en una unidad de ejecución. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización son las definidas en los arts. 98 y 113 de la LOUA, e incluirán la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando estas se localicen exteriores a la unidad de ejecución, debiendo acreditarse que tienen capacidad suficiente para atenderlos. En caso contrario, las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo deberán resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes, realizando sus acometidas donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos servicios.

3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales so menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.

4. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo. A tal fin, los Proyectos de Urbanización podrán adaptar y ajustar el viario completando la definición realizada en el planeamiento urbanístico del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y entronques con la ciudad existente.

5. En el suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrán integrarse en el Proyecto de Edificación como obras complementarias.

Artículo 6.4. Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. El procedimiento de aprobación de Los Proyectos de Urbanización será idéntico al establecido por la legislación urbanística para la delimitación de las unidades de ejecución. La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización requiere la previa aprobación del planeamiento que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de la Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

2. Las obras de urbanización incorporadas como obras complementarias en los proyectos de edificación, cuando así sea procedente, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

3. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancias de particulares se tramitarán por idéntico procedimiento que el de la licencia de obras.

Artículo 6.5. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización.

1. Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al 25 % del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestos a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo. El presupuesto que sirve de base para fijar la garantía podrá ser revisado y modificado por la Administración Urbanística Municipal mediante resolución motivada.

2. Será de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.

Artículo 6.6. Recepción de las Obras de Urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio.

2. La recepción de las obras se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, en buen estado y conforme con el Proyecto autorizado y las prescripciones técnicas aprobadas por la administración municipal sobre calidad de la obra urbanizadora.

3. La recepción se realizara mediante el levantamiento de la correspondiente acta.

4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la entidad urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual solo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.

Sección 2.ª La Urbanización de los Espacios Viarios

Artículo 6.7. Condiciones del viario.

Las vías urbanas se pavimentarán de acuerdo con las condiciones y criterios que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.

1. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes.

2. Las secciones de las vías de nueva formación se atendrán a las especificaciones siguientes:

. Vías locales en Unidades de Ejecución y Sectores:
Acerados 1,50 m., Calzada 6 m. ANCHO TOTAL: 9 m.
. Vías principales en Sectores:
Acerados 1,50 m., Calzada 6 m. dos bandas de aparcamientos de 2 m. ANCHO TOTAL: 13 m.

3. Irán acompañadas de plazas para estacionamiento de vehículos anejos que en el caso de estar las vías incluidas en una unidad de ejecución, tendrán capacidad para albergar un número de plazas de estacionamiento igual al número de viviendas previstas en la Unidad de Ejecución.

4. Tendrán una pendiente longitudinal mínima del 1 por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%), salvo justificación de su necesidad.

5. Los materiales recomendados son en calzadas y aparcamientos: asfalto, hormigón o adoquinado. En acerados y zonas peatonales: Baldosa hidráulica o de terrazo, losa de piedra natural o adoquinado.

Sección 3.ª La Urbanización de los Espacios Libres

Artículo 6.8. Urbanización.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Artículo 6.9. Servidumbres de Infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Sección 4.ª Las Infraestructuras Urbanas Básicas

Artículo 6.10. El Dimensionamiento de Redes.

Las redes de saneamiento y abastecimiento se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Artículo 6.11. Red de Abastecimiento.

Para el caso de nuevas urbanizaciones, se garantizará el consumo de agua potable con un mínimo de trescientos (300) litros por habitante y día para uso doméstico; Industrias 40-70 m^3/Ha/d; Protección contra incendios 2x1.000 l/min. y Riego 2-4 l/m^2/d, o su equivalente para otros usos previstos en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento.

Artículo 6.12. Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimientos.

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca el Ayuntamiento.

2. El diámetro mínimo será de cien (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendidas entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

Artículo 6.13. Red de alcantarillado.

Se garantizará la evacuación conjunta de las aguas residuales y pluviales de las áreas urbanizadas.

Artículo 6.14. Dimensiones de los elementos de la Red de Saneamiento.

1. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

2. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiera una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

3. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

4. Será de aplicación obligatoria en todos los proyectos y obras de esta naturaleza, el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones aprobado por O.M. de 15.9.86 del MOPU.

Artículo 6.15. Prohibición del Uso de Fosas Sépticas.

Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, salvo que se empleen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

Artículo 6.16. Disposiciones Generales para otras Conducciones.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones, se circunscribirán según Real Decreto 3250/1976, de 30 de diciembre, a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

3. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se enterrará o trasladará a sus límites los tendidos de alta tensión que precisen atravesarla.

Artículo 6.17. Red de Energía Eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

2. En el suelo urbano, salvo que se justificase cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de suministro de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso discurrir éstos por los trazados que se señalaren por el Ayuntamiento mediante instrumento que corresponda.

3. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalasen.

4. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

5. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

Artículo 6.18. Ordenación del Subsuelo.

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos, configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados.

CAPÍTULO 7

REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS

Artículo 7.1. La red de sistemas y sus clases

1. La red de sistemas del municipio de Moriles está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de

planeamiento que lo desarrollan califiquen de uso y dominio público para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en el uso global Dotacional

2. Los sistemas pueden ser:

- Sistemas Generales
- Sistemas Locales

3. Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Moriles.

4. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local complementan la estructura general y orgánica.

Artículo 7.2. Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión públicas.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determine el presente Plan General. No obstante lo anterior, los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público.

Artículo 7.3. Los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales del Plan General son:

1. Sistema General de Comunicaciones y Transportes, compuesto por la Red de Carreteras y Red Ferroviaria y Red Viaria principal.

2. Sistema General Libre Pecuario compuesto por la Red de Cañadas y Vías Pecuarias que discurren en contacto con el Suelo susceptible de ser urbanizado por el presente Plan General (Suelo Urbanizable Ordenado, Sectorizado o No sectorizado).

3. Sistema General de Espacios Libres Urbanos y Zonas Verdes, compuesto por los Parques y Jardines Urbanos.

4. Sistema General de Equipamientos Comunitarios y Servicios Públicos, compuesto por los Centros Docentes, Deportivos, SIPS y demás.

5. Sistema General de Infraestructuras Técnicas Urbanas, compuesto por las edificaciones, instalaciones y redes adscritas al abastecimiento de agua, alcantarillado, gas, alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, residuos sólidos y de aquellos otros servicios que en su caso se establezcan.

2. Los Sistemas Generales definidos por el Plan General, se delimitan en los planos de ordenación correspondientes con una identificación concreta, si bien se adscriben a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

Artículo 7.4. Regulación de los Sistemas Generales.

1. La regulación de los sistemas generales se recoge fundamentalmente en el Capítulo 4 «Normas Generales de Usos», de las presente Normas, y concretamente en la regulación del Uso Global Dotacional, así como por lo indicado que sea de aplicación en el capítulo 6 «Normas de Urbanización»

2. Igualmente serán de aplicación las normas sectoriales que regulan estas edificaciones o instalaciones, entre las que citamos:

1. Carreteras.

Se regirán por su legislación específica: Ley 25/1998, de Carreteras del Estado, y Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, así como sus respectivos Reglamentos.

2. Vías Pecuarias.

Se regirán por su legislación específica: Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE de 24.3.95), y Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA de 4.8.98).

3. Cauces.

Se regirán por su legislación específica: Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE núm. 189, de 8 de agosto de 1985), y R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Artículo 7.5. Procedimiento de obtención de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado por el presente Plan General.

2. La calificación del suelo como Sistema General conlleva la utilidad pública o interés social de los usos y actividades a que dicho suelo se destina o que en él se ubican. Por ello, los sistemas generales se obtienen por expropiación, mutación demanial, ocupación directa, transferencia de aprovechamientos, reserva de aprovechamiento o a través de la resolución de los correspondientes expedientes reparcelatorios en función del tipo de gestión determinado por el Plan.

3. El Plan General señala la obtención de los terrenos destinados a Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada, La cesión de estos suelos será obligatoria y su gestión se efectuará bien por expropiación, bien con cargo a los ámbitos de gestión con exceso de aprovechamiento mediante el procedimiento de ocupación directa.

Artículo 7.6. Los Sistemas Locales.

1. Los Sistemas Locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no formen parte de los respectivos sistemas generales.

2. En suelo urbano, el Plan General señala el suelo adscrito a Sistemas Locales compuesto fundamentalmente por los viales y las plazas y jardines.

3. En suelo urbanizable, serán los Planes Parciales correspondientes quienes señalen la situación de los sistemas locales, respetando en todo caso la red viaria primaria prevista en el Plan General, y la localización en su caso de las Áreas Libres y los Equipamientos de localización definida o preferente.

Artículo 7.7. Obtención del suelo para los Sistemas Locales.

1. El Plan General señala la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos por el propio Plan.

2. La transmisión de titularidad de los terrenos al Ayuntamiento para afectarlos a los usos propios de estos sistemas se efectuará:

a) Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta de ocupación.

b) Si el sistema de actuación es el de compensación o el de cooperación, por subrogación real a la aprobación de los proyectos de reparcelación o, en su caso, cuando se produzca el acuerdo declarando la innecesariedad de tales proyectos.

CAPÍTULO 8

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Sección 1.ª Disposiciones Generales

Artículo 8.1. Determinaciones generales del Plan General en el Suelo Urbano.

1. Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico den suelo urbano el Plan General dispone las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del perímetro de las superficies que lo conforman, señalando los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado y de Suelo Urbano No Consolidado.

b) Señalamiento de los ámbitos de planeamiento específicos que deben ser objeto de la formulación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada y detallada, señalando los criterios, objetivos y directrices para esta ordenación...

c) Relimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.

d) Relimitación de zonas con usos, características y aprovechamientos determinados, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.

e) Identificación de los Sistemas Generales y Locales.

f) La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona.

g) El trazado y características de la red viaria, redes de infraestructuras.

h) La reglamentación detallada en el suelo urbano 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.

2. Todos lo terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen incluidos en zonas de ordenanzas, para las que se señala el uso global dominante, la intensidad de uso expresa en parámetros de edificabilidad, la tipología edificatoria y la morfología urbana.

Artículo 8.2. La clasificación y delimitación del Suelo Urbano.

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los planos de ordenación con su perímetro por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, 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 alguno de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentren 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 señalados 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 que desarrollen el presente Plan, 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 que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean decepcionadas por el Ayuntamiento.

Artículo 8.3. Las categorías de Suelo Urbano.

1. Los terrenos clasificados como suelo urbano 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.

b) Suelo Urbano No consolidado.

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 punto al punto siguiente.

3. Tienen la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, los terrenos que el Plan adscribe a la clase de suelo urbano en los que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

A) Carecer de urbanización consolidada por:

a) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones

B) Formar parte de áreas homogéneas de edificación a las que el Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes,

La delimitación en sectores o unidades de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado, a su vez se subdivide en dos categorías en función de que el Plan General establezca su ordenación pormenorizada (SUNCO Suelo Urbano No Consolidado Ordenado) o no la establezca (SUNC Suelo Urbano No Consolidado)

Artículo 8.4. Estatuto de Derechos y Deberes de los propietarios de Suelo Urbano Consolidado.

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado cuentan con los siguientes derechos:

a) La facultad e 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 de los propietarios de 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 fijados 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 mereciese la condición de solar.

d) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que se mantengan las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. Las parcelas de suelo urbano consolidado no podrán ser edificadas, hasta que las mismas no merezcan la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que se establezcan

4. Se establece como plazo máximo de edificación en los solares del suelo urbano consolidado el de dos años a partir de la entrada en vigor del Plan General

Artículo 8.5. Estatuto de Derechos y Deberes de los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado.

1. Los propietarios de suelo urbano no consolidado, adscritos o incluidos en los ámbitos de unidades de ejecución, cuentan con los siguientes derechos y deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos que se destinen a viales, aparcamientos, jardines públicos y dotaciones públicas contenidos en la Unidad de Ejecución.

b) El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución será el resultante de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos, ya urbanizados, en que se localice el 10% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Ejecución, o en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.

d) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamientos que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto.

e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

f) Sufragar los costos de urbanización señalados en los artículos 59 al 61 del RGU de la Ley del Suelo en proporción a la superficie de los respectivos terrenos.

g) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

h) Edificar los solares en el plazo que establecen las presente Normas.

i) De acuerdo con lo establecido en el art. 10.1.A.b de la LOUA, y para los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado que no cuentan con ordenación, se establece una reserva de suelo destinado a Vivienda sometida a algún régimen de protección pública, equivalente al 30% de la edificabilidad de la Unidad de Ejecución.

2. Se establece como plazo máximo de edificación en los solares del suelo urbano no consolidado el señalado en las Fichas de Planeamiento que regula el ámbito concreto de actuación. En ausencia de esta determinación, se establece el de tres años a partir de la finalización de las obras de urbanización de la unidad de ejecución en que se encuentren.

Sección 2.ª Condiciones particulares de las distintas zonas en Suelo Urbano

Artículo 8.6. División en Zonas de Ordenanzas.

El Suelo Urbano delimitado en los planos de ordenación se divide en las Zonas de Ordenanzas que se establecen y regulan en los siguientes artículos en cuanto a condiciones de ordenación, de volumen, de uso, estéticas, etc. Esta normativa, junto a la señalada en las Normas Generales de Uso y Normas Generales de Edificación, establecen las condiciones particulares de ordenación para toda parcela de Suelo Urbano.

La Normas contenidas en esta Sección se aplican el Suelo Urbano Consolidado, en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable, en todo aquello que no se oponga a las condiciones particulares establecidas en las Fichas anexas que regulan Unidades de Ejecución y Sectores.

Se establecen las siguientes Zonas de Ordenanzas

Residencial Tradicional 2.
Residencial Tradicional 3.
Edificación Unitaria.
Dotacional.

Es decir el uso básico Residencial con tolerancia de los demás usos (oficina, terciario, industria, etc.,) y el uso Dotacional.

Artículo 8.7. Ordenanza Residencial Tradicional 2 y 3.

1. Condiciones de Parcela: Todas la parcelas existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias y así definidas en los correspondientes planos catastrales son susceptibles de edificarse.

Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 100 m y presenten anchos en fachada no inferiores a 6 m.

2. Condiciones de Uso:

Uso característico: Residencial.

Uso compatible:
- Industrial Grado A.
- Terciario Tipo A.
- Terciario Tipo B Grado A.
- Terciario Tipo C Categoría 1, 2 y 3.

La instalaciones de bodegas tradicionales existentes en el suelo urbano a la entrada en vigor del presente Plan General no se considerarán en situación de fuera de ordenación por razones de uso, pudiendo mantener su actividad tradicional. Para el caso de que se erradique este uso, el suelo que ocupan pasará a considerarse como Suelo Urbano No Consolidado, siendo necesario la redacción de un Plan Especial o Estudio de Detalle que ordene el mismo, con la edificabilidad máxima lucrativa de 1 m^2t/m^2s y con las cesiones de viario y dotaciones señaladas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. Condiciones de Edificación:

a) Tipología: Edificación entre medianeras con fachada en la alineación de vial fijada.

b) Ocupación: Ochenta por ciento de la parcela (80%).

Para el caso de parcelas con superficie no mayor de 100 m^2, se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

Igualmente se permite la ocupación del cien por cien (100%) de la parcela en planta baja, cuando la misma no se destine a uso residencial, sin que este exceso compute a efectos de edificabilidad máxima permitida.

c) Altura de la Edificación:

El número máximo de plantas será de dos, baja y primera, para la zona «Residencial Tradicional - 2 «y de tres, baja, primera y segunda, para la zona «Residencial Tradicional - 3».

La altura máxima de la edificación, medida entre cada punto de la rasante del terreno en fachada y el techo de la última planta será de 7,50 m para el caso de dos plantas y 10,50 m. para la zona de tres plantas. Podrán autorizarse alturas superiores justificadas en la adecuación a la altura de las edificaciones colindantes.

c) Edificabilidad: Según la zona, la que deriva de los parámetros de ocupación máxima de parcela y número máximo de plantas, dos o tres.

e) Condiciones estéticas:

1. Huecos de fachada:

Los huecos de fachada adoptará la técnica compositiva de muro. En ese sentido, en cualquier sección horizontal por fachada el porcentaje de macizo será superior al de hueco, y estos serán normalmente alargados y alineados verticalmente.

2. Salientes y cuerpos volados: sobre la alineación establecida se admitirán:

a) Zócalos que podrán sobresalir diez (10) cm del paramento de fachada.

b) Rejas y elementos ornamentales que podrán sobresalir diez (10) cm.

c) Balcones, que podrán sobresalir cincuenta (50) cm.

El diseño de los balcones se atendrá a las siguientes condiciones:

a) No se autorizarán a altura inferior a tres metros (3,00 m).
b) Deberán separarse al menos vez y medio del vuelo de la medianería.
c) Cada balcón se ceñirá a un hueco.
d) Su protección será de elementos de cerrajería, no admitiéndose balcones con elementos de fábrica o cualquier otro material en el frente o laterales.

3. Materiales de Revestimiento de fachadas y cubiertas.
a) El color general predominante de la fachada será blanco.
b) Se prohíbe el uso de material de revestimiento de fachada de tipo vitrificado o piedra artificial.
c) Las cubiertas podrán ser azotea a la andaluza o tejas planas o curvas cerámicas.
d) Las carpinterías no se admitirán con acabados brillantes, anodizados, o cualquier otro tratamiento similar.

Artículo 8.8. Ordenanza Edificación Unitaria.
1. Condiciones de Parcela: Las parcelas definidas en planos son indivisibles.
2. Condiciones de Uso:
Uso característico: Residencial.
Uso compatible:
- Industrial Grado A.
- Terciario Tipo A.
- Terciario Tipo B Grado A.
- Terciario Tipo C Categoría 1, 2 y 3

3. Condiciones de Edificación:
a) Tipología: La existente, Bloque aislado
b) Ocupación: La existente
c) Edificabilidad: La existente.
d) Altura de la Edificación: La existente.
4. Obras permitidas:
Las de conservación de la edificación, reforma y mejora, manteniendo el carácter unitario de la misma, sin que impliquen aumento de la superficie construida existente.
Excepcionalmente se admitirán obras de ampliación para usos comunitarios (local social, cultural, recreativo, etc.) con un máximo del 5% de la edificabilidad total existente, la cual se realizará en armonía con las pautas edificatorias de la zona.
Mediante la redacción de un Estudio de Detalle se admitirá el derribo de edificaciones existentes, y su sustitución por otras de nueva planta, acreditándose en este caso que se mantienen las pautas compositivas unitarias de la edificación.

Sección 3.ª Ordenanzas Particulares de las Unidades de Ejecución del Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 8.9. Definición y desarrollo.
1. Los Ambitos de Suelo Urbano No Consolidado o Unidades de Ejecución Previstas en el Plan General dentro de la clasificación de Suelo Urbano son los definidas en los planos correspondientes y en las Fichas de Planeamiento.
2. La delimitación en unidades de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado, a su vez se subdivide en dos categorías en función de que el Plan General establezca su ordenación pormenorizada completa (SUNCO Suelo Urbano No Consolidado Ordenado) o no la establezca (SUNC Suelo Urbano No Consolidado).
3. Las Unidades de Ejecución se desarrollarán, según los casos, mediante los correspondientes Planes Especiales, Estudios de Detalle y/o Proyectos de Urbanización. En su desarrollo se atendrán a lo previsto en los planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada, así como la Ficha de Planeamiento que recoge las Determinaciones de Desarrollo de los distintos Sectores o Unidades de Ejecución.
4. La ordenación establecida pormenorizada completa establecida por el presente Plan General, para los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado Ordenado («SUNCO»), podrá ser objeto de modificación, reajuste o detalle, cuando así lo exija el Ayuntamiento, a través de la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle.
5. Será de aplicación en los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado las Ordenanzas Particulares para la Zona Residencial Tradicional reguladas en las presentes Normas, estableciéndose un numero de plantas de tres (3) para el ámbito del SUNCO-1, y un número de plantas de dos (2) para el resto de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 8.10. Redacción del Planeamiento.
1. Los Planes Especiales, Los Estudios de Detalle, en su caso, y los Proyectos de Urbanización serán redactados por los particulares incluidos en cada ámbito de suelo Urbano No Consolidado correspondiente.
2. Los Planes Especiales y Estudios de Detalle, habrán de ser presentados en el Ayuntamiento para iniciar su tramitación en el plazo de 1 año desde la entrada en vigor del Plan General.
3. El Sistema de Actuación en las Unidades Sistemáticas en todos los casos será el de compensación o subsidiariamente Expropiación.
4. El incumplimiento de los plazos señalados en los apartados 2 y 3 podrá ser causa para su redacción por el Ayuntamiento con sustitución del Sistema de Ejecución por el de Cooperación.

Artículo 8.11. División de los Ambitos del Suelo Urbano No Consolidado.
El presente Plan General establece los siguientes Ambitos de Suelo Urbano No Consolidado, subdivido en la doble categoría de Ordenado (SUNCO) y sin ordenar (SUNC):

SUNCO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO		
	Denominación		Superficie (m²)
	SUNCO	R 1	6.299
	SUNCO	R 2	5.531
	SUNCO	R 3	8.035
	SUNCO	R 4	18.316
	SUNCO	R 5	6.965

SUNC	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
	Denominación		Superficie (m²)
	SUNC	R 1	12.252
	SUNC	R 2	16.983
	SUNC	R 3	8.325
	SUNC	R 4	7.198
	SUNC	R 5	2.826
	SUNC	R 6	7.230
	SUNC	R 7	7.776
	SUNC	R 8	12.923

Artículo 8.12. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbano No Consolidado.
1. En el suelo urbano no consolidado, el cual se subdivide en distintos ámbitos, establecen las siguientes Áreas de Reparto:

Área de Reparto SUNCO 1
Área de Reparto SUNC 1

De tal modo que el Área de Reparto SUNCO 1 se corresponde con los ámbitos de las cinco (1 al 5) Unidades de Ejecu-

ción de Suelo Urbano Consolidado Ordenado de uso Residencial (5 ámbitos del «SUNCO R 1» al «SUNCO R 5») El Area de Reparto SUNC 1 se corresponde con los ámbitos de las ocho Unidades de Ejecución de Suelo Urbano Consolidado de uso Residencial (8 ámbitos del «SUNC R 1» al «SUNC R 8»)

2. El Aprovechamiento Medio para cada una de las áreas de reparto de los suelos urbanos no consolidados es:

Área de Reparto	SUNCO 1	1,023710 UA/m²
Área de Reparto	SUNC 1	0,7520 UA/m²

CAPÍTULO 9

REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Sección 1.ª El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores: Ordenado y Sectorizado

Artículo 9.1. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

Constituyen el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores 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, formando parte de su estructura general y orgánica 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, que a estos efectos se considera de ocho años mediante su desarrollo directo o en virtud fe 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 en los planos de ordenación correspondientes.

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, por existir garantías suficientes para ello y contar aquélla con una aceptación generalizada de los sujetos interesados en su ejecución. Será de aplicación en los ámbitos de Suelo Urbanizable Ordenado las Ordenanzas Particulares para la Zona Residencial Tradicional de Suelo Urbano reguladas en las presentes Normas, estableciéndose un numero de plantas de dos (Residencial Tradicional -2)

b) Suelo Urbanizable Sectorizado: es el suelo urbanizable con delimitación en 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 de Andalucía, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondientes Plan Parcial.

3. Tendrán igualmente y de modo automático la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado, o en su caso Ordenado, los terrenos de la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

4. El presente Plan General establece los siguientes Sectores de Suelo Urbanizable, subdivido en la doble categoría de Ordenado y Sectorizado:

SUO	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	
Denominación		Superficie (ha)
SUO	R 1	4,0068
SUO	R 2	3,8232

Para estos sectores, será de aplicación el Anexo y Ficha de Ordenación Pormenorizada incluidos en el Presente Plan General, así como los capítulos 4 Normas Generales de Usos, 5 Normas Generales de Edificación y 6 Normas de Urbanización de las presente Normas Urbanísticas, que les sean de aplicación de acuerdo con su Ordenación Completa fijada en la Ficha de Planeamiento

SUS	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
Denominación		Superficie (ha)
SUS	R 1	4,51
SUS	R 2	1,83
SUS	R 3	4,94
SUS	R 4	3,50
SUS	R 5	3,49
SUS	R 6	6,21
SUS	R 7	5,74
SUS	R 8	2,80
SUS	R 9	4,43
SUS	R CJ 1	4.84
SUS	R CJ 2	5,88
SUS	AE 1	14,50

Donde la denominación «SUO» denota la clasificación de «Suelo Urbanizable Ordenado», «SUS» denota la clasificación de «Suelo Urbanizable Sectorizado, y la zonificación, o uso global de cada sector es:

R: Residencial.

AE: Actividades Económicas-Industrial.

CJ: Residencial con tipología de Ciudad Jardín o vivienda adosada con parcelas mínimas de 150 m² y 200 m² respectivamente para los sectores CJ1 y CJ2.

Artículo 9.3. Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.

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

1.1. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

a) La delimitación de su ámbito y la 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) Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.

g) Relimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.

1.2. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

a) Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada, incluyendo las reservas rotacionales 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) Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.

1.3. El resto de 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.

Artículo 9.4. 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 se establecen las siguientes Áreas de Reparto:

Área de Reparto	SUO 1
Área de Reparto	SUS 1
Área de Reparto	SUS 2
Área de Reparto	SUS 3
Área de Reparto	SUS 4

De tal modo que el Area de Reparto SUO 1 se corresponde con el ámbito de los dos sectores de Suelo Urbanizable Ordenado («SUO R 1» y «SUO R 2») En este Area de reparto se incluye a efectos de su obtención el ámbito de Sistema General de Equipamiento SG-AME-EQ con una superficie de 7.687 m². El Area de Reparto SUS 1 se corresponde con los ámbitos de los nueve sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Residencial (9 sectores del «SUS R 1» al «SUS R 9») El Area de Reparto SUS 2 se corresponde con el ámbito del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Residencial- Ciudad Jardín-1 («SUS R-CJ 1») El Area de Reparto SUS 3 se corresponde con el ámbito del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global Actividades Económicas -Industrial («SUS AE 1») Y por último El Area de Reparto SUS 4 se corresponde con el ámbito del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Residencial- Ciudad Jardín-2 («SUS R-CJ 2»).

2. El Aprovechamiento Medio para cada una de las áreas de reparto de los suelos urbanizables con delimitación de sectores es:

Área de Reparto	SUO 1	0,620927 UA/m²
Área de Reparto	SUS 1	0,522428 UA/m²
Área de Reparto	SUS 2	0,470000 UA/m²
Área de Reparto	SUS 3	0,300000 UA/m²
Área de Reparto	SUS 4	0,470000 UA/m²

Artículo 9.5. Derechos y Deberes de los Propietarios de Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbanizable con delimitación de sectores:

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 competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, a 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 de 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 con delimitación de sectores 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 General.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto los destinados 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 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 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 aprovechamientos 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 de 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.

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.

l) De acuerdo con lo establecido en el art. 10.1.A.b de la LOUA, se establece una reserva de suelo destinado a Vivienda sometida a algún régimen de protección pública, equivalente

al 30% de la edificabilidad de los Sectores de Suelo Urbanizable Ordenada. Para el caso de los Sectores de Suelo Urbanizable No ordenado, se reservará la proporción establecida, para cada sector, en la Ficha de Ordenación Pormenorizada correspondiente, de acuerdo todo ello con lo señalado en la Memoria Justificativa del presente Plan General.

Artículo 9.6. 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 infraestructura y servicios públicos, y la 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 en encuentren los terrenos.

3. No se podrá edificar en los sectores de 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 cumplido 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.

5. En el suelo urbanizable sectorizado, el ámbito del sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que ordene detalladamente el sector puede establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno.

6. 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 la legislación urbanística y e las normas del Plan General.

Sección 2.ª El Suelo Urbanizable no sectorizado

Artículo 9.7. Definición y condiciones urbanísticas generales para la sectorización.

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado, el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales así como las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidad de usos.

2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado que permiten dirigir, cerrar o completar el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de este. Igualmente se clasifica en esta categoría suelo con aptitud para desarrollar actuaciones urbanísticas que redunden en el progreso económico y social del municipio.

3. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en los planos de ordenación correspondientes, indicándose en las correspondiente Fichas de Planeamiento los usos globales incompatibles, así como los condicionantes previos que se derivando la estructura general y orgánica establecida por el presente Plan General para su eventual desarrollo.

4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico, debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo.

5. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización, la administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo.

6. Sólo nacerá el derecho a la transformación de este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

Artículo 9.8. Relación de los ámbitos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General, a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidad de usos, son:

Denominación		Superficie (ha)
SUNS	IT 1	12,945
SUNS	IT 2	5,1589
SUNS	IAE	8,40
SUNS	I R	5,76
SUNS	IRAE	6,21

Donde la denominación «SUNS» denota la clasificación de «Suelo Urbanizable No Sectorizado», y los usos incompatibles los señalados a continuación:

IT: Usos incompatibles: turístico.
IAE Usos incompatibles: turístico e industrial.
IR: Usos incompatibles: todos excepto Industrial
IRAE: Usos incompatibles: todos excepto Equipamientos Comunitarios

2. Para iniciar el Plan de Sectorización se exigirá:

a) En las áreas donde no sea incompatible el uso residencial podrá proponerse la sectorización de suelos urbanizables para usos residenciales cuando esté iniciada la ejecución de la mayoría de los sectores, esté edificada al menos el 50% de la capacidad residencial del conjunto de los sectores con este uso global y al área a sectorizar esté a continuación de otra ya urbanizada, de modo que no se originen discontinuidades en el tejido urbano.

b) En áreas donde se pretendan usos no residenciales:

- Que los usos que se pretenden implantar no sean incompatibles, según el régimen establecido en el Plan General.
- Que se cumplan las condiciones particulares de sectorización cuando estén establecidas para el área en cuestión.
- Que los nuevos usos a implantar y su forma de hacerlo no contradigan la coherencia de la estructura urbana general ni del entorno urbano en el que se encuentran

Artículo 9.9. Facultades de los propietarios de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponde las siguientes facultades:

a) El derecho de formular al municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio, o a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para responder a la consulta realizada es de tres meses, en-

tendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

b) El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado, y en su caso, ordenado. El ejercicio eficaz de este derecho requiere en todo caso la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifique la oportunidad y conveniencia de su formulación, su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares para cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

Artículo 9.10. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:

a) Las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el Plan General que tengan una incidencia o interés superior al propio ámbito.

b) Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.

c) Las actuaciones de interés público cuando concurran los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatible establecidos por el Plan General en la zona de suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.

Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada en aquel.

CAPÍTULO 10

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1.ª Normas generales de ordenación del Suelo No Urbanizable

Artículo 10.1. Ambito y limitaciones.

Las Normas contendidas en el presente Capítulo serán de aplicación a los suelos clasificados por el Plan General como No Urbanizables.

Subsidiariamente, para los aspectos no previstos por el presente Plan, se complementarán sus disposiciones por las establecidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba, así como por las limitaciones que con carácter general señala la legislación aplicable.

Las Normas de ordenación tienen por objeto en el suelo no urbanizable preservarlo del proceso de desarrollo urbano, estableciendo medidas de protección del medio ambiente, del paisaje y demás elementos naturales, suelo flora y fauna. En consecuencia, 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 como medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado. Sus límites, categorías y subcategorías de suelo y áreas vienen grafiadas en los planos correspondientes de ordenación del Suelo No Urbanizable.

Serán de aplicación, con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Provincia de Córdoba.

Artículo 10.2. Categorías del Suelo No Urbanizable.

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

1.1. 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 de 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 un 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, están dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora, la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

1.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Urbanística o Territorial, son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgada por:

a) Bien directamente por este Plan General por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.

b) Bien por algún planeamiento de ordenación del territorio, que establezcan 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.

1.3. Suelo No Urbanizable de Preservación del Carácter Natural o Rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantenerse su destino primordial, que no es otro que el agropecuario, por ser inadecuado para un desarrollo urbano, al tiempo que cumple una función equilibradota del sistema territorial, entre otras razones, por ser necesario preservar su carácter rural porque existen valores agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos, o por se improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2. Las determinaciones específicas para cada una de estas categorías, se desarrollan en las normas particulares establecidas en el presente Capítulo.

Artículo 10.3. Normas generales relativas a la parcelación del suelo.

1. Se prohíben en suelo no urbanizable las parcelaciones con cualquier finalidad urbanística. Cualquier parcelación con finalidad urbanística es nula de pleno derecho

2. Las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no urbanizables, no podrán efectuarse en contra de lo dispuesto en la legislación agraria (Ley de Reforma y Desarrollo Agrario. Decreto 118/73), o en otra aplicable para la consecución de sus correspondientes fines.

3. 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 ser edificada que se señala en cada zona del Suelo No urbanizable del presente Plan.

4. Las segregaciones permitidas en suelo no urbanizable vienen reguladas en la presente Normas, siendo de aplicación lo señalado en el artículo 52.1.B de la Ley 7/2002, de LOUA.

Artículo 10.4. Normas generales relativas a la edificación.

A. Condiciones de adaptación al paisaje.

Las construcciones y edificaciones que se realicen en suelo no urbanizable deberán adaptarse al ambiente en que estuvieren situadas, no teniendo características urbanas. A tal efecto, las construcciones en le medio rural, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpinterías, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona.

Su tipología, materiales y acabados serán los usuales, excepto en aquellas instalaciones que por su función hayan de utilizar otras tipologías, materiales o acabados.

B. Condición aislada de la edificación.

La edificación se separará en todo caso una distancia mínima de diez metros (10 m) de los linderos de la finca y de cincuenta metros (50 m) de la edificación más cercana.

La separación de carreteras, ferrocarriles y cauces públicos se atendrá a lo dispuesto en la legislación específica.

Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso, serán 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 sesenta (60) centímetros de alto en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta ciento setenta (170) centímetros 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 o por encima.

C. Altura.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas o 7 metros.

Esta altura solo podrá superarse en aquellas construcciones que por su función exijan necesariamente una altura mayor, debiendo quedar justificada esta necesidad.

Artículo 10.5. Normas relativas a las infraestructuras.

A. Acceso.

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

B. Abastecimiento de agua.

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

C. Evacuación de residuales.

Para la concesión de licencia se justificará el tratamiento que vaya a darse a los vertidos, para evitar la contaminación de aguas superficiales o subterráneas.

En el supuesto de aguas residuales asimilables a urbanas, estas se conducirán a pozos absorbentes previa depuración por medio de fosas sépticas o sistema análogo, no pudiendo verterse en ningún caso aguas no depuradas. Parao otros supuestos de aguas residuales procedentes de otras actividades, las aguas residuales se tratarán con los sistemas de depuración adecuados a su naturaleza, de acuerdo con la regulado en la legislación medioambiental de aplicación.

Se prohíbe con carácter general en todo el suelo no urbanizable el uso de pozos negros o ciegos, de tal modo que cualquier actividad que se pretenda implantar deberá tener previsto el sistema de depuración adecuado, de conformidad con lo regulado en la legislación sectorial de aplicación y las indicaciones de los servicios técnicos municipales.

Artículo 10.6. Normas generales relativas a la Protección del Suelo.

A. Movimientos de tierras.

Solo podrán autorizarse los movimientos de tierra necesarios para la edificación, prohibiéndose los que alteren la topografía natural del terreno.

En aquellas obras que conlleven la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, que afecten a una superficie mayor de 2.500 m^2 o a un volumen mayor de 5.000 m^3, deberá aportarse conjuntamente con la solicitud de licencia municipal, estudio que garantice la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo.

B. Control de balsas de alpechines.

La instalación de toda balsa de alpechines o cualquier otra instalación de depósito o almacenamiento de vertidos, exige la preceptiva licencia en la que se acreditará, previo los informes técnicos oportunos, los sistemas de control y vigilancia que permitan efectuar un seguimiento de la condiciones técnicas y ambientales con que se realizan las instalaciones, todo ello con el objetivo de garantizar la ausencia de impactos y la minimización de los riesgos de vertidos.

Sección 2.ª Normas Generales de Uso y Edificación

Artículo 10.7. Destino.

1. Estas normas tienen por objeto regular los usos y construcciones autorizadas por la legislación vigente en la clase de Suelo No Urbanizable.

2. Los terrenos clasificados como no urbanizables no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal o ganadero 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.

2. Las determinaciones de protección contenidas en las secciones siguientes, referentes a distintas categorías y zonas de suelo no urbanizable, prevalecerán a las del presente capítulo.

Artículo 10.8. Régimen general de uso y de las edificaciones en Suelo No Urbanizable.

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:

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.

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 posibilidad de formación de núcleo de población.

2. En Suelo No Urbanizable de Especial Protección solo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones

o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el planeamiento urbanístico., 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 quiere 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.

3. 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.

Artículo 10.9. Las Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.

1. Cuando el presente Plan General posibilite en algunas 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, solo 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.

2. Las actuaciones que pueden considerarse de interés público son las actividades de intervención singular (usos industriales, equipamientos, servicios terciarios, etc.), de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos:

a) De utilidad pública o interés social.

b) Procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo,

c) Resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.

d) No induzca a la formación de nuevos asentamientos.

3. Las Actuaciones de Interés Público requieren para su autorización, como trámite previo al otorgamiento de 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 Actuación de Interés Público, ponderándose las siguientes consideraciones:

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 de infraestructuras, servicios y dotaciones.

b) Incidencia de la actividad sobre el destino del Suelo No urbanizable general, y evaluación del impacto en el medio físico.

c) Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico y social.

4. 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 el Plan Especial o Proyecto de Actuación. En ningún caso será inferior al tiempo que sea indispensable para amortizar 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.

5. Procede la formulación de un Plan Especial en el caso de actividades en las que concurran alguna de las circunstancias siguientes:

a) Comprender terrenos pertenecientes a Moriles y otro termino municipal adyacentes

b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales a juicio de la Administración Municipal o Autonómica.

c) Afectar a la ordenación estructural del Plan General en concreto, cuando se plantee la autorización en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

d) En todo caso, cuando comprenda una superficie superior a 50 hectáreas.

En los demás casos, la autorización se realizará mediante Proyecto de Actuación de Interés Público.

6. Las determinaciones que, con carácter de mínimo, debe contener el Plan Especial, o en su defecto, 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 y 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.

7. 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, excluidos el coste de maquinarias y equipos. Este pago se devenga en el momento de otorgamiento de la licencia. La cuantía de 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 dicho 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 resultantes de la 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 necesaria para la adecuada funcionalidad de la actividad.

Artículo 10.10. Usos permitidos en el Suelo No Urbanizable.

1. El uso global del Suelo No urbanizable es el Uso Agropecuario definido en los siguientes artículos.

2. Además de este del uso agropecuario, se permiten los siguientes usos:

a. Actividades extractivas.

b. Usos industriales vinculados al medio rural.

c. Uso de gran industria.
d. Otros usos industriales
e. Equipamientos y servicios terciarios.
f. Uso de vivienda familiar agropecuaria.

3. En todo lo que no colisione con la normativa especial de usos y edificación para el Suelo No Urbanizable, serán de aplicación a estos usos las determinaciones de las normas generales de uso y edificación.

Artículo 10.11. Uso agropecuario.
A. Definición.
Se consideran actividades agropecuarias las relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.
B. Usos regulados.
Las construcciones e instalaciones vinculadas a estas actividades estarán necesariamente al servicio de la explotación agrícola, forestal o ganadera de la finca, debiendo justificarse la proporción entre la superficie de la construcción y la de la explotación.
Se considerarán construcciones al servicio de la explotación agropecuaria las siguientes:
- Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas, abonos, piensos o aperos, al servicio de una única explotación.
C. Parcela mínima.
No se fija parcela mínima, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial en materia de agricultura.
D. Condiciones de la edificación.
La ocupación máxima de parcela será del 5%.
Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en el presente capítulo.
E. Otras condiciones.
La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura o de la Junta de Andalucía, y a su legislación específica.

Artículo 10.12. Actividades extractivas.
A. Definición.
Se consideran como tales las relacionadas con la obtención de materias minerales en canteras, extracciones de áridos o instalaciones mineras. Se incluyen las canteras, la extracción de arenas o áridos, las instalaciones y construcciones anexas a la explotación, las infraestructuras de servicios, los vertederos y las escombreras, etc.,
B. Parcela mínima.
No se fija parcela mínima.
C. Condiciones de la edificación.
No se limita la ocupación máxima de parcela.
Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en el presente capítulo de estas Normas.
D. Necesidad de emplazamiento rural. posibilidad de formación de núcleo de población.
La autorización de estos usos se realizará una vez declarada la actividad como de «interés público» y se apruebe el correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación conforme a los establecido en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en las presentes Normas.
E. Otras condiciones.
Se cumplirán los requisitos exigidos por la Ley de Minas (29/1973) y demás legislación específica, así como lo dispuesto en el R.D. 2994/82, sobre restauración de espacio natural afectado.
Se cumplirá la legislación vigente en materia Ambiental, básicamente la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan.

Artículo 10.13. Usos industriales vinculados al medio rural.
A. Definición.
Se consideran como tales los almacenes e industrias de transformación de productos agropecuarios, vinculadas al medio rural.
B. Usos regulados.
Se establecen las siguientes categorías:

a) Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas, abonos, piensos o aperos cuya superficie supere el 2% de la de la explotación.
b) Instalaciones de estabulación para más de 250 cabezas de ganado bovino, 500 de porcino o 1.000 de caprino y ovino.
c) Granjas para más de 2.000 conejos o 10.000 aves.
d) Almazaras.
e) Instalaciones de transformación y almacenaje de productos agropecuarios (industrias lácteas, serrerías...).

C. Parcela mínima.
La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 10.000 m².
D. Condiciones de la edificación.
La ocupación máxima de parcela será del 50%.
Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en el presente Capítulo de estas Normas.
E. Necesidad de emplazamiento rural. Posibilidad de formación de núcleo de población.
La autorización de estos usos se realizará una vez declarada la actividad como de «interés público» y se apruebe el correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación conforme a los establecido en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en las presentes Normas.
Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo «Concepto de Núcleo de Población « en la presente Normas.
F. Otras condiciones.
Se cumplirá la legislación vigente en materia Ambiental, básicamente la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y los Reglamentos que la desarrollan.

Artículo 10.14. Uso de gran industria.
A. Definición.
Se consideran como tales aquellas que por demandar gran superficie de implantación, tiene difícil ubicación en suelo urbano o urbanizable. Son aquellas industrias que desarrollan una actividad fabril que representen una importante contribución al progreso económico y social del municipio medido en términos de empleo directo e indirecto.
B. Usos regulados.
Tienen esta consideración las industrias con extensión superior a 10.000 m² de superficie construida o 15.000 m² de superficie transformada.
C. Parcela mínima.
La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 25.000 m².
D. Condiciones de la edificación.
La ocupación máxima de parcela será del 35%.
Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en el presente Capítulo de estas Normas.
E. Necesidad de emplazamiento rural. Posibilidad de formación de núcleo de población.
La autorización de estos usos se realizará una vez declarada la actividad como de «interés público» y se apruebe el correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación conforme a los establecido en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en las presentes Normas.

La justificación del emplazamiento en medio rural vendrá fundamentalmente determinada por la superficie de implantación demandada, que imposibilita su localización en suelo urbano o urbanizable.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo «Concepto de Núcleo de Población» en las presentes Normas.

No podrán situarse a menos de 2.000 m de cualquier núcleo habitado o 250 m de la vivienda más próxima.

F. Otras condiciones.

Se cumplirá la legislación vigente en materia Ambiental, básicamente la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan.

Asimismo, con la solicitud de autorización de uso, deberá aportarse estudio de incidencias sobre el medio, conteniendo la siguiente información:

a) Justificación de la necesidad del emplazamiento.

b) Información pormenorizada de usos actuales con estudio de posibles modificaciones del medio físico y de incidencias sobre las actividades agrarias y residenciales colindantes.

c) Resolución del abastecimiento de agua.

e) Sistema de depuración de vertidos.

f) Régimen de uso e instalaciones previstas.

g) Programación y fases.

Artículo 10.15. Otros usos industriales.

A. Definición.

Se consideran como tales las relacionadas con la transformación de materias primas, envasado, transporte, distribución y almacenamiento, no incluidas en los tres artículos anteriores de las presente Normas.

B. Parcela mínima.

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 6.000 m².

C. Condiciones de la edificación.

La ocupación máxima de parcela será del 20%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en el capítulo anterior de las presentes Normas.

D. Necesidad de emplazamiento rural. Posibilidad de formación de núcleo de población.

La autorización de estos usos se realizará una vez declarada la actividad como de «interés público» y se apruebe el correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación conforme a los establecido en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en las presentes Normas.

Deberán justificar la necesidad de emplazamiento en medio rural, ya sea por razones legales o técnicas (industrias peligrosas) o por el hecho de que la utilización pública o interés social se obtenga precisamente por el emplazamiento en el medio rural.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo «Concepto de Núcleo de Población» en la presente Norma.

E. Otras condiciones.

Se cumplirá la legislación vigente en materia Ambiental, básicamente la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan.

Artículo 10.16. Equipamientos y Servicios Terciarios.

A. Definicion.

Se considera equipamiento y servicios aquellas actividades de carácter colectivo complementarias al uso residencial.

B. Usos regulados.

Se establecen las siguientes categorías:

a) Dotaciones: Instalaciones deportivas, escolares, asistenciales, religiosas y análogas.

b) Equipamientos especiales: Cuarteles, cárceles, mataderos, cementerios y otros análogos.

c) Turísticas y de relación: Bares, restaurantes, hoteles y campings.

d) Vertederos y análogos (Cementerios de coches...)

C. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 6.000 m²., excepto para los equipamientos especiales, campings y vertederos, que será de 25.000 m².

D. Condiciones de la edificación.

La ocupación máxima de parcela será del 35%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en el capítulo anterior de las presentes Normas.

E. Necesidad de emplazamiento rural. Posibilidad de formación de núcleo de población.

La autorización de estos usos se realizará una vez declarada la actividad como de «interés público» y se apruebe el correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación conforme a los establecido en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en las presentes Normas.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo «Concepto de Núcleo de Población» en la presente Norma.

F. Otras condiciones.

Cuando la superficie construida supere los 10.000 m² o la transformada los 15.000 m², deberá aportarse la documentación exigida para «Gran Industria».

Artículo 10.17. Uso de Vivienda familiar agropecuaria.

A. Definición.

Se considera vivienda familiar agropecuaria a todo edificio residencial aislado de carácter familiar, ya sea de carácter permanente o temporal, así como las edificaciones anexas al mismo de uso doméstico, siempre que estén al servicio de la explotación agrícola y vinculada a la misma.

B. Justificación de la necesidad de vivienda agropecuaria.

Conforme a lo establecido en el artículo 52.1.B.b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la vivienda agropecuaria deberá constituir la residencial del agricultor que esté al servicio de la real y efectiva explotación agrícola existente, o que ostente la actividad agropecuaria principal, lo cual se acreditará aportando los datos necesarios sobre la explotación; naturaleza, entidad, cultivos, rendimientos, renta agraria, etc.

C. Parcela mínima.

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 20.000 m². Se acreditará la afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

D. Condiciones de la edificación.

La superficie construida máxima será de 300 m², desarrolla en un máximo de dos (2) plantas con una altura máxima de 9 metros.

Se separa como mínimo, de los linderos 15 metros, de otras edificaciones 250 metros, del suelo clasificado como urbano o urbanizable 500 metros y de carreteras 50 metros.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en el capítulo anterior de las presentes Normas.

E. Posibilidad de formación de núcleo de población.

Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse la autorización específica mediante un procedimiento análogo al que se establece para el Proyecto de Actuación de Interés Público, todo ello de acuerdo a lo señalado en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y en las presentes Normas.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de

acuerdo con lo previsto en el artículo «Concepto de Núcleo de Población» en la presente Norma.

Artículo 10.18. Concepto de núcleo de población.

El presente concepto de «núcleo de población» tiene por objeto controlar que cualquier actividad, instalación o construcción que se levante en suelo no urbanizable no induzca la formación de nuevos asentamientos.

Se define como Núcleo de Población a un conjunto de edificaciones destinadas a usos residenciales o industriales, con infraestructuras y servicios comunes, o generador de su necesidad.

Se considera que una edificación no forma núcleo de población cuando, además de no generar infraestructuras ni servicios comunes (condición de infraestructura), cumple al menos una de las dos condiciones de densidad siguientes:

a) Se vincula a la misma una superficie de terreno no menor a la señalada como mínima para su uso. Este extremo deberá quedar recogido mediante inscripción marginal en el Registro de la Propiedad, agotando las posibilidades constructivas de la parcela.

b) No existe edificación en una radio de 100 m^2 o bien un número inferior a tres en un radio de 200 m, no compartiendo infraestructura común con edificaciones del mismo tipo.

Las edificaciones situadas a una distancia inferior a 200 m del límite del suelo urbano o urbanizable se considerarán generadoras de núcleo de población independientemente del tamaño de su parcela.

Sección 3.ª Normas especificas de ordenación para la zona de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica

Artículo 10.19. Régimen y ámbito.

1. Se incluye en está categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

a) Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones de 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 un 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, están dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora, la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general

2. Así se incluye en esta categoría de suelo:

a) Los terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico: Cauces Públicos, regulados por la legislación vigente Real Decreto Legislativo 2.001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, o normas que lo sustituyan.

b) Se incluyen también en esta zona los suelos que componen el Río Lucena y su Ribera. En el caso del Río Lucena el ámbito de esta zona constituye la zona de servidumbre de 5 m de anchura y la zona de policía de 100 de anchura según señala la Ley de Aguas.

c) Las vías pecuarias.

La relación de Vías Pecuarias incluidas en el término municipal de Moriles se referencian a continuación, y como tal se recoge su localización y trazado en los planos de ordenación. Estos datos están tomados del «Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del Término Municipal de Moriles» que tiene elaborado la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Medio ambiente de la Junta de Andalucía.

La relación es la siguiente:

REFERENCIA	DENOMINACION
14045001	VEREDA DEL CAMINO DE DON ANSELMO
14045002	VEREDA DE CUQUILLO O DE ROMERO
14045003	VEREDA DE ÉCIJA O DE METEDORES
14045004	VEREDA DE LA CAMPANA
14045005	VEREDA DE LAS MANILLAS O DE AGUILAR A MORILES
14045006	VEREDA DE LOS NARANJOS
14045007	VEREDA DEL CAMINO DE PUENTE
14045008	VEREDA DEL PUENTE DE LA LIMOSNA
14045009	COLADA DEL CEMENTERIO
14038009	VEREDA DE MORILES A LAS NAVAS DEL SELPILLAR

La fundamentación de la clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección se encuentra en la legislación vigente, Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 155/1998, de 21 de junio), y las previsiones de la Consejería de Medio Ambiente en la materia que nos ocupa.

d) Los suelos adyacentes a las infraestructuras territoriales de:

- Comunicación Viaria: Carreteras.
- Comunicación Ferroviaria: Ferrocarriles.
- Redes de energía eléctrica de alta tensión.
- Redes de abastecimiento de agua.
- Instalaciones de saneamiento de la población.
- Instalaciones de red de oleo-gaseoducto.

El ámbito de esta zona corresponde a una banda de 15 m a cada lado del eje de la infraestructura, salvo que exista legislación específica que lo determine con carácter particular.

Artículo 10.20. Usos autorizables y prohibidos.

Los usos autorizables serán en general de carácter medioambiental con cumplimiento de las exigencias y limitaciones establecidas por la normativa sectorial que regula cada ámbito de suelo. Así se podrán admitir usos como adecuaciones naturísticas y recreativas; las obras encaminadas a potenciar los valores protegidos y las infraestructuras públicas, etc.

m) De forma general se prohíbe cualquier actividad constructiva o transformadoras del medio. Se entienden incluidas en esta prohibición las siguientes actividades y usos: actividades extractivas; movimientos de tierras; viviendas de cualquier tipo; instalaciones de utilidad pública o interés social. De acuerdo con lo establecido en el art. 10.1.A.b de la LOUA, se establece una reserva de suelo destinado a Vivienda sometida a algún régimen de protección pública, equivalente al 30% de la edificabilidad de los Sectores de Suelo Urbanizable Ordenada. Para el caso de los Sectores de Suelo Urbanizable No ordenado, se reservará la proporción establecida, para cada sector, en la Ficha de Ordenación Pormenorizada correspondiente, de acuerdo todo ello con lo señalado en la Memoria Justificativa del presente Plan General.

Sección 4.ª Normas especificas de ordenación para la zona de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística o Territorial

Artículo 10.21. Régimen y ámbito.

Son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgada por:

a) Bien directamente por este Plan General por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.

b) Bien por algún planeamiento de ordenación del territorio, que establezcan disposiciones que impliquen su exclu-

sión 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.

Así se incluye en esta categoría de suelo:

1. Perfiles Paisajísticos, caracterizados por la alta visibilidad, al producirse en ello un cambio de pendiente en los terrenos rurales. Son Zonas relevantes topográficamente, coincidentes con las principales divisorias visuales, y en especial las cumbres y vertientes que rodean al núcleo urbano, y todo ello porque se trata de Hitos panorámicos que presentan la máxima intervisibilidad del territorio municipal. En estas zonas se prohíbe toda construcción, instalación o actividad que altere el perfil característico de la línea de horizonte, limite su intervisibilidad o modifique los colores y texturas tradicionales.

2. Los Yacimientos Arqueológicos del término municipal incluidos en el Inventario cuya delimitación se recoge en la documentación gráfica. El ámbito de la zona lo constituye el propio yacimiento reconocible y el suelo abarcado por un círculo de radio 100 metros.

La relación de yacimientos arqueológicos detectados y registrados en el término municipal, tomado fundamentalmente del «listado de Yacimientos Arqueológicos de Andalucía» de la Consejería de Cultura, y que son objeto de protección en el presente Plan General son, siguiendo la numeración recogida en planos, y con los datos de Nombre, Coordenadas, Período Histórico y Tipología son:

0002. TRAYECTO DE LA VÍA ROMANA DE BENAMEJÍ A MONTEMAYOR				
0006. ARGAMASON I	356.071,25	4.142.263.00	Epoca Romana, Alto Imperio	ASENTAMIENTOS
0007. CENICERO	353.713,20	4.139.486.60	Epoca Romana, Alto Imperio	ASENTAMIENTOS
0008. EL CHATO I	354.011,67	4.139.977.00	Epoca Romana, Alto Imperio	ASENTAMIENTOS
0009. EL CHATO V	354.388,25	4.140.212,50	Edad del Bronce Final	ASENTAMIENTOS
0010. EL CHATO II	354.781,75	4.140.370.75	Epoca Romana, Alto Imperio	ASENTAMIENTOS
0011. EL CHATO VII	354.905,75	4.140.441,,25	Edad del Bronce Final	ASENTAMIENTOS
0012. EL CHATO VI	355.271,40	4.141.017,40	Epoca Romana, Alto Imperio	ASENTAMIENTOS
0013. EL CHATO IV	355.397,75	4.141.373,75	Epoca Romana	ASENTAMIENTOS
0014. EL CHATO III	355.841,75	4.141.324.75	Epoca Romana, Alto Imperio	ASENTAMIENTOS
0015. ARGAMASON II	355.814,25	4.142.053,50	Epoca Romana	ASENTAMIENTOS
0016. ARGAMASON III	355.748,25	4.141.669,50	Epoca Romana, Alto Imperio	ASENTAMIENTOS
0017. POZO DEL JUNCAL	353.666,25	4.142.261.00	Epoca Romana, Alto Imperio	ASENTAMIENTOS
0018. SANTA CECILIA	355.378,50	4.141.592,00	Epoca Romana, Alto Imperio	AGROPECUARIOS
0019. FUENTE ROMERO I	356.211,33	4.143.662,83	Epoca Romana, Alto Imperio	ASENTAMIENTOS
0020. FUENTE ROMERO II	356.460,33	4.143.544,67	Epoca Romana, Alto Imperio	ASENTAMIENTOS
0021. FUENTE ROMERO III	356.484,25	4.143.188,50	Epoca Romana	ASENTAMIENTOS
0022. FUENTE ROMERO IV	356.151,25	4.143.164,75	Epoca Romana	ASENTAMIENTOS
0023. VILLAR DEL CONDE	356.699,25	4.144.338,50	Epoca Romana, Alto Imperio	ASENTAMIENTOS
0024. CAPELLANIAS	355.583,14	4.143.873.14	Edad del Hierro II	ASENTAMIENTOS
0025. LA TEJA	355.462,25	4.144.470,75	Edad del Bronce Final	POBLADOS
0026. ZAPATEROS	357.183,80	4.144.270,60	Edad del Bronce Final	POBLADOS
0027. LAGAR DE MELGAR	355.295,50	4.144.258.25	Epoca Romana, Alto Imperio	
0028. CUQUILLO	354.916,75	4.142.926,75	Epoca Romana, Alto Imperio	ASENTAMIENTOS
0029. MONTE ALTO	354.627,75	4.143.843,50	Epoca Romana, Alto Imperio	ASENTAMIENTOS
0030. LOS TOLEDANOS	350.991,75	4.146.270,50	Epoca Romana	ASENTAMIENTOS
0031. EL GALEOTE	358.790,75	4.146.213,50	Epoca Romana, Alto Imperio	ALDEAS

Artículo 10.22. Usos autorizables.

Solo se autorizarán las obras vinculadas a las explotaciones agrarias existentes, obras que podrán ser de conservación, mejora y mantenimiento, así como incluso de ampliación, acreditándose que las mismas son necesarias para el mejor y efectivo desenvolvimiento de la concreta explotación agrícola existente.

En todo caso las obras que se planteen en la zona afectada por yacimiento arqueológico deberán contar con un informe de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, como Administración competente en materia de Patrimonio Histórico, donde se acredite su viabilidad por no afectar a los valores arqueológicos protegidos.

Sección 5. Normas especificas de ordenación para la zona de Suelo No Urbanizable de Preservación del Carácter Natural y Rural

Artículo 10.23. Régimen y ámbito.

Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantenerse su destino primordial, que no es otro que el agropecuario, por ser inadecuado para un desarrollo urbano, al tiempo que cumple una función equilibradota del sistema territorial, entre otras razones, por ser necesario preservar su carácter rural porque existen valores agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos, o por se improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio

Se incluyen en esta zona aquellos suelos incluidos dentro de la Denominación de origen Montilla-Moriles, suelos que componen la inmensa mayoría del suelo no urbanizable de Moriles.

Artículo 10.24. Usos permitidos.

- Uso agropecuario.
- Usos vinculados a las obras públicas.

Artículo 10.25. Usos autorizables.

Serán autorizables, mediante un procedimiento análogo al que se establece para el Proyecto de Actuación de Interés Público, todo ello de acuerdo a lo señalado en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en las presentes Normas.

- Actividades extractivas.
- Actividades industriales vinculadas al medio rural.
- Otras actividades industriales.
- Dotaciones.

- Equipamientos especiales.
- Equipamientos turísticos y de relación.
- Vivienda familiar agropecuaria.
- Gran industria.
- Vertederos y análogos.

CAPÍTULO 11

INFORMACIÓN URBANÍSTICA E INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Sección 1.ª Información Urbanística

Artículo 11.1. Publicidad de los Documentos.

Los documentos en que se contienen los instrumentos de planeamiento y demás disposiciones reguladoras del uso de los terrenos y de la edificación son públicos. El Ayuntamiento dispondrá de un ejemplar de cada uno de dichos documentos debidamente diligenciado para consulta de los administrados.

Artículo 11.2. Información escrita.

1. Los administrados tienen derecho a que el Ayuntamiento les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una determinada finca.

2. La solicitud de información deberá contener la identificación catastral y registral de la finca, su situación, superficie y linderos, y acompañarse de un plano de emplazamiento, a escala 1:2.000 en el caso de fincas urbanas, o 1:10.000 en el caso de fincas rústicas.

3. La información del régimen urbanístico aplicable se expedirá en certificado del Sr. Secretario de la Corporación por orden y con el visto bueno de la Alcaldía.

Artículo 11.3. Certificado de Servicios de Infraestructura.

El certificado de Servicios de Infraestructura acredita que la finca objeto del mismo está dotada de los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y accesos pavimentados con las características adecuadas para servir, conforme a planeamiento, a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

A la solicitud del mismo se acompañará plano de emplazamiento de la finca a escala 1:2.000.

Sección 2.ª Licencias Urbanísticas

Artículo 11.4. Actividades sujetas a licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos relacionados en el artículo 169 de la Ley 7/2002, de LOUA, y artículo 1 de Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

En concreto estarán sujetos a previa licencia:

a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

c) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes

d) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

e) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios o instalaciones de todas clases existentes.

f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo Autonómica.

g) Las obras de instalación de servicios públicos.

h) Las parcelaciones urbanísticas.

i) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

j) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

k) El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

l) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

m) La demolición de las construcciones, salvo en los casos de ruina inminente.

n) Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

o) La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

p) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

a) Que estén situados en zonas de uso y dominio público o espacio libre privado.

b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.

c) Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

3. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.

Artículo 11.5. Otorgamiento de licencias.

1. Las licencias urbanísticas pueden ser:

a) De parcelación.
b) De obras.
c) De otras actuaciones urbanísticas.
d) De ocupación y funcionamiento.

2. La competencia para el otorgamiento de la licencia corresponde al Alcalde, que resolverá a la vista de lo actuado, con arreglo al procedimiento:

1. La solicitud dirigida al Sr. Alcalde, se presentará en el registro general de la Corporación, acompañado de tres ejemplares del proyecto técnico, debidamente visado por el Colegio Profesional competente, acompañado de un escrito donde se hagan constar los nombres de los técnicos directores de la obra, igualmente visado por el Colegio Profesional correspondiente. En los casos que sea necesario se adjuntará copia del documento acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes.

2. Se remitirá un ejemplar a los servicios técnicos y a los servicios jurídicos para que sean expedidos los informes correspondientes.

3. Se remitirán igualmente copias, que deberá aportar el solicitante, cuando por exigencia de la legislación sectorial el proyecto deba ser informado por órganos no municipales.

4. Si en el proyecto se observaran deficiencias subsanables, se notificará al peticionario para que dentro del plazo de 15 días subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos, con apercibimiento de que, si así no lo hiciere, se archivará sin más trámite.

En cualquier caso, el procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará al establecido en la legislación de Régimen Local.

3. Una vez concedida la licencia de obras, cualquier modificación sobre el proyecto aprobado requerirá autorización previa del Ayuntamiento, para lo cual deberá presentarse un proyecto reformado, que seguirá la misma tramitación que el originario.

Artículo 11.6. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

1. Se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Se compondrán de memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se completarán con la documentación que en cada caso sea de aplicación.

2. El Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, puedan acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal.

3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia.

Sección 3.ª Licencia de Parcelación

Artículo 11.7. Parcelación Urbanística.

1. Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables.

2. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los suelos urbanizables sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente que establezca la ordenación pormenorizada. Igualmente no se autorizará ninguna parcelación en suelo urbano mientras no cuente con ordenación pormenorizada. En los suelos no urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

Artículo 11.8. Proyectos de Parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.

2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.

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

c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.

d) Propuesta de cédulas urbanísticas de cada parcela resultante.

Artículo 11.9. Licencias de Parcelación.

1. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

4. El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

Sección 4.ª Licencias de Obras

Artículo 11.10. Clases.

La licencia urbanística de obras puede ser:

a) De urbanización.
b) De edificación.

Artículo 11.11. Licencias de Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos puedan condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedasen pendientes.

2. Las obras de urbanización no municipales de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento, se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 11.12. Licencias de Obras de Edificación en Suelo Urbano o Urbanizable.

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.

b) Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c) Contar el polígono o unidad de actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2. No obstante lo establecido en el apartado 1.d), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y la de actividad, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

Artículo 11.13. Licencias en Suelo No Urbanizable.

1. En la solicitud de licencia, además de los documentos exigidos por la legislación aplicable, deberá adjuntarse:

a) Plano de situación a escala 1:10.000.

b) Certificación registral de la finca donde se pretenda construir con expresión de su superficie, linderos y régimen de explotación.

2. Las licencias de edificación de los usos que permiten las presente Normas, en el caso de edificaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, se otorgaran previa la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según se regula en los artículos 42 52 de la Ley 7/20002, de LOUA, con los requisitos y exigencias señaladas en la citada Ley.

Cuando su justificación se encuentre en la utilidad pública o interés social, en el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública, así como la necesidad de ubicarse en el medio rural.

Si la declaración de utilidad pública o interés social no viene atribuida por legislación específica, deberá ser el propio municipio el que efectúe la citada declaración.

Si la necesidad de ubicarse en el medio rural no deviniera porque la edificación o instalación está ligada o al servicio de algo que se encuentre en el medio rural, el Ayuntamiento señalará expresamente las razones por las que valore positivamente la justificación de la imposibilidad de ubicarse en suelo urbano o urbanizable.

3. Las licencias de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar aislada se otorgarán previa la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación de acuerdo con lo señalado en los artículos 52.1.B y 42 y 43 de la Ley 7/2002, de LOUA. Para ello, en el expediente se acreditará mediante informe de funcionario municipal, tras la correspondiente visita al lugar donde se pretende construir, que se cumplen las exigencias de las presente Normas.

Artículo 11.14. Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.

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

2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Sección 5.ª Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas

Artículo 11.15. Definiciones de otras Actuaciones Urbanísticas.

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

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

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

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

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

b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

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

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

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

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

h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

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

j) Vertederos de residuos sólidos.

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

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

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

C. Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo ilimitado, y particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.
b) Sondeos de terrenos.
c) Apertura de zanjas y calas.
d) Instalación de maquinaria, andamiaje y apeos.
e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 11.16. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta Sección se atendrán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 11.17. Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas.

La realización de los actos contemplados en el artículo 11.13 de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación.

Sección 6.ª Licencia de Ocupación o Funcionamiento

Artículo 11.18. Licencia de Ocupación o Funcionamiento.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

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

b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Certificación final de obras firmada por los técnicos directores y visada por sus respectivos Colegios Profesionales.

b) Alta del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

c) Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.

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

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

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

g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios, girándose visita de inspección por los Servicios Técnicos Municipales para informar sobre la adecuación de lo construido a la licencia otorgada en su día y demás normativa urbanística y técnica de aplicación. El plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen mediante Ordenanza Municipal. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

5. En los supuestos contemplados en los apartados 2.a) y 2.c) de este artículo, la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

Sección 7.ª Eficacia de las Licencias

Artículo 11.19. Caducidad de las Licencias.

1. La administración urbanística municipal, previa audiencia al interesado, declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Si no se comenzaren las obras o actividades autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo periodo de seis (6) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaren interrumpidas por un periodo superior a tres (3) meses, pudiéndose autorizar la prórroga de tres (3) meses por una sola vez y con causa justificada.

c) Si no se cumpliere el plazo de terminación, con el límite máximo de treinta y seis (36) meses desde la fecha de concesión de la licencia, habiéndose dispuesto de alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis (6) meses.

2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen sus plazos respectivos.

3. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas.

Artículo 11.20. Pérdida de Eficacia de las Licencias.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuvieren subordinadas.

Artículo 11.21. Efectos de la Extinción de las Licencias.

La pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento de la administración urbanística municipal, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares.

CAPÍTULO 12

CONTROL E INSPECCIÓN DE OBRAS Y RECEPCIÓN DE URBANIZACIONES

Artículo 12.1. Inspección de las Obras.

El Ayuntamiento, por medio de sus técnicos y agentes, podrá inspeccionar, cada vez que lo estime oportuno, las obras que se realicen en su término municipal, al objeto de comprobar que se ajustan a la licencia concedida.

Artículo 12.2. Inspecciones Preceptivas.

1. En todas las obras de edificación, el particular deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento para la preceptiva inspección:

a) El replanteo inicial de las obras.

b) La terminación de las obras.

2. En todas las obras de urbanización, el particular habrá de poner en conocimiento del Ayuntamiento para la preceptiva inspección:

a) El replanteo inicial de las obras.

b) La terminación de las instalaciones de alcantarillado, suministro de agua y electricidad, antes de proceder a taparlas.

c) La Recepción Provisional y Definitiva de las obras.

Las actas de Recepción Provisional y Definitiva de las obras de urbanización deberán ser suscritas por el Municipio como propietario de derecho de los terrenos y futuro propietario de las obras de urbanización.

Estas prescripciones se harán constar expresamente como condición de licencia y en las actas de compromiso en su caso.

Artículo 12.3. Cesión de terrenos y obras de urbanización: Conservación de la urbanización:

1. El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación produce la cesión de derecho al Municipio en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

2. La cesión de las obras de urbanización se efectuará dentro de un plazo no superior a tres meses desde la recepción definitiva de las obras de urbanización, formalizándose al efecto el acta correspondiente que será suscrita por el Municipio y el promotor.

3. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Municipio, una vez que se haya edificado conforme al Plan en el 60% de las parcelas correspondientes. Mientras tanto, la conservación corresponderá a los propietarios de parcelas comprendidas en el polígono o unidad de actuación, a cuyo efecto habrán de integrarse en una Entidad de conservación.

CAPÍTULO 13

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y DEL PAISAJE URBANO Y RURAL

Sección 1.ª Protección del Patrimonio Edificado

Artículo 13.1. Deber de conservación.

1. Los propietarios de toda clase de edificios y construcciones deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. El Ayuntamiento garantizará el mantenimiento de tales condiciones mediante las correspondientes órdenes de ejecución y, en su caso, la ejecución subsidiaria de las obras.

2. En los edificios incluidos en el Catálogo que contiene la relación de Edificios Protegidos, el incumplimiento del deber de conservación será causa de interés social para la expropiación forzosa, total o parcial, estando implícita la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación en la aprobación definitiva del presente Plan.

Artículo 13.2. Protección de edificios y construcciones.

1. Para la protección individualizada de los elementos más característicos y la definición de las intervenciones posibles sobre cada uno de ellos, se establecen dos niveles de protección: Protección Integral, y Protección Estructural.

2. El nivel de Protección Integral protege la totalidad de cada edificio, preservando la integridad de sus características arquitectónicas y su forma de ocupación de la parcela; por ello el nivel de intervención máximo admisible es el de Conservación Estricta, que comprende las obras de consolidación, restauración, reposición y/o modernización de instalaciones.

3. El nivel de Protección Estructural protege la conservación de los elementos arquitectónicos básicos, es decir, los que definen su forma apariencia interna y externa, modo de articulación y ocupación de la parcela; por ello, el nivel de intervención máximo admisible es el de Reforma, que comprende las obras de redistribución que no supongan modificación estructural, las sustituciones parciales de elementos no característicos y ampliaciones por colmatación de la parcela sobre espacios no cualificados arquitectónicamente.

4. El nivel de Protección de Edificio con Elemento de Interés protege un elemento individualizado que debe de conservarse. Fundamentalmente nos referimos a la fachada del edificio o parte de la misma (portada) En estos edificios se permite toda clase de obra, con la limitación de conservar el elemento protegido, así como que la obra nueva potencie, y no limite o atenúe, el valor del elemento concreto protegido.

5. Los Ambientes Urbanos de Interés corresponden a zonas urbanas en las que debe extremarse la adecuada vigilancia municipal sobre las actuaciones edificatorias, en razón de los valores artísticos o tradicionales de estos ámbitos. En estas zonas se establecen las siguientes limitaciones:

a) Los Proyectos de demolición se tramitarán conjuntamente con los de Nueva Planta, autorizándose aquellos cuando sean aprobados los edificios nuevos en razón de la adecuación al ambiente urbano.

b) Se presentará Alzado conjunto del edificio proyectado con las edificaciones colindantes para asegurar la adecuación al contexto.

Artículo 13.3. Catálogo de Edificios Protegidos.

Las presentes Normas establecen como documento complementario un Catálogo de Edificios Protegidos.

Sin perjuicio de lo indicado en el artículo anterior, prevalecerá el contenido técnico de la Ficha de Edificio Protegido sobre lo señalado en las presentes Ordenanzas.

Sección 2.ª Protección del Carácter del Paisaje Urbano y Rural

Artículo 13.4. Publicidad en Suelo Urbano o Urbanizable.

1. Sólo se permitirá publicidad adosada a edificaciones y en ningún caso sobresaldrá de la coronación del edificio ni se adosará a medianeras.

2. Los anuncios colocados paralelos al plano de apoyo podrán ser siempre autorizados si sus dimensiones no exceden de 60 cm de largo por 25 cm de ancho y no sobresalen del paramento de fachada más de 3 cm. Cuando superen las dimensiones anteriores, sólo se autorizarán cuando se sitúen sobre los dinteles de los huecos, sin sobrepasar la altura del forjado con un máximo de 60 cm de altura y sobresaliendo un máximo de 15 cm.

3. Los anuncios colocados normales al paramento en que se apoyan, podrán ser autorizados cuando su punto más bajo esté a una altura no inferior a 2,70 cm sobre la rasante del acerado, su altura no exceda de 90 cm y su saliente máximo sea de 60 cm sin sobresalir el ancho de la acera.

Artículo 13.5. Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora por motivos de interés estético y de adaptación al ambiente.

1. La administración urbanística municipal, al amparo del artículo 158 de la Ley 7/2002, LOUA, podrá ordenar la ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 13.6. Publicidad en Suelo No Urbanizable.

Los carteles, inscripciones o artefactos publicitarios de cualquier naturaleza quedan expresamente prohibidos en los ámbitos de la Zona de Suelo Urbanizable de Especial Interés.

Para su autorización en las demás zonas y siempre fuera de las áreas de afección de las carreteras, ferrocarriles, tendidos eléctricos y cauces públicos, podrá exigirse en el caso de estimarse necesario, presentar un estudio paisajístico que valore su incidencia en el conjunto de la cuenca visual afectada.

Sección 3.ª Protección del Medio Ambiente

Artículo 13.7. Protección Ambiental.

Toda construcción, instalación y obra no podrá suponer degradación o impacto negativo en los valores ambientales del núcleo urbano y su término municipal.

El Ayuntamiento en los trámites de autorización y concesión de licencia acreditara el cumplimiento de:

- La Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, con los Reglamentos que la desarrollan:

1. Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

2. Decreto 153/1996, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental.

3. Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.

4. Decreto 74/96, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire. La Orden de 23 de febrero de 1996, que desarrolla el D. 74/96, en materia de medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.

5. Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- El Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las Normas Aplicables al Tratamiento de las Aguas Residuales Urbanas.

Artículo 13.8. Tratamiento de los Bordes Urbanos.

Es intención de las Normas la mejora y ordenación de los bordes perimetrales urbanos, dado que la percepción más significada del núcleo urbano de Moriles se realiza desde los relieves circundantes, visualizándose preferentemente los bordes urbanos.

Para ello toda edificación que se sitúe en un borde urbano con vistas desde el suelo No Urbanizable tratarán como «fachadas» y no como traseras urbanas todas los alzados tanto exteriores como interiores de la misma.

Artículo 13.9. Protección paisajística.

Las áreas y elementos de interés en el término municipal gozan de protección paisajística.

Las zonas son:

- Zonas relevantes topográficamente, coincidentes con las principales divisorias visuales, y en especial las cumbres y vertientes que rodean al núcleo urbano.

- Los hitos panorámicos que presentan la máxima intervisibilidad del territorio municipal.

- Edificaciones rurales, cortijos y lagares, situados en esos hitos o en lugares destacados topográficamente, y que tienen interés cultural y paisajístico

En estas zonas se prohíbe toda construcción, instalación o actividad que altere el perfil característico de la línea de horizonte, limite su intervisibilidad o modifique los colores y texturas tradicionales. Moriles, junio 2008. Los Arquitectos redactores.

FICHAS DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

SUELO SISTEMA GENERAL SG.EL-P

Definición del Ámbito

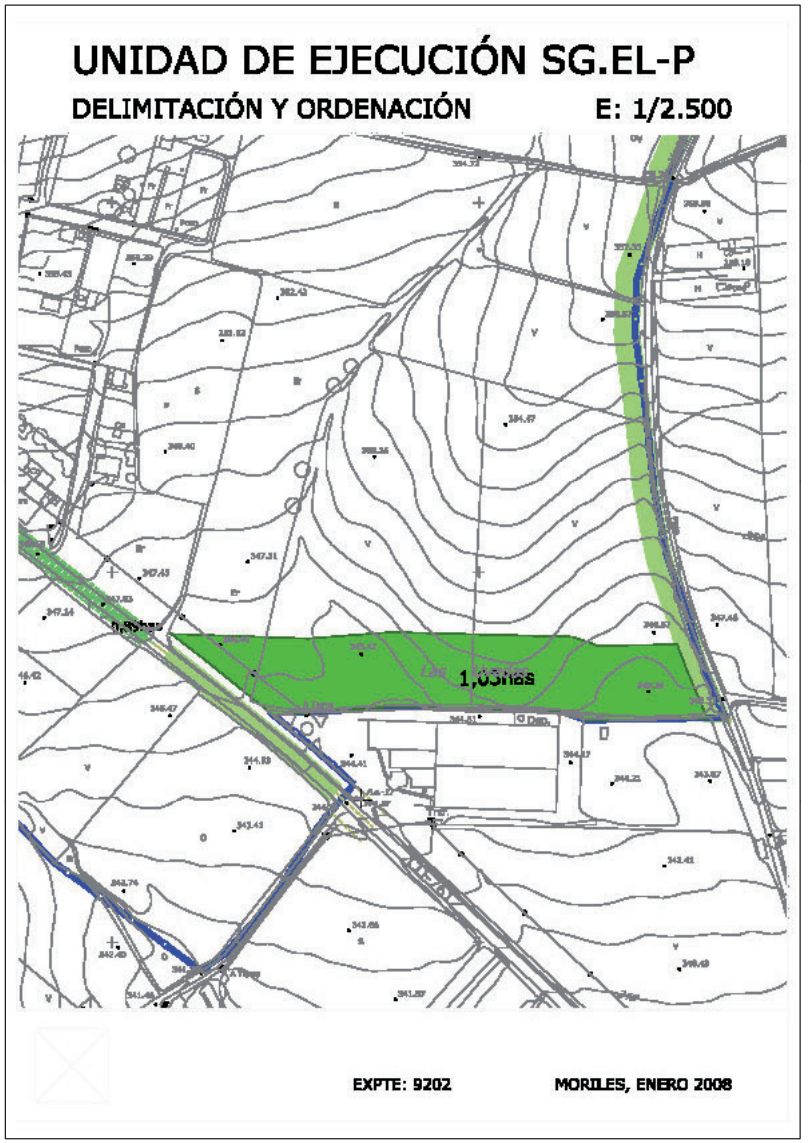
Superficie Ambito	10.338	m2	AMBITO DE MEJORA URBANIZACION

Régimen del Suelo

CLASIFICACION:	SUELO SISTEMA GENERAL (*)
CATEGORÍA:	ESPACIO LIBRE PECUARIO (*)

Uso e Intensidad Global

USO	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES



OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Ampliación de los Equipamientos y Parque Central existente

DETERMINACIONES VINCULANTES

Es vinculante la conexión de la Vereda de Moriles a Las Navas del Selpillar(14045004) con la Vereda de la Campana(14038009)

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PROGRAMACIÓN	Prioridad 3: cuando se ejecuten los suelos SUNS-ZRI1, Y SUNS-ZRI2 y a su cargo
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Plan Especial de Mejora
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Expropiación
DESARROLLO URBANIZACIÓN	Proyecto urbanización

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

SUELO SISTEMA GENERAL — SG.AME.EQ

Definición del Ámbito

Superficie Ámbito	7.687 m2	SISTEMA ADSCRITO A AREA DE REPARTO	(*)

Régimen del Suelo

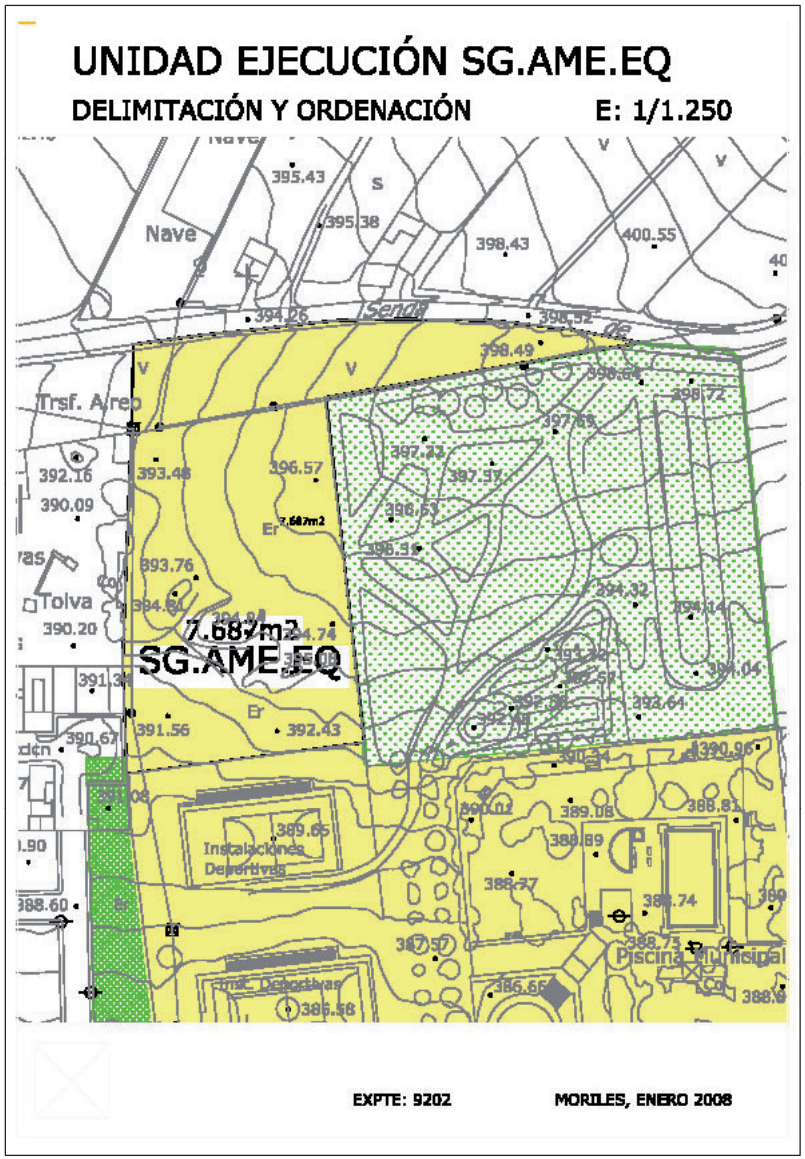
CLASIFICACIÓN:	SUELO SISTEMA GENERAL	(*)
CATEGORIA:	EQUIPAMIENTOS	(*)

Uso e Intensidad Global

USO	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	(*)

Aprovechamiento

AREA DE REPARTO		SUO1	(*)
Aprovechamiento Medio	0,620927 Uas/m2		(*)
Aprovechamiento Objetivo	0 m2		
Aprovechamiento Homogeneizado	0 UAs		
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	4.773 UAs		
Aprovechamiento Subjetivo	4.296 UAs		
10% Cesión Aprovecham.	0 UAs		
Exceso/Defecto Aprovechamiento	-4.296 UAs		



OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Ampliación de los Equipamientos y Dotaciones Comunitarias

DETERMINACIONES VINCULANTES

Es vinculante la conexión e integración con el Parque actual

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN	Prioridad 1
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Expropiación
DESARROLLO URBANIZACIÓN	Proyecto urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	dos años

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

SUELO URBANO CONSOLIDADO SUC.AMU-1

Definición del Ámbito

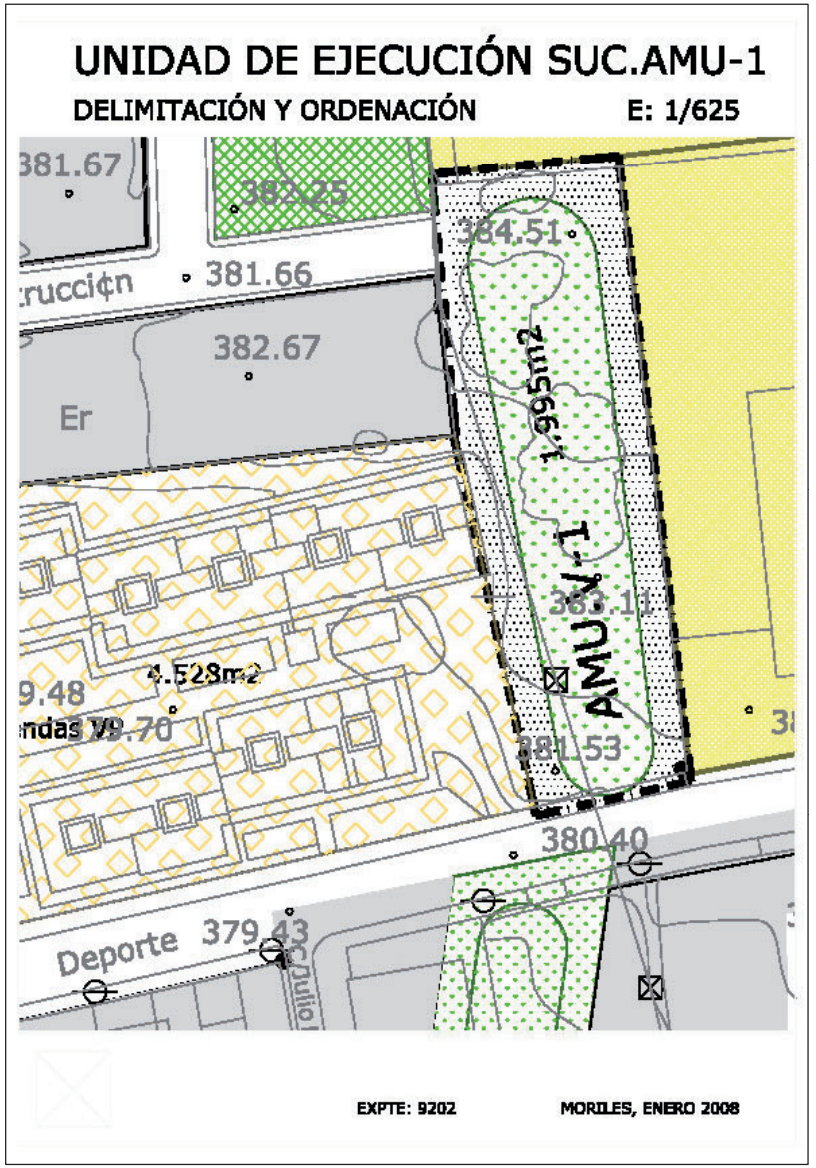
Superficie Ambito	1.995 m2	AMBITO DE MEJORA URBANIZACION

Régimen del Suelo

CLASIFICACION:	SUELO URBANO (*)
CATEGORÍA:	CONSOLIDADO (*)

Uso e Intensidad Global

USO	ESPACIO LIBRE Y VIARIO



OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Creación de acceso a terrenos de la unidad SUO-R2 desde la Avenida del Deporte
Se crea nueva fachada a las instalaciones Municipales bordeando la barriada de Blas Infante
Este acceso será para tráfico rodado. Están afectados por la servidumbre del Oleoducto.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Es vinculante la conexión rodada y la alameda central

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PROGRAMACIÓN	Prioridad 1
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Expropiación
DESARROLLO URBANIZACIÓN	Proyecto urbanización

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUC.AMU-2

Definición del Ámbito

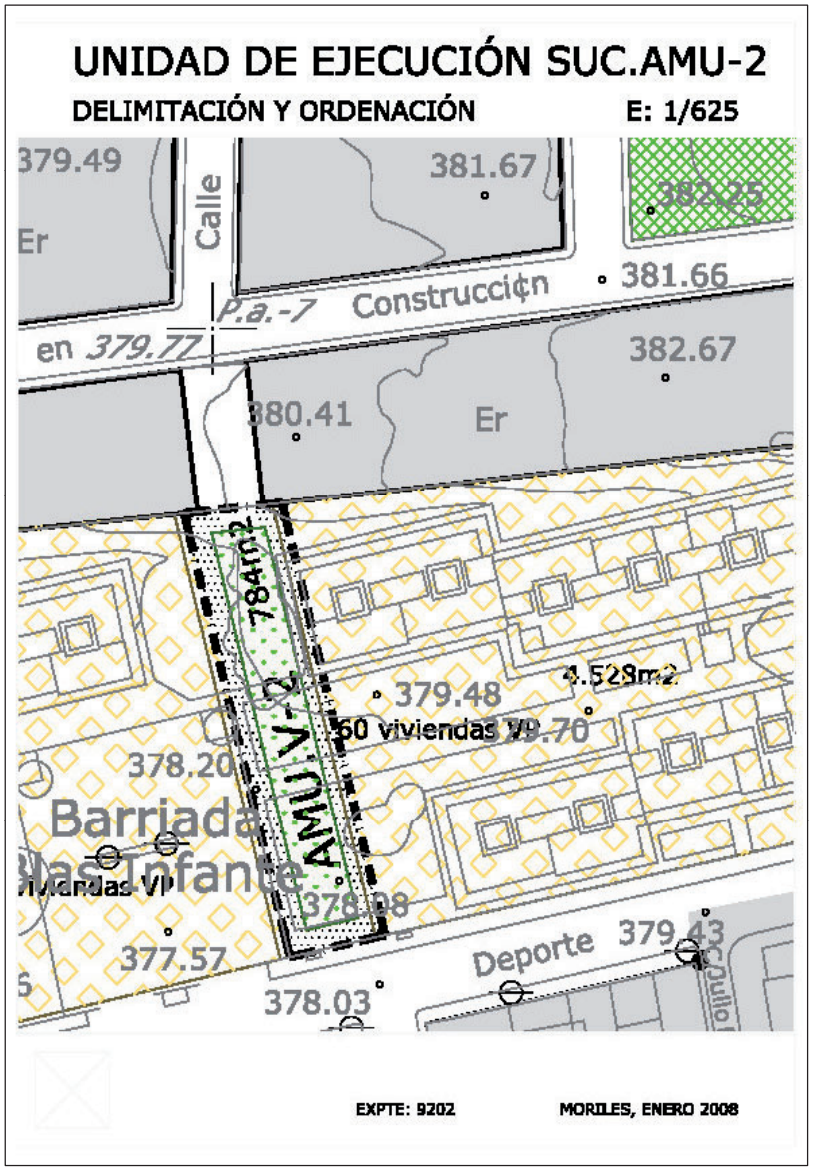
Superficie Ambito	784 m2	AMBITO DE MEJORA URBANIZACION

Régimen del Suelo

CLASIFICACION:	SUELO URBANO (*)
CATEGORIA:	CONSOLIDADO (*)

Uso e Intensidad Global

USO	ESPACIO LIBRE Y VIARIO



OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Creación de acceso a la unidad SUO-R2 desde la Avenida del Deporte articulando la barriada de Blas Infante
Este acceso será peatonal, y constituído como un paseo Alameda.
Permeabilizar la trama eliminando la posibilidad de generación de pasos anárquicos

DETERMINACIONES VINCULANTES

Es vinculante la conexión peatonal y la alameda central

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PROGRAMACIÓN	Prioridad 1
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Expropiación
DESARROLLO URBANIZACIÓN	Proyecto urbanización

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO — SUNCO.R-1

Definición del Ámbito

Superficie Ambito	6.299 m2s	AREA DE REFORMA INTERIOR

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANO (*)
CATEGORÍA:	NO CONSOLIDADO ORDENADO (*)

Uso e Intensidad Global

USO		RESIDENCIAL
Coeficiente Edificabilidad	1,00 m2t/m2s	
Densidad viviendas	98 viv/has	
Nº máximo viviendas	62 viviendas	

Reserva para Viviendas Protegidas

VP	aprovechamiento objetivo	viviendas	(*)

Aprovechamiento

ÁREA DE REPARTO		SUNCO1
Aprovechamiento Medio	1,023710 Uas/m2	
Aprovechamiento Objetivo	6.299 m2	
Aprovechamiento Homogeneizado	6.299 UAs	
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	6.448 UAs	
Aprovechamiento Subjetivo	5.804 UAs	
10% Cesión Aprovecham.	630 UAs	
Exceso Aprovechamiento	-135 UAs	

Reserva Dotaciones

Espacios Libres	2.375 m2	38 m2s/100m2tv	38%
Equipamientos	277 m2	4 m2s/100m2tv	4%
TOTAL EQUIPOS	2.652 m2	42 m2s/100m2tv	42%
Viario Público	1.023 m2	16 m2s/100m2tv	16%
TOTAL SISTEMAS LOCALES	3.675 m2	58 m2s/100m2tv	58%
Dotación de Aparcamiento	62 plazas		

Usos Pormenorizados

Aprovechamiento Objetivo 6.299 m2t — Tipología: ENSANCHE T3

	Ti`pología	suelo m2	edificabilidad m2/m2	Aprovecham. Objetivo m2	Coeficiente Ponderación Uso y Tipología	Aprovecham. Homogeneiz. UAs
Edificación con tipología	T3	2.625	2,40	6.299	1,00	6.299
Total usos lucrativos		2.625	2,40	6.299	1,00	6.299

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Ordenación de terrenos sitos en traseras de calles:

García de Leániz, Avenida Andalucía y Félix Rodríguez de la Fuente
Colmatación de vacío urbano residuo de parcelaciones autárquicas de claro caracter especulativo.

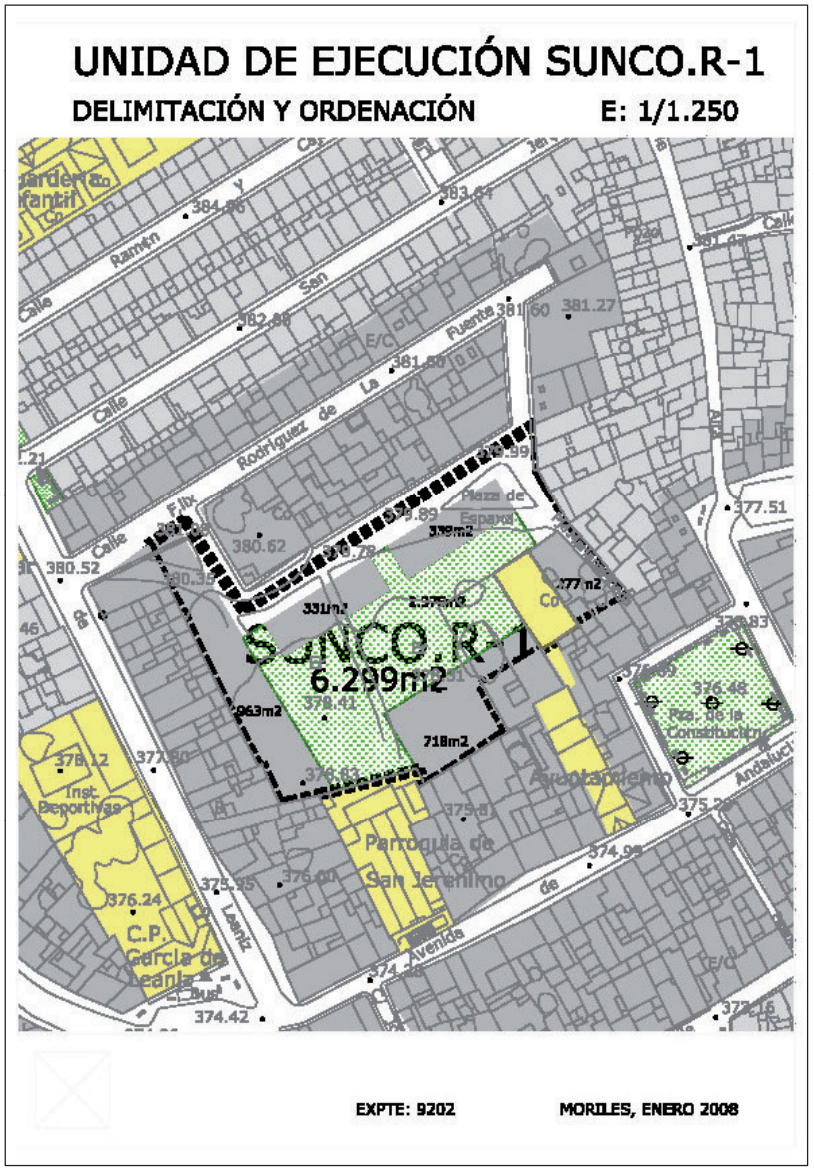
DETERMINACIONES VINCULANTES

Es vinculante la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes.

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN	Prioridad 1
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Estudio de Detalle
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada, Subsidiariamente Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
DESARROLLO URBANIZACIÓN	Proyecto Urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	dos años

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO — SUNCO.R-2

Definición del Ámbito

Superficie Ámbito	5.531 m2	AREA DE REFORMA INTERIOR

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANO (*)
CATEGORÍA:	NO CONSOLIDADO ORDENADO (*)

Uso e Intensidad Global

USO		RESIDENCIAL
Coeficiente Edificabilidad	0,95 m2t/m2s	
Densidad viviendas	57 viv/has	
Nº máximo viviendas	32 viviendas	

Reserva para Viviendas Protegidas

VP	aprovechamiento objetivo	viviendas	
			(*)

Aprovechamiento

ÁREA DE REPARTO		SUNCO1
Aprovechamiento Medio	1,023710 UA/m2	
Aprovechamiento Objetivo	5.266 m2	
Aprovechamiento Homogeneizado	5.266 UAs	
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	5.662 UAs	
Aprovechamiento Subjetivo	5.096 UAs	
10% Cesión Aprovecham.	527 UAs	
Exceso Aprovechamiento	-357 UAs	

Reserva Dotaciones

Espacios Libres	1.351 m2	26 m2s/100m2tv		24%
Equipamientos	m2	0 m2s/100m2tv		0%
TOTAL EQUIPOS	1.351 m2	26 m2s/100m2tv		24%
Viario Público	889 m2	17 m2s/100m2tv		16%
TOTAL SISTEMAS LOCALES	2.240 m2	43 m2s/100m2tv		40%
Dotación de Aparcamiento	52 plazas			

Usos Pormenorizados

Aprovechamiento Objetivo 5.266 m2t — Tipología: ENSANCHE T2

	Ti`pología	suelo m2	edificabilidad m2/m2	Aprovecham. Objetivo m2	Coeficiente Ponderación Uso y Tipología	Aprovecham. Homogeneiz. UAs
Edificación con tipología	T2	3.291	1,60	5.266	1,00	5.266
Total usos lucrativos		3.291	1,60	5.266	1,00	5.266

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Ordenación de terrenos sitos en traseras de calles:
José Ruiz Canela, Horno, y La Cochera
Colmatación de vacío urbano vacante como consecuencia de la obsolescencia de antigua bodega.

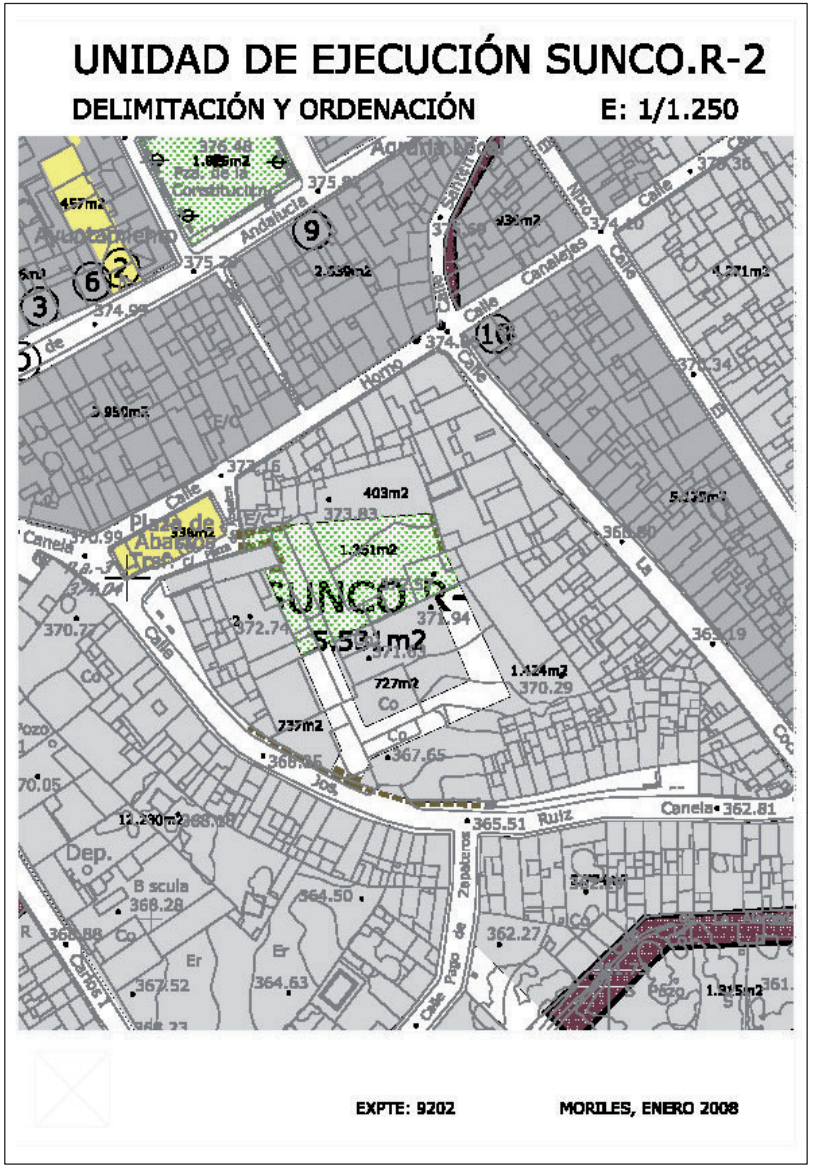
DETERMINACIONES VINCULANTES

Es vinculante la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes.

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN	Prioridad 1
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Estudio Detalle
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada, Subsidiariamente Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
DESARROLLO URBANIZACIÓN	Proyecto urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	dos años

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO — SUNCO.R-3

Definición del Ámbito

Superficie Ámbito	8.035 m2	AREA DE REFORMA INTERIOR

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANO (*)
CATEGORIA:	NO CONSOLIDADO ORDENADO (*)

Uso e Intensidad Global

USO		RESIDENCIAL
Coeficiente Edificabilidad	0,87 m2t/m2s	
Densidad viviendas	53 viv/has	
Nº máximo viviendas	43 viviendas	

Reserva para Viviendas Protegidas

VP	aprovechamiento objetivo	viviendas	(*)

Aprovechamiento

AREA DE REPARTO	SUNCO1
Aprovechamiento Medio	1,023710 UA/m2
Aprovechamiento Objetivo	6.974 m2
Aprovechamiento Homogeneizado	6.974 UAs
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	8.226 UAs
Aprovechamiento Subjetivo	7.403 UAs
10% Cesión Aprovecham.	697 UAs
Exceso Aprovechamiento	-1.126 UAs

Reserva Dotaciones

Espacios Libres	242 m2	3 m2s/100m2tv	3%
Equipamientos	672 m2	10 m2s/100m2tv	8%
TOTAL EQUIPOS	914 m2	13 m2s/100m2tv	11%
Viario Público	2.762 m2	40 m2s/100m2tv	34%
TOTAL SISTEMAS LOCALES	3.676 m2	53 m2s/100m2tv	46%
Dotación de Aparcamiento	69 plazas		

Usos Pormenorizados

Aprovechamiento Objetivo	6.974 m2t			Tipología		ENSANCHE T2
	Ti`pología	suelo m2	edificabilidad m2/m2	Aprovecham. Objetivo m2	Coeficiente Ponderación Uso y Tipología	Aprovecham. Homogeneiz. UAs
Edificación con tipología	T2	4.359	1,60	6.974	1,00	6.974
Total usos lucrativos		4.359	1,60	6.974	1,00	6.974

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Ordenación de terrenos sitos en calles: García de Leaniz y Córdoba.
Recualificación de vacío urbano e industrial.
Obtención de antigua bodega para su reutilización como equipo público.

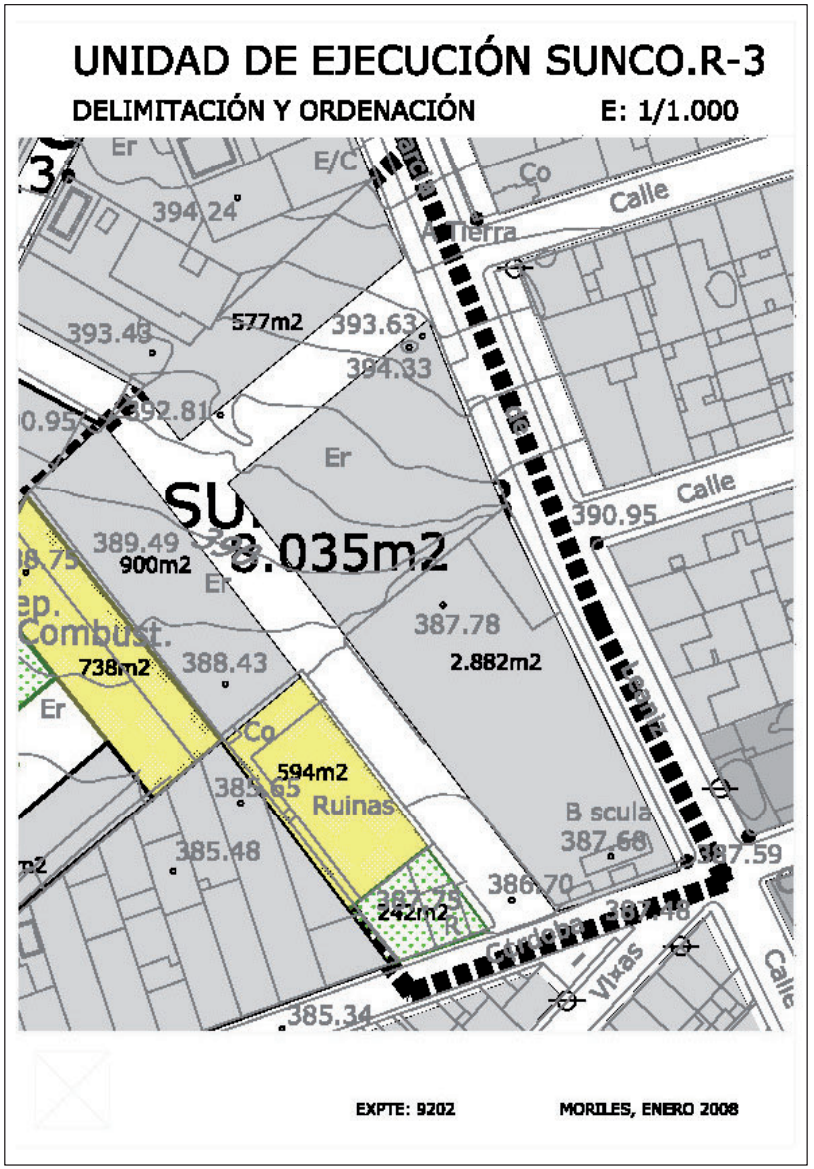
DETERMINACIONES VINCULANTES

Es vinculante la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes.

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN	Prioridad 1
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Estudio Detalle
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada, Subsidiariamente Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
DESARROLLO URBANIZACIÓN	Proyecto urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	dos años

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO SUNCO.R-4

Definición del Ámbito

Superficie Ambito	18.316 m2	AREA DE REFORMA INTERIOR

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANO (*)
CATEGORIA:	NO CONSOLIDADO ORDENADO (*)

Uso e Intensidad Global

USO		RESIDENCIAL
Coeficiente Edificabilidad	1,13 m2t/m2s	
Densidad viviendas	70 viv/has	
Nº máximo viviendas	129 viviendas	

Reserva para Viviendas Protegidas

VP	aprovechamiento objetivo	viviendas	(*)

Aprovechamiento

AREA DE REPARTO		SUNCO1
Aprovechamiento Medio	1,023710 UA/m2	
Aprovechamiento Objetivo	20.678 m2	
Aprovechamiento Homogeneizado	20.678 UAs	
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	18.750 UAs	
Aprovechamiento Subjetivo	16.875 UAs	
10% Cesión Aprovecham.	2.068 UAs	
Exceso Aprovechamiento	1.735 UAs	

Reserva Dotaciones

Espacios Libres	886 m2	4 m2s/100m2tv	5%
Equipamientos	738 m2	4 m2s/100m2tv	4%
TOTAL EQUIPOS	1.624 m2	8 m2s/100m2tv	9%
Viario Público	3.768 m2	18 m2s/100m2tv	21%
TOTAL SISTEMAS LOCALES	5.392 m2	26 m2s/100m2tv	29%
Dotación de Aparcamiento	206 plazas		

Usos Pormenorizados

Aprovechamiento Objetivo 20.678 m2t — Tipología: ENSANCHE T2

	Ti`pología	suelo m2	edificabilidad m2/m2	Aprovecham. Objetivo m2	Coeficiente Ponderación Uso y Tipología	Aprovecham. Homogeneiz. UAs
Edificación con tipología	T2	12.924	1,60	20.678	1,00	20.678
Total usos lucrativos		12.924	1,60	20.678	1,00	20.678

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Ordenación de terrenos sitos en calles: 28 de Febrero y García de Leániz.

Suelo colmatado residuo de parcelaciones autárquicas de carácter especulativo

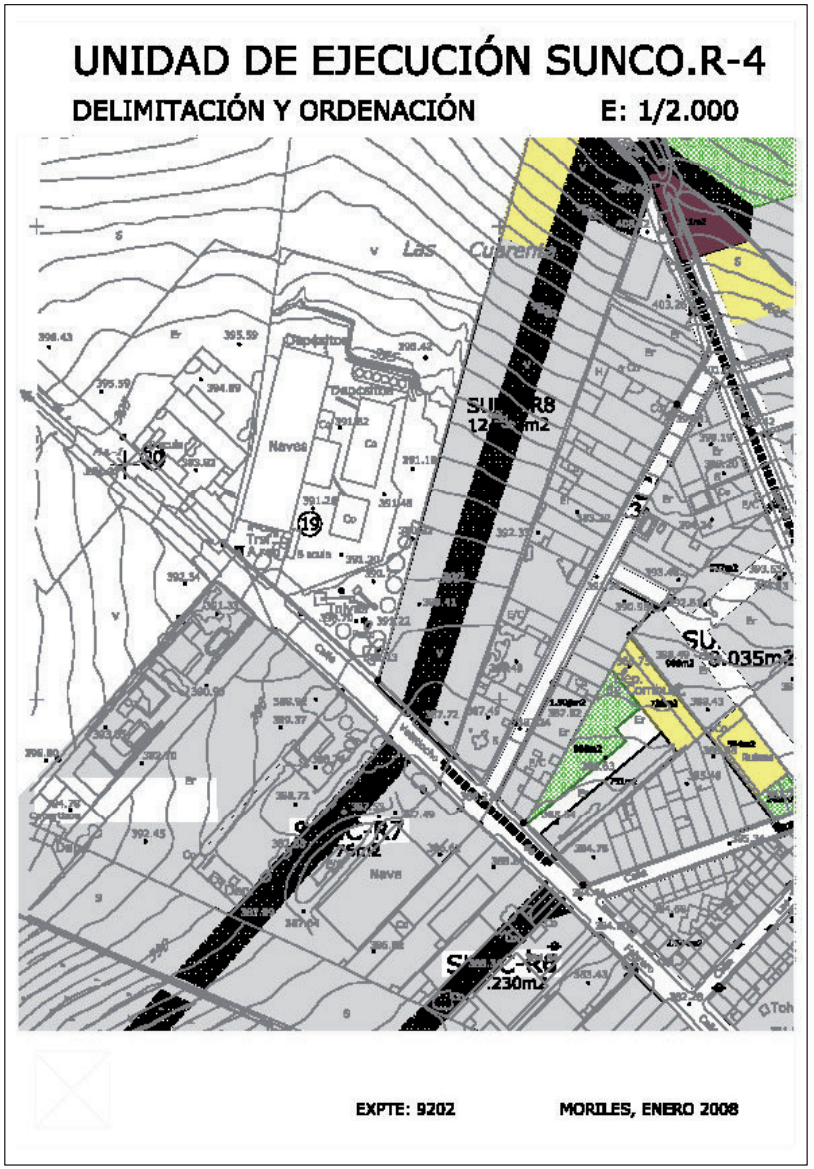
DETERMINACIONES VINCULANTES

Es vinculante la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes.

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN	Prioridad 1
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Estudio Detalle
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada, Subsidiariamente Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
DESARROLLO URBANIZACIÓN	Obras complememtarias urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	dos años

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO SUNCO.R-5

Definición del Ámbito

Superficie Ambito	6.965 m2	AREA DE REFORMA INTERIOR

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANO (*)
CATEGORIA:	NO CONSOLIDADO ORDENADO (*)

Uso e Intensidad Global

USO		RESIDENCIAL
Coeficiente Edificabilidad	1,00 m2t/m2s	
Densidad viviendas	67 viv/has	
Nº máximo viviendas	47 viviendas	

Reserva para Viviendas Protegidas

VP	aprovechamiento objetivo	viviendas	(*)

Aprovechamiento

AREA DE REPARTO		SUNCO1
Aprovechamiento Medio	1,023710 UA/m2	
Aprovechamiento Objetivo	6.999 m2	
Aprovechamiento Homogeneizado	6.999 UAs	
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	7.130 UAs	
Aprovechamiento Subjetivo	6.417 UAs	
10% Cesión Aprovecham.	700 UAs	
Exceso Aprovechamiento	-118 UAs	

Reserva Dotaciones

Espacios Libres	837 m2	12 m2s/100m2tv	12%
Equipamientos	373 m2	5 m2s/100m2tv	5%
TOTAL EQUIPOS	1.210 m2	17 m2s/100m2tv	17%
Viario Público	1.651 m2	24 m2s/100m2tv	24%
TOTAL SISTEMAS LOCALES	2.861 m2	41 m2s/100m2tv	41%
Dotación de Aparcamiento	69 plazas		

Usos Pormenorizados

Aprovechamiento Objetivo 6.999 m2t — Tipología ENSANCHE T2 y T3

	Ti`pología	suelo m2	edificabilidad m2/m2	Aprovecham. Objetivo m2	Coeficiente Ponderación Uso y Tipología	Aprovecham. Homogeneiz. UAs
Edificación con tipología	T 2	3.563	1,60	5.701	1,00	5.701
	T 3	541	2,40	1.298	1,00	1.298
Total usos lucrativos		4.104	1,71	6.999	1,00	6.999

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Ordenación de terrenos sitos en calle Monturque

Reurbanización de parcelación autárquica de carácter especulativo

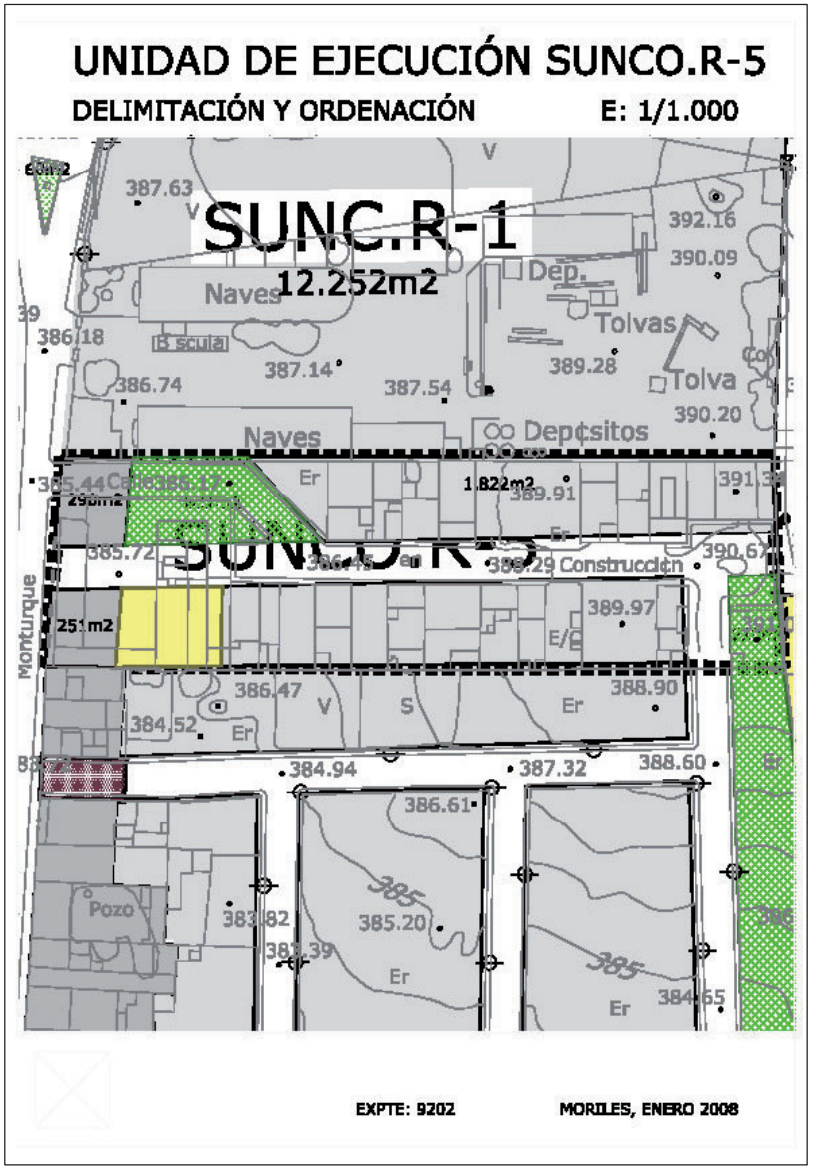
DETERMINACIONES VINCULANTES

Es vinculante la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes.

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN	Prioridad 1
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Estudio Detalle
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada, Subsidiariamente Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
DESARROLLO URBANIZACIÓN	Obras complememtarias urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	dos años

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUNC.R-1

Definición del Ámbito

Superficie Ambito	12.252 m2	AREA DE REFORMA INTERIOR

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANO (*)
CATEGORIA:	NO CONSOLIDADO (*)

Uso e Intensidad Global

USO		RESIDENCIAL
Coeficiente Edificabilidad	0,80 m2t/m2s	
Densidad viviendas	49 viv/has	
Nº máximo viviendas	61 viviendas	

Reserva para Viviendas Protegidas

VP	30,00%	aprovechamiento objetivo	25 viviendas	(*)

Aprovechamiento

AREA DE REPARTO		SUNC1
Aprovechamiento Medio	0,752000 UA/m2	
Aprovechamiento Objetivo	9.802 m2	
Aprovechamiento Homogeneizado	9.214 UAs	
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	9.214 UAs	
Aprovechamiento Subjetivo	8.292 UAs	
10% Cesión Aprovecham.	921 UAs	
Exceso Aprovechamiento	0 UAs	

Reserva Dotaciones

Espacios Libres	1.764 m2	18 m2s/100m2tv	14%
Equipamientos	1.176 m2	12 m2s/100m2tv	10%
TOTAL EQUIPOS	2.940 m2	30 m2s/100m2tv	24%
Viario Público	3.186 m2	33 m2s/100m2tv	26%
TOTAL SISTEMAS LOCALES	6.126 m2	63 m2s/100m2tv	50%
Dotación de Aparcamiento	98 plazas		

Usos Pormenorizados

Aprovechamiento Objetivo 9.802 m2t — Tipología: ENSANCHE T2

	Ti`pología	suelo m2	edificabilidad m2/m2	Aprovecham. Objetivo m2	Coeficiente Ponderación Uso y Tipología	Aprovecham. Homogeneiz. UAs
Edificación con tipología	T2	4.288	1,60	6.861	1,00	6.861
	VP	1.838	1,60	2.940	0,80	2.352
Total usos lucrativos		6.126	1,60	9.802	0,94	9.214

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Ordenación de terrenos sitos en calle Monturque

Solución de borde del suelo urbano, colindante al Complejo Municipal de Equipamientos.

Se pretende obtener suelo para ampliar el Parque Público.

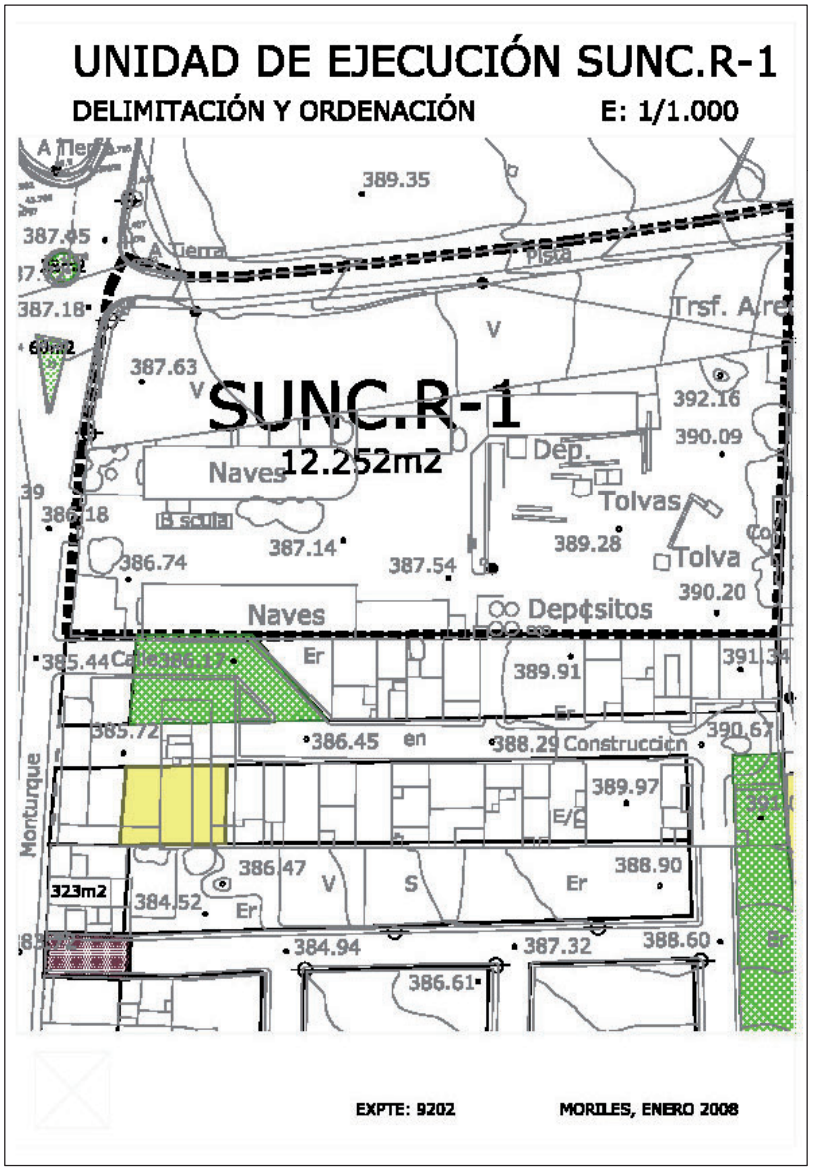
DETERMINACIONES VINCULANTES

Es vinculante la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes.

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN	Prioridad 2
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Plan Especial
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada, Subsidiariamente Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
DESARROLLO URBANIZACIÓN	Proyecto urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	cuatro años

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUNC.R-2

Definición del Ámbito

Superficie Ambito	16.983 m2	AREA DE REFORMA INTERIOR

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANO (*)
CATEGORÍA:	NO CONSOLIDADO (*)

Uso e Intensidad Global

USO		RESIDENCIAL
Coeficiente Edificabilidad	0,80 m2t/m2s	
Densidad viviendas	49 viv/has	
Nº máximo viviendas	84 viviendas	

Reserva para Viviendas Protegidas

VP	30,00%	aprovechamiento objetivo	34 viviendas	(*)

Aprovechamiento

ÁREA DE REPARTO		SUNC1
Aprovechamiento Medio	0,752 UA/m2	
Aprovechamiento Objetivo	13.586 m2	
Aprovechamiento Homogeneizado	12.771 UAs	
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	12.771 UAs	
Aprovechamiento Subjetivo	11.494 UAs	
10% Cesión Aprovecham.	1.277 UAs	
Exceso Aprovechamiento	0 UAs	

Reserva Dotaciones

Espacios Libres	2.446 m2	18 m2s/100m2tv	14%
Equipamientos	1.630 m2	12 m2s/100m2tv	10%
TOTAL EQUIPOS	4.076 m2	30 m2s/100m2tv	24%
Viario Público	4.416 m2	33 m2s/100m2tv	26%
TOTAL SISTEMAS LOCALES	8.492 m2	63 m2s/100m2tv	50%
Dotación de Aparcamiento	135 plazas		

Usos Pormenorizados

Aprovechamiento Objetivo 13.586 m2t — Tipología: ENSANCHE T2

	Ti`pología	suelo m2	edificabilidad m2/m2	Aprovecham. Objetivo m2	Coeficiente Ponderación Uso y Tipología	Aprovecham. Homogeneiz. UAs
Edificación con tipología	T2	5.944	1,60	9.510	1,00	9.510
	VP	2.547	1,60	4.076	0,80	3.261
Total usos lucrativos		8.492	1,60	13.586	0,94	12.771

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Ordenación de terrenos sitos en Avenida del Deporte.

Solución de borde del suelo urbano, frente al Complejo Municipal de Equipamientos.
Se pretende mejorar el acceso al Cementerio Municipal, están afectados por la servidumbre del oleoducto

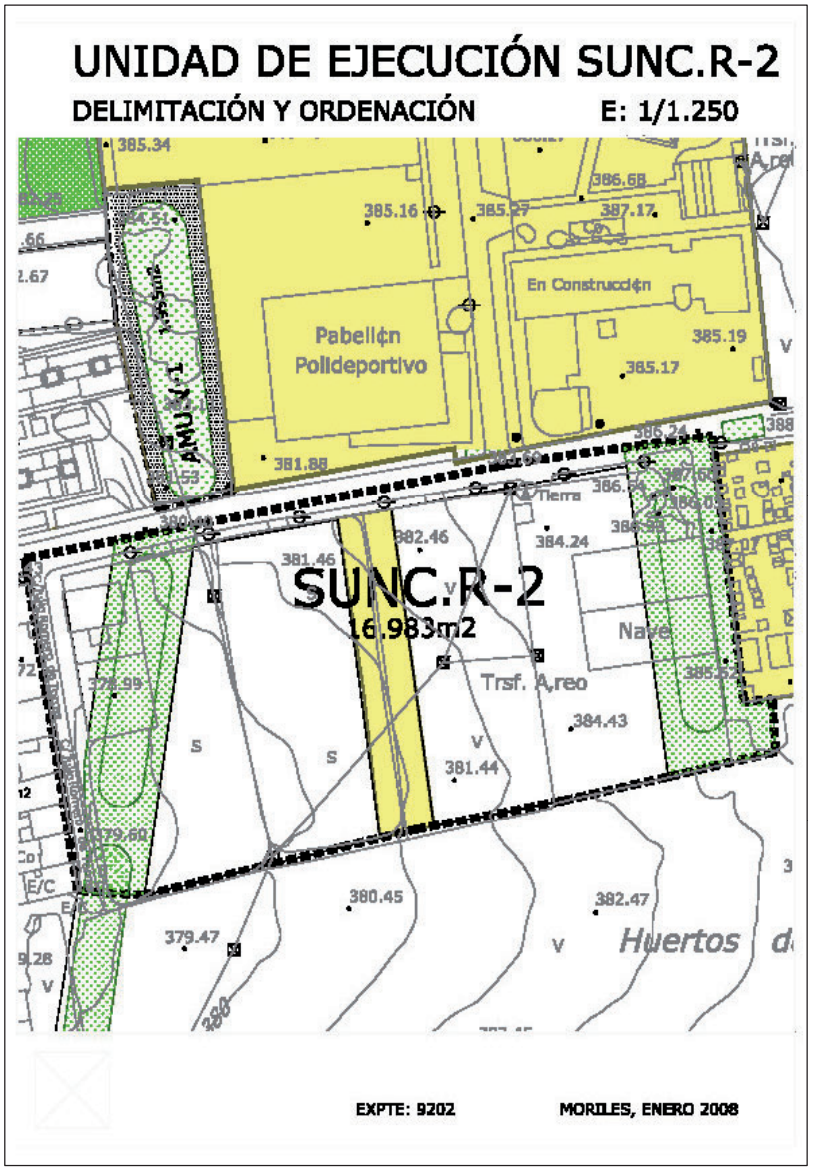
DETERMINACIONES VINCULANTES

Es vinculante la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes.

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN	Prioridad 2
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Plan Especial
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada, Subsidiariamente Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
DESARROLLO URBANIZACIÓN	Proyecto urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	cuatro años

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUNC.R-3

Definición del Ámbito

Superficie Ambito	8.325 m2	AREA DE REFORMA INTERIOR

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANO (*)
CATEGORÍA:	NO CONSOLIDADO (*)

Uso e Intensidad Global

USO		RESIDENCIAL
Coeficiente Edificabilidad	0,80 m2t/m2s	
Densidad viviendas	49 viv/has	
Nº máximo viviendas	41 viviendas	

Reserva para Viviendas Protegidas

VP	30,00%	aprovechamiento objetivo	17 viviendas	(*)

Aprovechamiento

AREA DE REPARTO		SUNC1
Aprovechamiento Medio	0,752000 UA/m2	
Aprovechamiento Objetivo	6.660 m2	
Aprovechamiento Homogeneizado	6.260 UAs	
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	6.260 UAs	
Aprovechamiento Subjetivo	5.634 UAs	
10% Cesión Aprovecham.	626 UAs	
Exceso Aprovechamiento	0 UAs	

Reserva Dotaciones

Espacios Libres	1.199 m2	18 m2s/100m2tv	14%
Equipamientos	799 m2	12 m2s/100m2tv	10%
TOTAL EQUIPOS	1.998 m2	30 m2s/100m2tv	24%
Viario Público	2.165 m2	33 m2s/100m2tv	26%
TOTAL SISTEMAS LOCALES	4.163 m2	63 m2s/100m2tv	50%
Dotación de Aparcamiento	66 plazas		

Usos Pormenorizados

Aprovechamiento Objetivo 6.660 m2t — Tipología: ENSANCHE T2

	Ti`pología	suelo m2	edificabilidad m2/m2	Aprovecham. Objetivo m2	Coeficiente Ponderación Uso y Tipología	Aprovecham. Homogeneiz. UAs
Edificación con tipología	T2	2.914	1,60	4.662	1,00	4.662
	VP	1.249	1,60	1.998	0,80	1.598
Total usos lucrativos		4.163	1,60	6.660	0,94	6.260

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Ordenación de terrenos sitos en Conde de Colomera
Solución de borde del suelo urbano, y cambio de uso de terrenos agro-industriales
Se pretende mejorar el acceso a los desarrollos previstos de suelo urbanizable (SUS-R7)

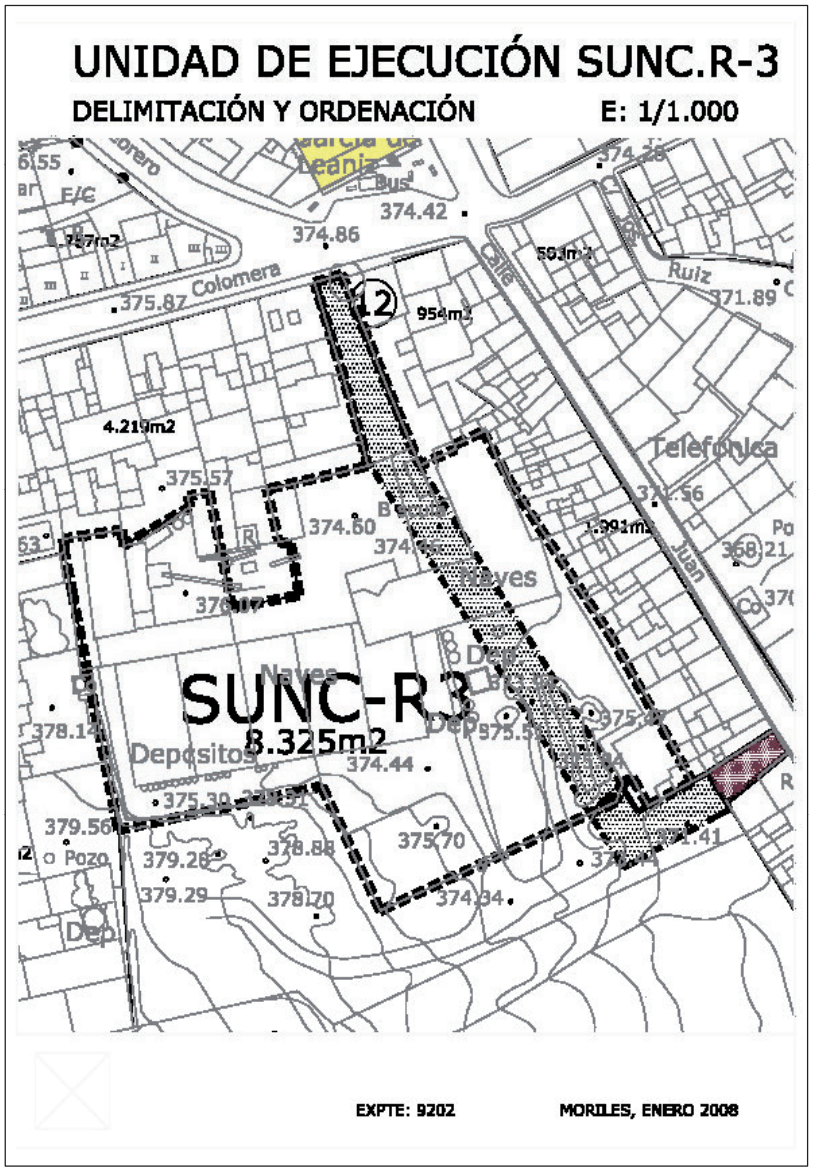
DETERMINACIONES VINCULANTES

Es vinculante el vial proyectado que da acceso a la calle Juan Carlos I y al SUS-R7

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN	Prioridad 2
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Plan Especial
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada, Subsidiariamente Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
DESARROLLO URBANIZACIÓN	Proyecto urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	cuatro años

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUNC.R-4

Definición del Ámbito

Superficie Ambito	7.198 m2	AREA DE REFORMA INTERIOR

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANO (*)
CATEGORIA:	NO CONSOLIDADO (*)

Uso e Intensidad Global

USO		RESIDENCIAL
Coeficiente Edificabilidad	0,80 m2t/m2s	
Densidad viviendas	48 viv/has	
Nº máximo viviendas	35 viviendas	

Reserva para Viviendas Protegidas

VP	30,00%	aprovechamiento objetivo	15 viviendas	(*)

Aprovechamiento

AREA DE REPARTO		SUNC1
Aprovechamiento Medio	0,752000 UA/m2	
Aprovechamiento Objetivo	5.758 m2	
Aprovechamiento Homogeneizado	5.413 UAs	
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	5.413 UAs	
Aprovechamiento Subjetivo	4.872 UAs	
10% Cesión Aprovecham.	541 UAs	
Exceso Aprovechamiento	0 UAs	

Reserva Dotaciones

Espacios Libres	1.037 m2	18 m2s/100m2tv	14%
Equipamientos	691 m2	12 m2s/100m2tv	10%
TOTAL EQUIPOS	1.728 m2	30 m2s/100m2tv	24%
Viario Público	1.871 m2	33 m2s/100m2tv	26%
TOTAL SISTEMAS LOCALES	3.599 m2	63 m2s/100m2tv	50%
Dotación de Aparcamiento	57 plazas		

Usos Pormenorizados

Aprovechamiento Objetivo 5.758 m2t — Tipología: ENSANCHE T2

	Ti`pología	suelo m2	edificabilidad m2/m2	Aprovecham. Objetivo m2	Coeficiente Ponderación Uso y Tipología	Aprovecham. Homogeneiz. UAs
Edificación con tipología	T2	2.519	1,60	4.031	1,00	4.031
	VP	1.080	1,60	1.728	0,80	1.382
Total usos lucrativos		3.599	1,60	5.758	0,94	5.413

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Ordenación de terrenos sitos entre calles García de Leániz y Veintiocho de Febrero

Solución de cambio de uso de terrenos agro-industriales para traslado a polígonos industriales

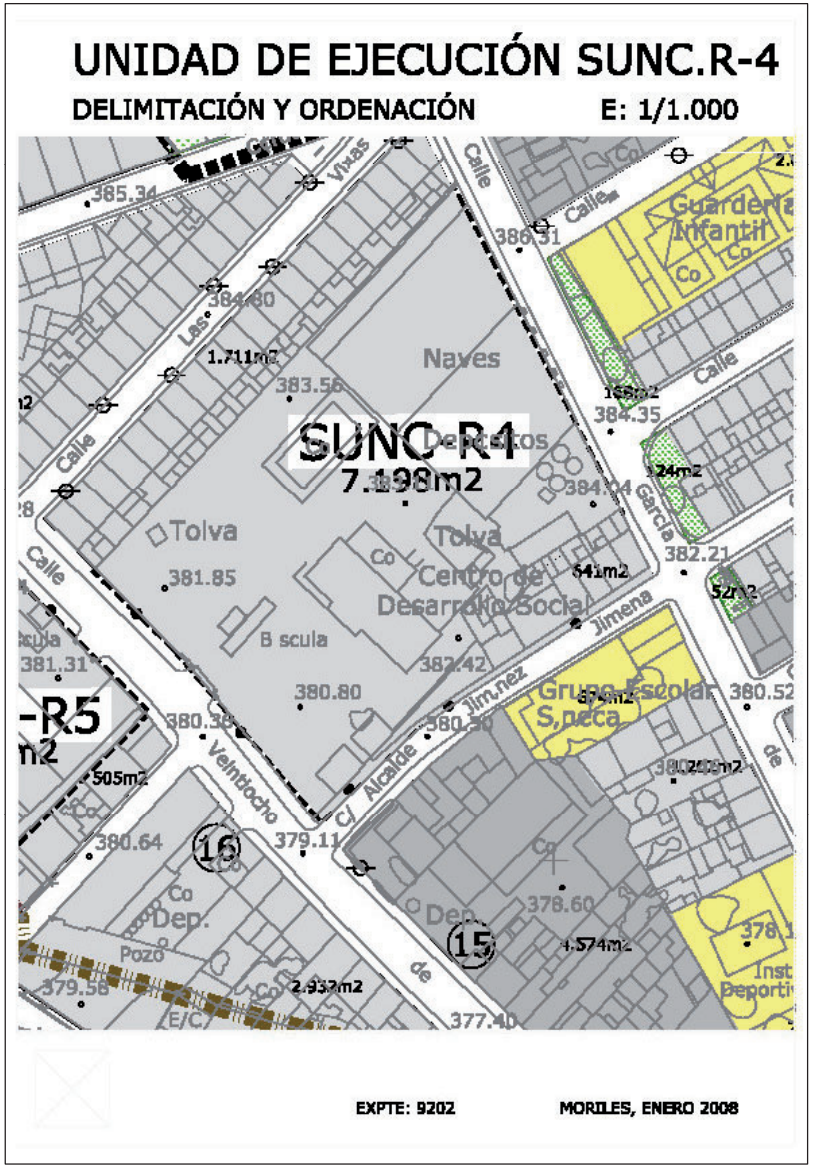
DETERMINACIONES VINCULANTES

Es vinculante proyectar un vial que conecte García de Leániz y Ventiocho de Febrero

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN	Prioridad 2
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Estudio Detalle
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada, Subsidiariamente Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
DESARROLLO URBANIZACION	Proyecto urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	cuatro años

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUNC.R-5

Definición del Ámbito

Superficie Ámbito	2.826 m2	AREA DE REFORMA INTERIOR

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANO (*)
CATEGORIA:	NO CONSOLIDADO (*)

Uso e Intensidad Global

USO		RESIDENCIAL
Coeficiente Edificabilidad	0,80 m2t/m2s	
Densidad viviendas	49 viv/has	
Nº máximo viviendas	14 viviendas	

Reserva para Viviendas Protegidas

VP	30,00%	aprovechamiento objetivo	6 viviendas	(*)

Aprovechamiento

AREA DE REPARTO		SUNC1
Aprovechamiento Medio	0,752000 UA/m2	
Aprovechamiento Objetivo	2.261 m2	
Aprovechamiento Homogeneizado	2.125 UAs	
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	2.125 UAs	
Aprovechamiento Subjetivo	1.913 UAs	
10% Cesión Aprovecham.	213 UAs	
Exceso Aprovechamiento	0 UAs	

Reserva Dotaciones

Espacios Libres	407 m2	18 m2s/100m2tv	14%
Equipamientos	271 m2	12 m2s/100m2tv	10%
TOTAL EQUIPOS	678 m2	30 m2s/100m2tv	24%
Viario Público	735 m2	33 m2s/100m2tv	26%
TOTAL SISTEMAS LOCALES	1.413 m2	63 m2s/100m2tv	50%
Dotación de Aparcamiento	22 plazas		

Usos Pormenorizados

Aprovechamiento Objetivo 2.261 m2t — Tipología ENSANCHE T2

	Ti`pología	suelo m2	edificabilidad m2/m2	Aprovecham. Objetivo m2	Coeficiente Ponderación Uso y Tipología	Aprovecham. Homogeneiz. UAs
Edificación con tipología	T2	989	1,60	1.583	1,00	1.583
	VP	424	1,60	678	0,80	543
Total usos lucrativos		1.413	1,60	2.261	0,94	2.125

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Ordenación de terrenos sitos en calle Veintiocho de Febrero

Solución de cambio de uso de terrenos agro-industriales para traslado a polígonos industriales

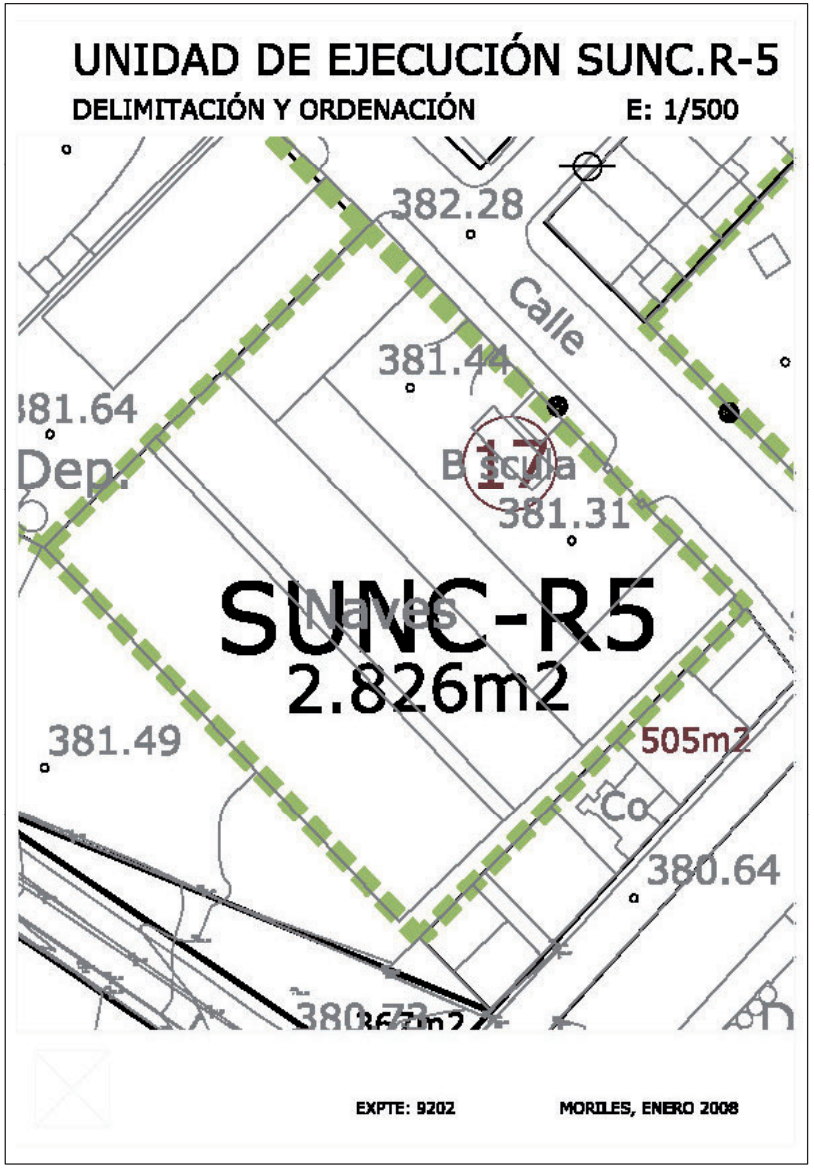
DETERMINACIONES VINCULANTES

Es vinculante la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN	Prioridad 2
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Estudio Detalle
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada, Subsidiariamente Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
DESARROLLO URBANIZACIÓN	Obras complememtarias urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	cuatro años

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUNC.R-6

Definición del Ámbito

Superficie Ambito	7.230 m2	AREA DE REFORMA INTERIOR

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANO (*)
CATEGORIA:	NO CONSOLIDADO (*)

Uso e Intensidad Global

USO		RESIDENCIAL
Coeficiente Edificabilidad	0,80 m2t/m2s	
Densidad viviendas	49 viv/has	
Nº máximo viviendas	36 viviendas	

Reserva para Viviendas Protegidas

VP	30,00%	aprovechamiento objetivo	15 viviendas	(*)

Aprovechamiento

AREA DE REPARTO		SUNC1
Aprovechamiento Medio	0,752000 UA/m2	
Aprovechamiento Objetivo	5.784 m2	
Aprovechamiento Homogeneizado	5.437 UAs	
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	5.437 UAs	
Aprovechamiento Subjetivo	4.893 UAs	
10% Cesión Aprovecham.	544 UAs	
Exceso Aprovechamiento	0 UAs	

Reserva Dotaciones

Espacios Libres	1.041 m2	18 m2s/100m2tv		14%
Equipamientos	694 m2	12 m2s/100m2tv		10%
TOTAL EQUIPOS	1.735 m2	30 m2s/100m2tv		24%
Viario Público	1.880 m2	33 m2s/100m2tv		26%
TOTAL SISTEMAS LOCALES	3.615 m2	63 m2s/100m2tv		50%
Dotación de Aparcamiento	57 plazas			

Usos Pormenorizados

Aprovechamiento Objetivo 5.784 m2t — Tipología: ENSANCHE T2

	Ti`pología	suelo m2	edificabilidad m2/m2	Aprovecham. Objetivo m2	Coeficiente Ponderación Uso y Tipología	Aprovecham. Homogeneiz. UAs
Edificación con tipología	T2	2.531	1,60	4.049	1,00	4.049
	VP	1.085	1,60	1.735	0,80	1.388
Total usos lucrativos		3.615	1,60	5.784	0,94	5.437

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Conectar la avenida del 28 de Febrero con Calle Conde Colomera articulando las unidades SUS-R1 y SUS-R2

Cerrar la 1ª ronda de tráfico ligero
conexión entre ctras nueva y vieja de Aguilar y ctra de Puentegenil.

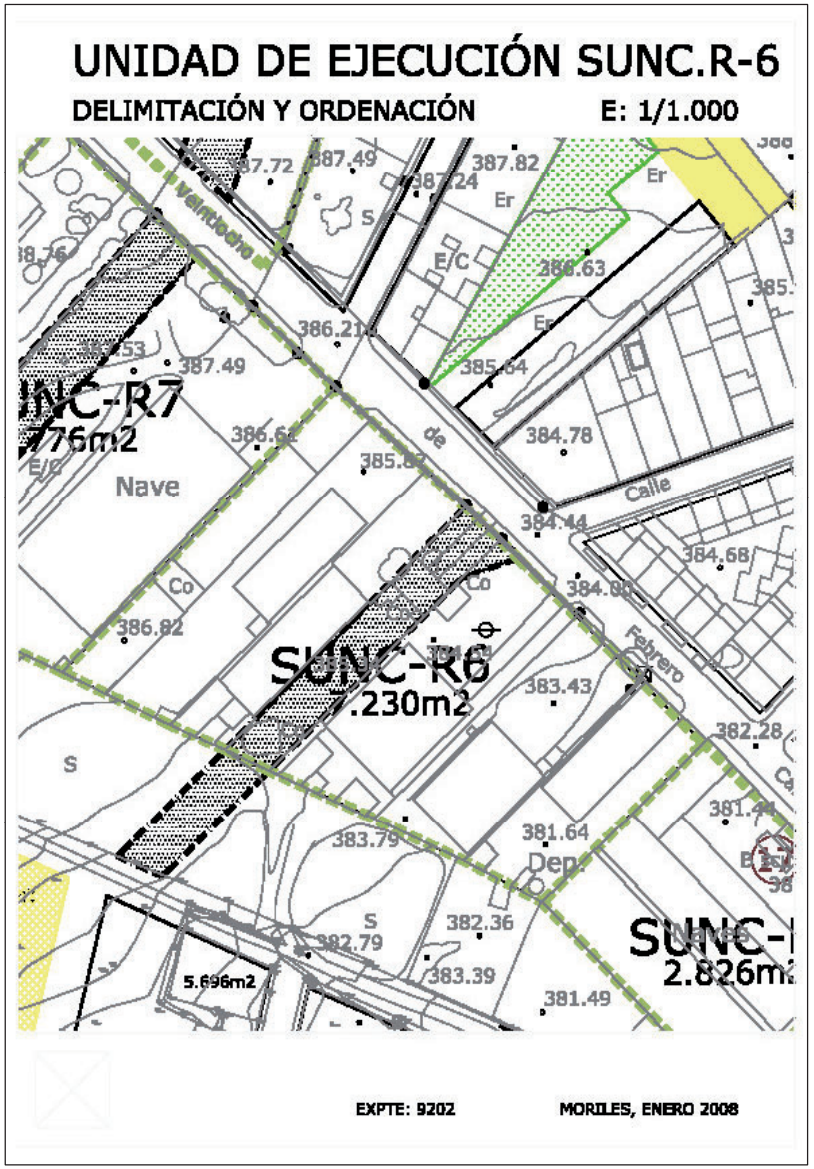
DETERMINACIONES VINCULANTES

Es vinculante la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes.

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN	Prioridad 2
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Estudio Detalle
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada, Subsidiariamente Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
DESARROLLO URBANIZACIÓN	Proyecto urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	cuatro años

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUNC.R-7

Definición del Ámbito

Superficie Ambito	7.776 m2	AREA DE REFORMA INTERIOR

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANO (*)
CATEGORIA:	NO CONSOLIDADO (*)

Uso e Intensidad Global

USO		RESIDENCIAL
Coeficiente Edificabilidad	0,80 m2t/m2s	
Densidad viviendas	48 viv/has	
Nº máximo viviendas	38 viviendas	

Reserva para Viviendas Protegidas

VP	30,00%	aprovechamiento objetivo	16 viviendas	(*)

Aprovechamiento

AREA DE REPARTO		SUNC1
Aprovechamiento Medio	0,752000 UA/m2	
Aprovechamiento Objetivo	6.221 m2	
Aprovechamiento Homogeneizado	5.848 UAs	
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	5.848 UAs	
Aprovechamiento Subjetivo	5.263 UAs	
10% Cesión Aprovecham.	585 UAs	
Exceso Aprovechamiento	0 UAs	

Reserva Dotaciones

Espacios Libres	1.120 m2	18 m2s/100m2tv	14%
Equipamientos	746 m2	12 m2s/100m2tv	10%
TOTAL EQUIPOS	1.866 m2	30 m2s/100m2tv	24%
Viario Público	2.022 m2	33 m2s/100m2tv	26%
TOTAL SISTEMAS LOCALES	3.888 m2	63 m2s/100m2tv	50%
Dotación de Aparcamiento	62 plazas		

Usos Pormenorizados

Aprovechamiento Objetivo 6.221 m2t — Tipología: ENSANCHE T2

	Ti`pología	suelo m2	edificabilidad m2/m2	Aprovecham. Objetivo m2	Coeficiente Ponderación Uso y Tipología	Aprovecham. Homogeneiz. UAs
Edificación con tipología	T2	2.722	1,60	4.355	1,00	4.355
	VP	1.166	1,60	1.866	0,80	1.493
Total usos lucrativos		3.888	1,60	6.221	0,94	5.848

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Conectar la avenida del 28 de Febrero con Calle Conde Colomera articulando las unidades SUS-R1 y SUS-R2
Cerrar la 2ª ronda de tráfico de tipo medio
entre ctras a Monturque, ctras nueva y vieja de Aguilar y ctra de Puentegenil.

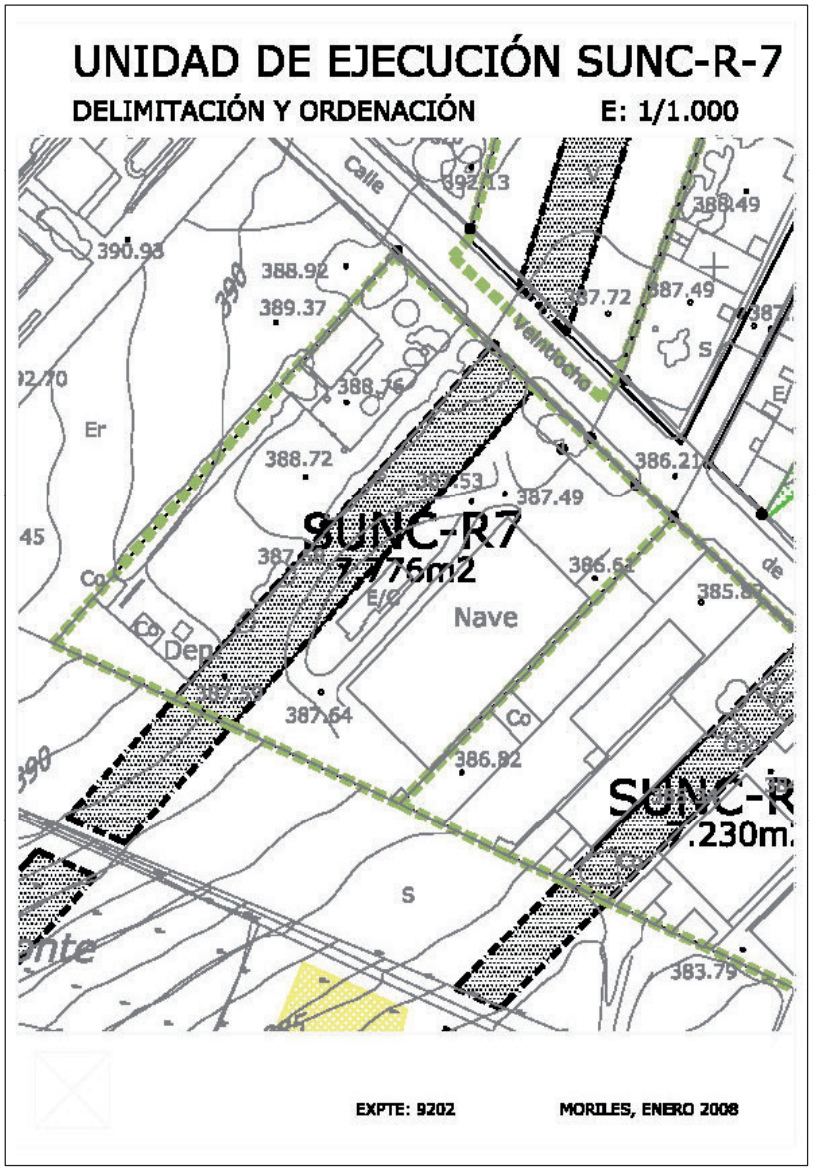
DETERMINACIONES VINCULANTES

Es vinculante la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes.

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN	Prioridad 2
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Estudio Detalle
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada, Subsidiariamente Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
DESARROLLO URBANIZACIÓN	Proyecto urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	cuatro años

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUNC.R-8

Definición del Ámbito

Superficie Ambito	12.923 m2	AREA DE REFORMA INTERIOR

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANO (*)
CATEGORÍA:	NO CONSOLIDADO (*)

Uso e Intensidad Global

USO		RESIDENCIAL
Coeficiente Edificabilidad	0,80 m2t/m2s	
Densidad viviendas	49 viv/has	
Nº máximo viviendas	64 viviendas	

Reserva para Viviendas Protegidas

VP	30,00%	aprovechamiento objetivo	26 viviendas	(*)

Aprovechamiento

ÁREA DE REPARTO		SUNC1
Aprovechamiento Medio	0,752000 UA/m2	
Aprovechamiento Objetivo	10.338 m2	
Aprovechamiento Homogeneizado	9.718 UAs	
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	9.718 UAs	
Aprovechamiento Subjetivo	8.746 UAs	
10% Cesión Aprovecham.	972 UAs	
Exceso Aprovechamiento	0 UAs	

Reserva Dotaciones

Espacios Libres	1.861 m2	18 m2s/100m2tv	14%
Equipamientos	1.241 m2	12 m2s/100m2tv	10%
TOTAL EQUIPOS	3.102 m2	30 m2s/100m2tv	24%
Viario Público	3.360 m2	33 m2s/100m2tv	26%
TOTAL SISTEMAS LOCALES	6.462 m2	63 m2s/100m2tv	50%
Dotación de Aparcamiento	103 plazas		

Usos Pormenorizados

Aprovechamiento Objetivo 10.338 m2t — Tipología: ENSANCHE T2

	Ti`pología	suelo m2	edificabilidad m2/m2	Aprovecham. Objetivo m2	Coeficiente Ponderación Uso y Tipología	Aprovecham. Homogeneiz. UAs
Edificación con tipología	T2	4.523	1,60	7.237	1,00	7.237
	VP	1.938	1,60	3.102	0,80	2.481
Total usos lucrativos		6.462	1,60	10.338	0,94	9.718

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Ordenación de terrenos sitos entre Veintiocho de Febrero y Senda de la Pacheca, en el borde del perímetro urbano

Remate norte del núcleo urbano. Solución de 2ª ronda para tráfico tipo medio
Conformar alternativa a la calle Córdoba para tráfico entre zonas industriales.

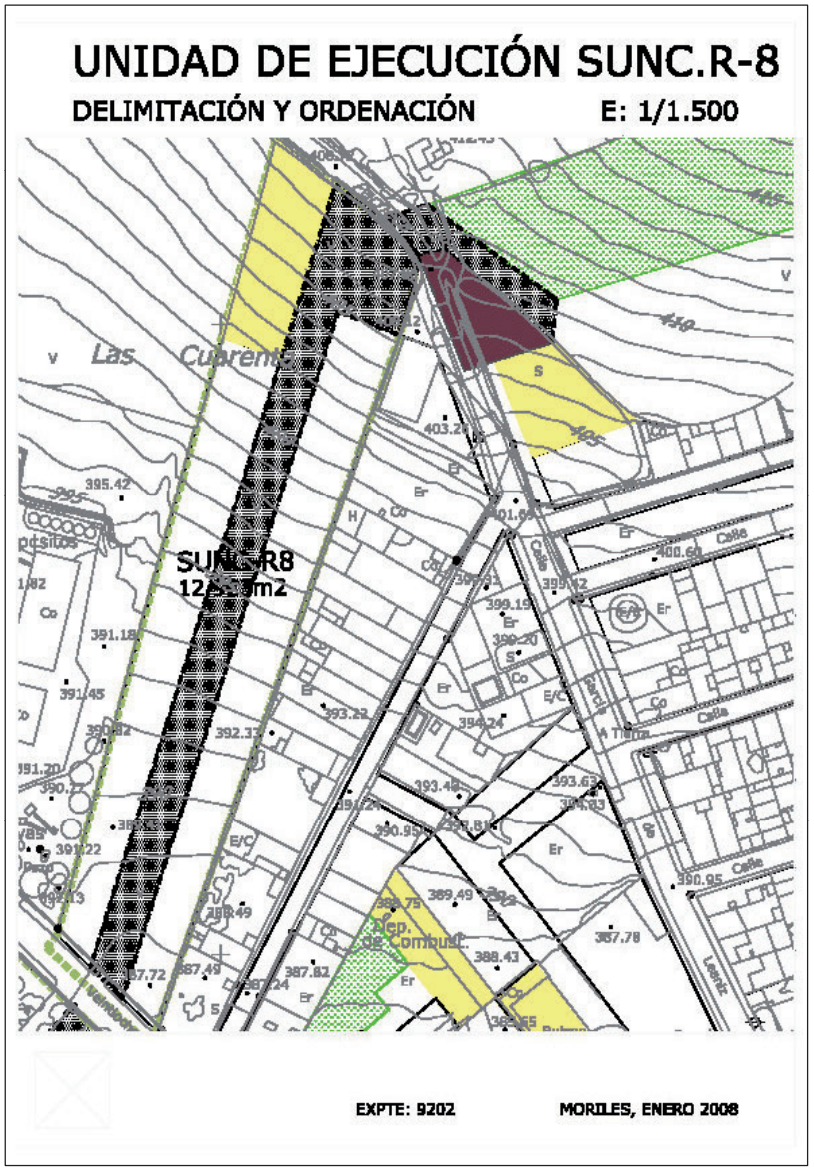
DETERMINACIONES VINCULANTES

Es vinculante el vial proyectado propuesto

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN	Prioridad 2
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Plan Especial
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada, Subsidiariamente Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
DESARROLLO URBANIZACIÓN	Proyecto urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	cuatro años

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANIZABLE ORDENADO — SUO.R-1

Definición del Ámbito

Superficie Ambito	40.068 m2	SECTOR (*)

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANIZABLE (*)
CATEGORÍA:	ORDENADO (*)

Uso e Intensidad Global

USO		RESIDENCIAL (*)
Coeficiente Edificabilidad	0,68 m2t/m2s	(*)
Densidad viviendas	37 viv/has	(*)
Nº máximo viviendas	150 viviendas	(*)

Reserva para Viviendas Protegidas

VP	30,00%	aprovechamiento objetivo	46 viviendas (*)

Aprovechamiento

ÁREA DE REPARTO		SUO1 (*)
Aprovechamiento Medio	0,620927 UA/m2	(*)
Aprovechamiento Objetivo	27.088 m2	
Aprovechamiento Homogeneizado	25.462 UAs	
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	24.879 UAs	
Aprovechamiento Subjetivo	22.391 UAs	
10% Cesión Aprovecham.	2.546 UAs	
Exceso Aprovechamiento	525 UAs	

Reserva Dotaciones

Espacios Libres	4.876 m2	18 m2s/100m2tv	12%
Equipamientos	2.454 m2	9 m2s/100m2tv	6%
TOTAL EQUIPOS	7.330 m2	27 m2s/100m2tv	18%
Viario Público	10.165 m2	38 m2s/100m2tv	25%
TOTAL SISTEMAS LOCALES	17.495 m2	65 m2s/100m2tv	44%
Dotación de Aparcamiento	270 plazas		

Usos Pormenorizados

Aprovechamiento Objetivo 27.088 m2t — Tipología — ENSANCHE T2
parcela mínima T2 150 m2s

	Ti`pología	suelo m2	edificabilidad m2/m2	Aprovecham. Objetivo m2	Coeficiente Ponderación Uso y Tipología	Aprovecham. Homogeneiz. UAs
Edificación con tipología	T2	15.801	1,20	18.961	1,00	18.961
	VP	6.772	1,20	8.126	0,80	6.501
Total usos lucrativos		22.573	1,20	27.088	0,94	25.462

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Ordenación de terrenos sitos en traseras de calles: 28 de Febrero y Conde Colomera
Consolidados en un altísimo porcentaje por la urbanización y la edificación,
los terrenos que se añaden a la delimitación equivalen a las dotaciones locales y al suelo de cesión del 10% aprovechamiento

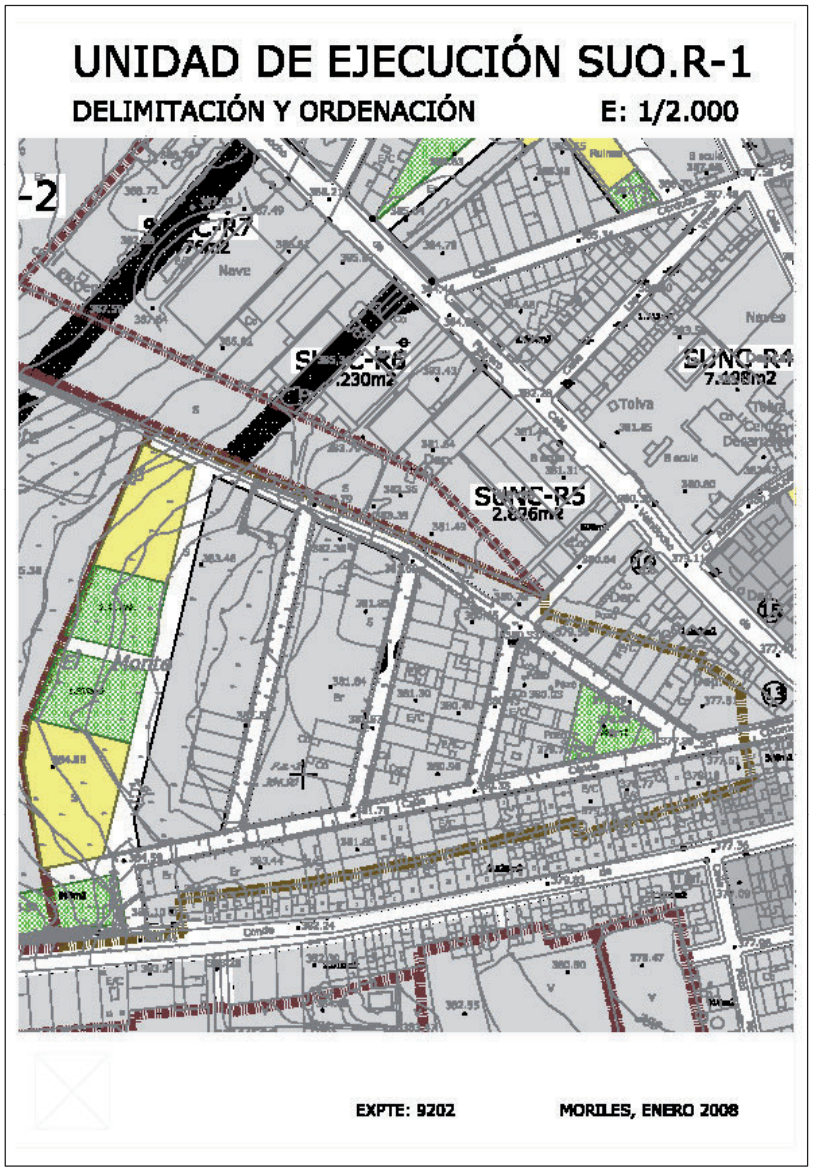
DETERMINACIONES VINCULANTES

Es vinculante la localización de los sistemas locales

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN	Prioridad 1
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Proyecto Reparcelación
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada, Subsidiariamente Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
DESARROLLO URBANIZACIÓN	Proyecto Urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	dos años

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANIZABLE ORDENADO — SUO.R-2

Definición del Ámbito

Superficie Ámbito	38.232 m2	SECTOR (*)

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANIZABLE (*)
CATEGORIA:	ORDENADO (*)

Uso e Intensidad Global

USO		RESIDENCIAL (*)
Coeficiente Edificabilidad	0,78 m2t/m2s	(*)
Densidad viviendas	40 viv/has	(*)
Nº máximo viviendas	155 viviendas	(*)

Reserva para Viviendas Protegidas

VP	30,00%	aprovechamiento objetivo	47 viviendas	(*)

Aprovechamiento

AREA DE REPARTO		SUO1 (*)
Aprovechamiento Medio	0,620927 UA/m2	(*)
Aprovechamiento Objetivo	29.712 m2	
Aprovechamiento Homogeneizado	27.929 UAs	
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	23.739 UAs	
Aprovechamiento Subjetivo	21.365 UAs	
10% Cesión Aprovecham.	2.793 UAs	
Exceso Aprovechamiento	3.771 UAs	

Reserva para Dotaciones Locales

Espacios Libres	4.182 m2	14 m2s/100m2tv	11%
Equipamientos	0 m2	0 m2s/100m2tv	0%
TOTAL EQUIPOS	4.182 m2	14 m2s/100m2tv	11%
Viario Público	9.290 m2	31 m2s/100m2tv	24%
TOTAL SISTEMAS LOCALES	13.472 m2	45 m2s/100m2tv	35%
Dotación de Aparcamiento	297 plazas		

Usos Pormenorizados

Aprovechamiento Objetivo 29.712 m2t — Tipología ENSANCHE T2
parcela mínima T2 150 m2s

	Ti`pología	suelo m2	edificabilidad m2/m2	Aprovecham. Objetivo m2	Coeficiente Ponderación Uso y Tipología	Aprovecham. Homogeneiz. UAs
Edificación con tipología	T2	17.332	1,20	20.798	1,00	20.798
	VP	7.428	1,20	8.914	0,80	7.131
Total usos lucrativos		24.760	1,20	29.712	0,94	27.929

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Ordenación de terrenos sitos en traseras de calles: Monturque y Avenida del Deporte

Consolidados en un altísimo porcentaje por la urbanización y la edificación, no se pueden cubrir los estándares mínimos, compensarán con sistema adscrito, los terrenos para dotaciones locales deberán ser liberados de parcelación o edificación

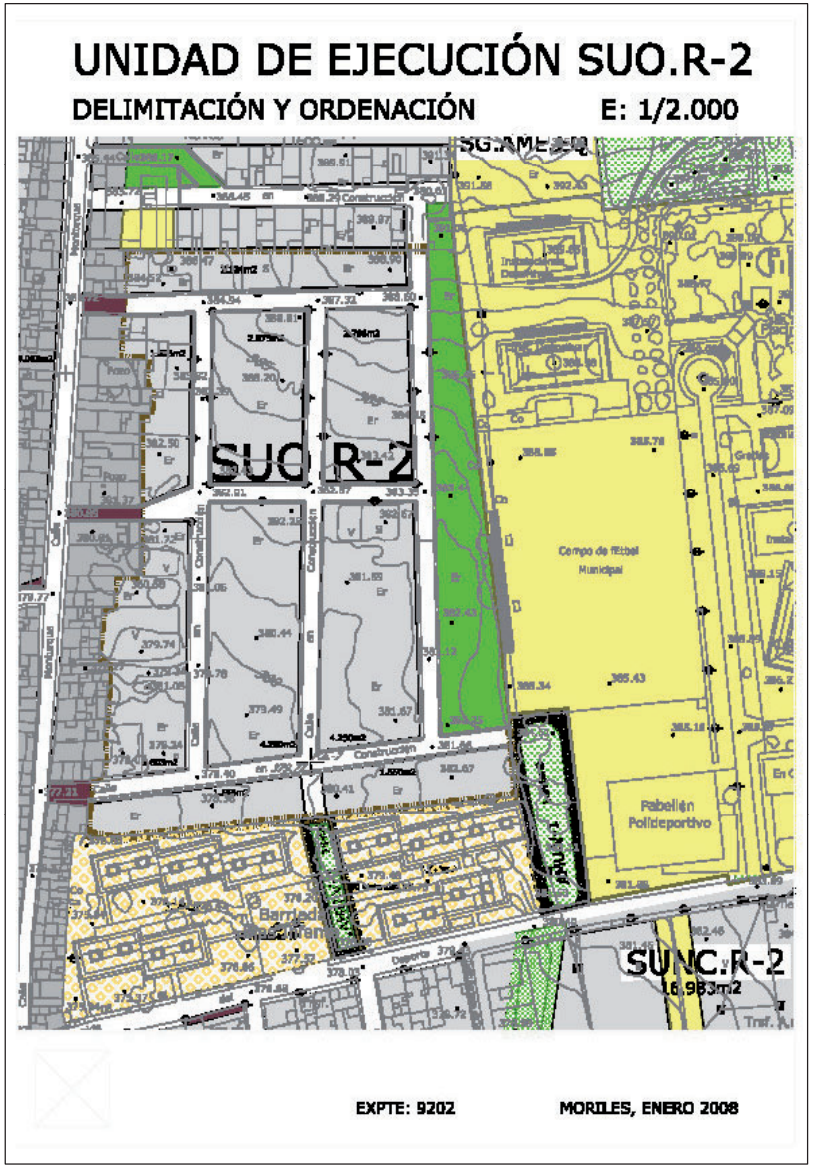
DETERMINACIONES VINCULANTES

Es vinculante la localización de los sistemas locales

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN	Prioridad 1
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Proyecto Reparcelación
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada, Subsidiariamente Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
DESARROLLO URBANIZACION	Proyecto Urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	dos años

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUS.R-1

Definición del Ámbito

Superficie Ámbito	4,51 Has	SECTOR (*)

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANIZABLE (*)
CATEGORIA:	SECTORIZADO (*)

Uso e Intensidad Global

USO		RESIDENCIAL (*)
Coeficiente Edificabilidad	0,55 m2t/m2s	(*)
Densidad viviendas	45 viv/has	(*)
Nº máximo viviendas	206 viviendas	(*)

Reserva para Viviendas Protegidas

VP	30%	aprovechamiento objetivo	63 viviendas (*)

Aprovechamiento

AREA DE REPARTO		SUS-1 (*)
Aprovechamiento Medio	0,522428 UA/m2	(*)
Aprovechamiento Objetivo	24.805 m2	
Aprovechamiento Homogeneizado	23.317 UAs	
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	23.562 UAs	
Aprovechamiento Subjetivo	21.205 UAs	
10% Cesión Aprovecham.	2.332 UAs	
Exceso Aprovechamiento	-245 UAs	

Reserva para Dotaciones Locales

Espacios Libres	4.510 m2	18 m2s/100m2tv	10%
Equipamientos	2.977 m2	12 m2s/100m2tv	7%
TOTAL EQUIPOS	7.487 m2	30 m2s/100m2tv	17%
Viario Público	16.943 m2	68 m2s/100m2tv	38%
TOTAL SISTEMAS LOCALES	24.429 m2	98 m2s/100m2tv	54%
Dotación de Aparcamiento	248 plazas		

Usos Pormenorizados

Aprovechamiento Objetivo 24.805 m2t — Tipología ENSANCHE T2

	Ti`pología	suelo m2	edificabilidad m2/m2	Aprovecham. Objetivo m2	Coeficiente Ponderación Uso y Tipología	Aprovecham. Homogeneiz. UAs
Edificación con tipología	T2	14.470	1,20	17.364	1,00	17.364
	VP	6.201	1,20	7.442	0,80	5.953
Total usos lucrativos		20.671	1,20	24.805	0,94	23.317

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Ordenación de terrenos sitos en traseras de calle: Conde Colomera
colmatando vacío en forma de cuña, consecuencia de los desarrollos lineales apoyados
en los viarios históricos, siguiendo las tendencias naturales de crecimiento de la ciudad.

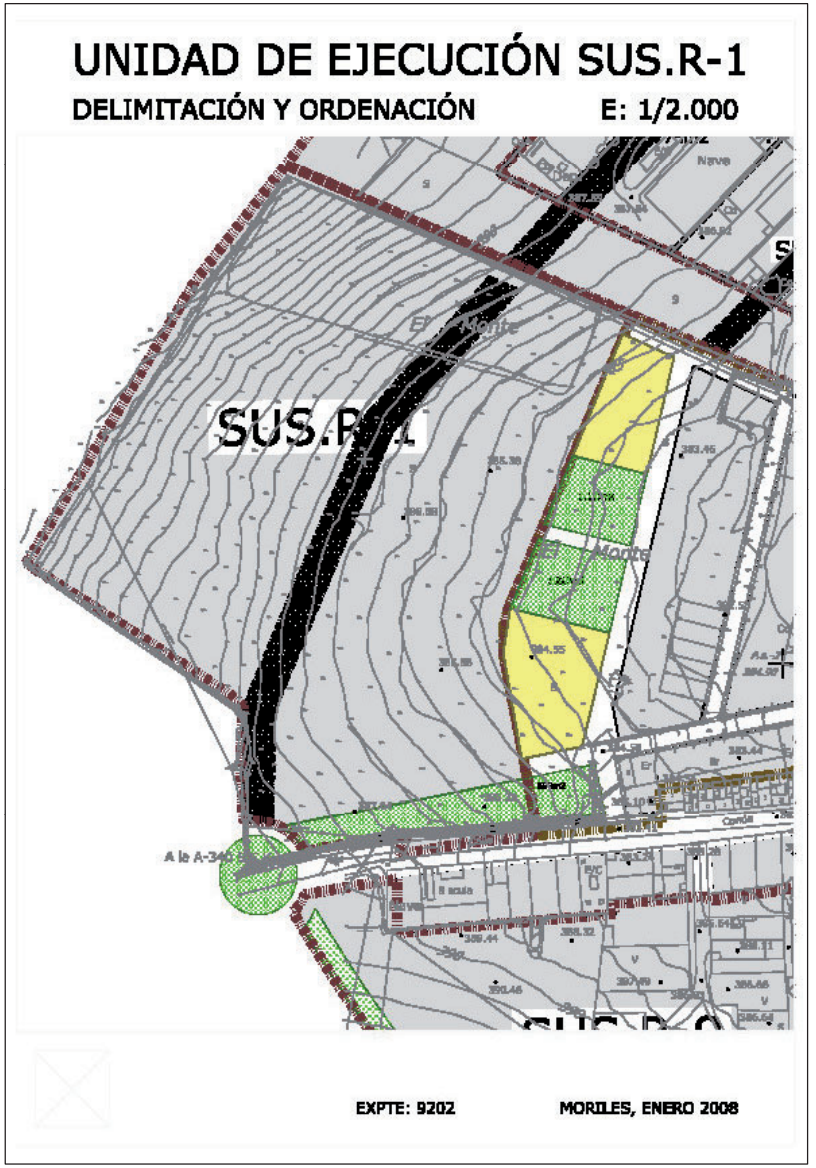
DETERMINACIONES VINCULANTES

Es vinculante la localización de los viales proyectados propuestos

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN	Prioridad 2
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Plan Parcial y Proyecto Reparcelación
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada, Subsidiariamente Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
DESARROLLO URBANIZACIÓN	Proyecto Urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	cuatro años

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUS.R-2

Definición del Ámbito

Superficie Ambito	1,83 Has	SECTOR	(*)

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANIZABLE	(*)
CATEGORIA:	SECTORIZADO	(*)

Uso e Intensidad Global

USO	RESIDENCIAL	(*)
Coeficiente Edificabilidad	0,55 m2t/m2s	(*)
Densidad viviendas	45 viv/has	(*)
Nº máximo viviendas	83 viviendas	(*)

Reserva para Viviendas Protegidas

VP	30%	aprovechamiento objetivo	26 viviendas	(*)

Aprovechamiento

AREA DE REPARTO	SUS-1	(*)
Aprovechamiento Medio	0,522428 UA/m2	(*)
Aprovechamiento Objetivo	10.065 m2	
Aprovechamiento Homogeneizado	9.461 UAs	
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	9.560 UAs	
Aprovechamiento Subjetivo	8.604 UAs	
10% Cesión Aprovecham.	946 UAs	
Exceso Aprovechamiento	-99 UAs	

Reserva para Dotaciones Locales

Espacios Libres	1.830 m2	18 m2s/100m2tv	10%
Equipamientos	1.208 m2	12 m2s/100m2tv	7%
TOTAL EQUIPOS	3.038 m2	30 m2s/100m2tv	17%
Viario Público	6.875 m2	68 m2s/100m2tv	38%
TOTAL SISTEMAS LOCALES	9.913 m2	98 m2s/100m2tv	54%
Dotación de Aparcamiento	100 plazas		

Usos Pormenorizados

Aprovechamiento Objetivo 10.065 m2t — Tipología: ENSANCHE T2

	Ti`pología	suelo m2	edificabilidad m2/m2	Aprovecham. Objetivo m2	Coeficiente Ponderación Uso y Tipología	Aprovecham. Homogeneiz. UAs
Edificación con tipología	T2	5.871	1,20	7.046	1,00	7.046
	VP	2.516	1,20	3.020	0,80	2.416
Total usos lucrativos		8.388	1,20	10.065	0,94	9.461

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Ordenación de terrenos sitos en calle 28 de Febrero
colmatando vacío en forma de cuña, consecuencia de los desarrollos lineales apoyados en los viarios históricos, siguiendo las tendencias naturales de crecimiento de la ciudad.

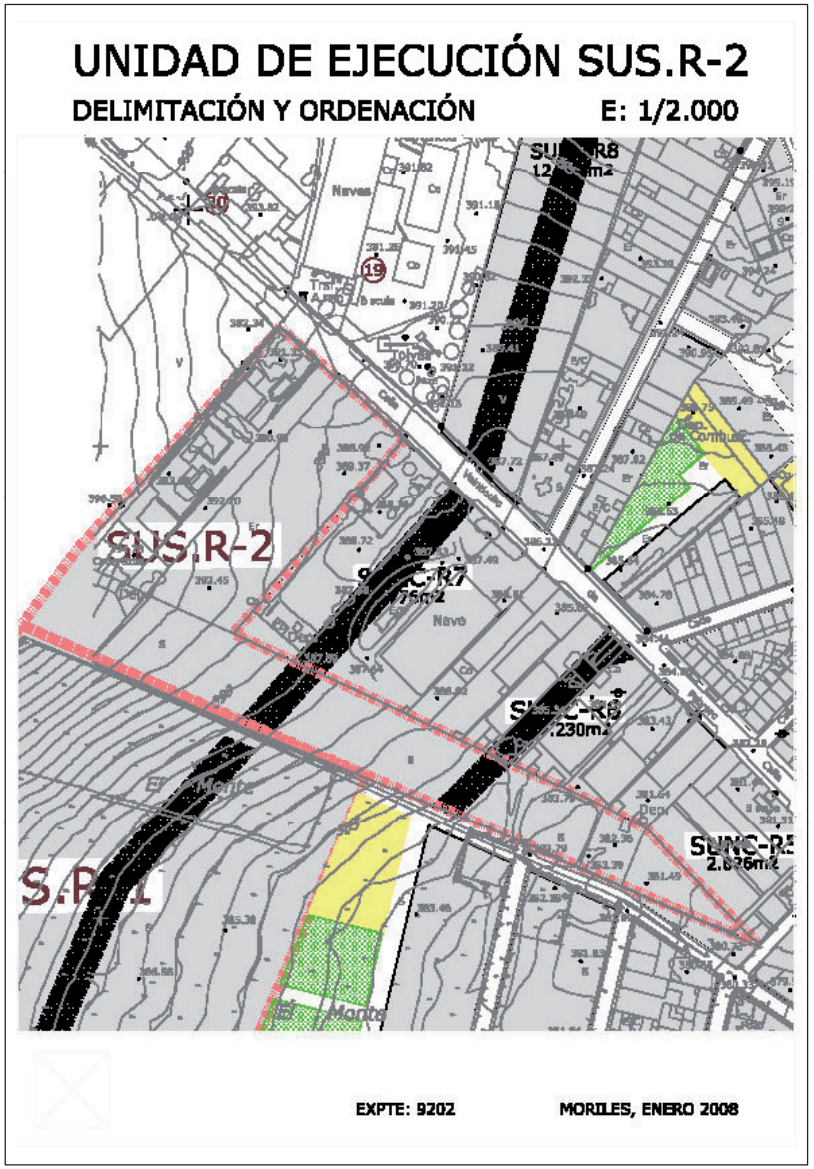
DETERMINACIONES VINCULANTES

Es vinculante la localización de los viales proyectados propuestos

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN	Prioridad 1
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Plan Parcial y Proyecto Reparcelación
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada, Subsidiariamente Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
DESARROLLO URBANIZACIÓN	Proyecto Urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	dos años

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SUS.R-3

Definición del Ámbito

Superficie Ambito	4,94 Has	SECTOR	(*)

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANIZABLE	(*)
CATEGORIA:	SECTORIZADO	(*)

Uso e Intensidad Global

USO	RESIDENCIAL	(*)
Coeficiente Edificabilidad	0,55 m2t/m2s	(*)
Densidad viviendas	45 viv/has	(*)
Nº máximo viviendas	226 viviendas	(*)

Reserva para Viviendas Protegidas

VP	30%	aprovechamiento objetivo	68 viviendas	(*)

Aprovechamiento

AREA DE REPARTO	SUS-1	(*)
Aprovechamiento Medio	0,52242804 UA/m2	(*)
Aprovechamiento Objetivo	27.170 m2	
Aprovechamiento Homogeneizado	25.540 UAs	
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	25.808 UAs	
Aprovechamiento Subjetivo	23.227 UAs	
10% Cesión Aprovecham.	2.554 UAs	
Exceso Aprovechamiento	-268 UAs	

Reserva para Dotaciones Locales

Espacios Libres	4.940 m2	18 m2s/100m2tv		10%
Equipamientos	3.260 m2	12 m2s/100m2tv		7%
TOTAL EQUIPOS	8.200 m2	30 m2s/100m2tv		17%
Viario Público	18.558 m2	68 m2s/100m2tv		38%
TOTAL SISTEMAS LOCALES	26.758 m2	98 m2s/100m2tv		54%
Dotación de Aparcamiento	271 plazas			

Usos Pormenorizados

Aprovechamiento Objetivo 27.170 m2t — Tipología: ENSANCHE T2

	Ti`pología	suelo m2	edificabilidad m2/m2	Aprovecham. Objetivo m2	Coeficiente Ponderación Uso y Tipología	Aprovecham. Homogeneiz. UAs
Edificación con tipología	T2	15.849	1,20	19.019	1,00	19.019
	VP	6.793	1,20	8.151	0,80	6.521
Total usos lucrativos		22.642	1,20	27.170	0,94	25.540

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Ordenación de terrenos sitos en traseras de la calle Casablanca, en el borde del perímetro urbano
Remate norte del núcleo urbano. Solución de 2ª ronda para tráfico tipo medio
Resolver la conexión con la zona de Casablanca y saneamiento de la zona.

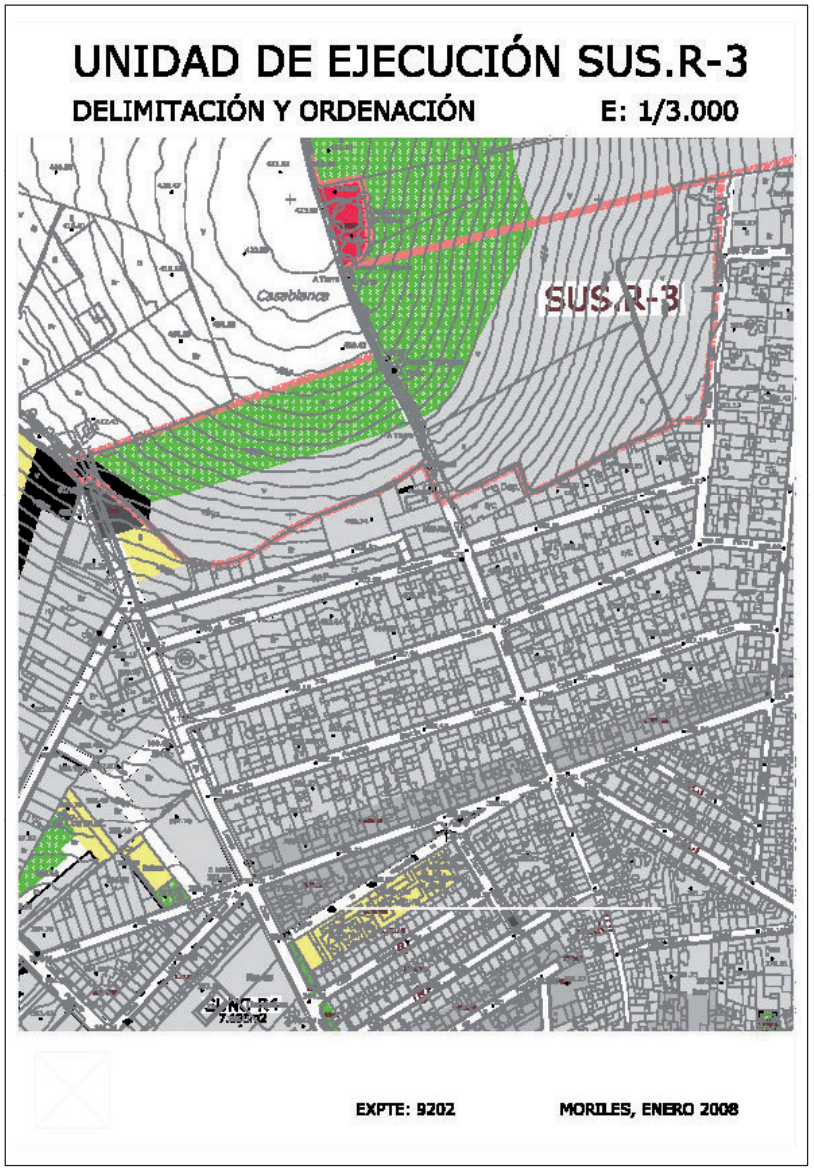
DETERMINACIONES VINCULANTES

Es vinculante la localización de los sistemas locales proyectados propuestos

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN	Prioridad 2
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Plan Parcial y Proyecto Reparcelación
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada, Subsidiariamente Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
DESARROLLO URBANIZACIÓN	Proyecto Urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	cuatro años

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUS.R-4

Definición del Ámbito

Superficie Ambito	3,50 Has	SECTOR	(*)

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANIZABLE	(*)
CATEGORÍA:	SECTORIZADO	(*)

Uso e Intensidad Global

USO	RESIDENCIAL	(*)
Coeficiente Edificabilidad	0,55 m2t/m2s	(*)
Densidad viviendas	45 viv/has	(*)
Nº máximo viviendas	160 viviendas	(*)

Reserva para Viviendas Protegidas

VP	10%	aprovechamiento objetivo	17 viviendas	(*)

Aprovechamiento

ÁREA DE REPARTO	SUS-1	(*)
Aprovechamiento Medio	0,522428 UA/m2	(*)
Aprovechamiento Objetivo	19.250 m2	
Aprovechamiento Homogeneizado	18.865 UAs	
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	18.285 UAs	
Aprovechamiento Subjetivo	16.456 UAs	
10% Cesión Aprovecham.	1.887 UAs	
Exceso Aprovechamiento	580 UAs	

Reserva para Dotaciones Locales

Espacios Libres	3.500 m2	18 m2s/100m2tv	10%
Equipamientos	2.310 m2	12 m2s/100m2tv	7%
TOTAL EQUIPOS	5.810 m2	30 m2s/100m2tv	17%
Viario Público	13.148 m2	68 m2s/100m2tv	38%
TOTAL SISTEMAS LOCALES	18.958 m2	98 m2s/100m2tv	54%
Dotación de Aparcamiento	192 plazas		

Usos Pormenorizados

Aprovechamiento Objetivo: 19.250 m2t — Tipología: ENSANCHE T2

	Ti`pología	suelo m2	edificabilidad m2/m2	Aprovecham. Objetivo m2	Coeficiente Ponderación Uso y Tipología	Aprovecham. Homogeneiz. UAs
Edificación con tipología	T2	14.438	1,20	17.325	1,00	17.325
	VP	1.604	1,20	1.925	0,80	1.540
Total usos lucrativos		16.042	1,20	19.250	0,98	18.865

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Ordenación terrenos al Norte de Moriles con fachada a la Ctra de Aguilar.

Remate norte del núcleo urbano. Solución de 2ª ronda para tráfico tipo medio.
Solucionar la servidumbre de la arteria de abastecimiento de agua de Moriles

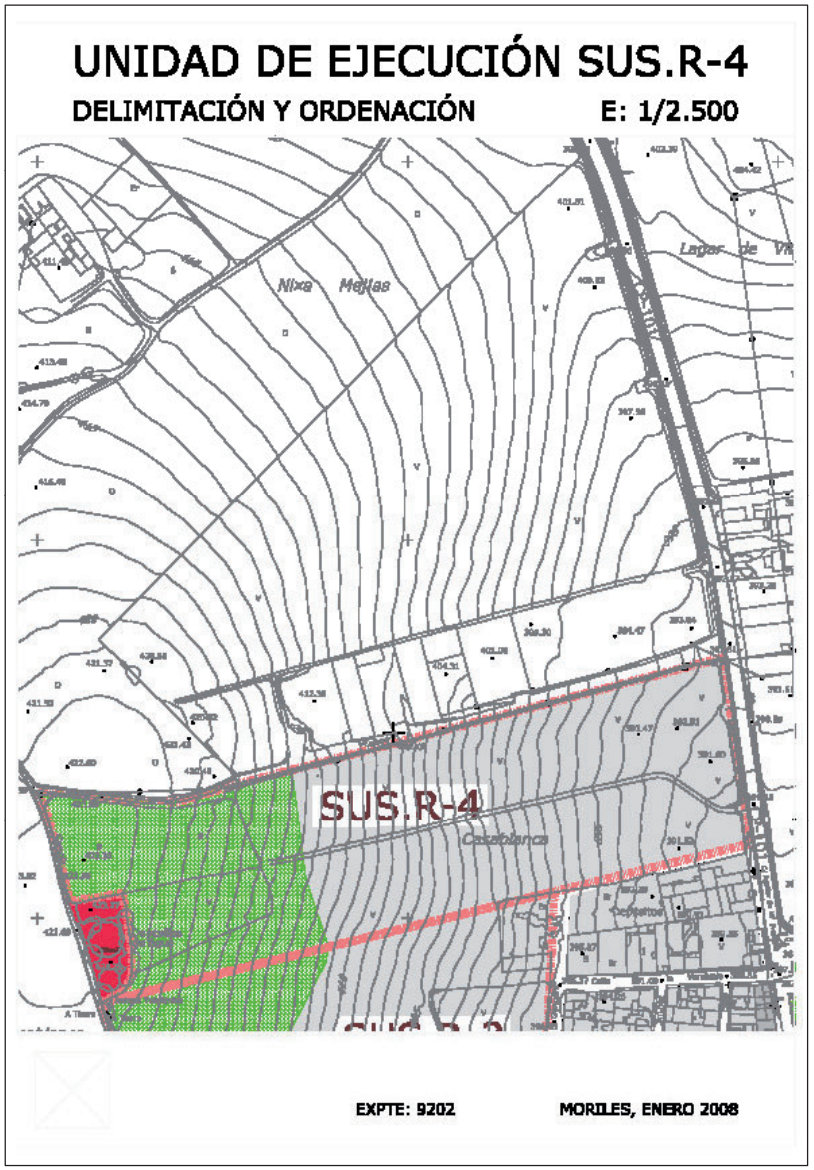
DETERMINACIONES VINCULANTES

Es vinculante la localización de los sistemas locales proyectados propuestos

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN	Prioridad 1
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Plan Parcial y Proyecto Reparcelación
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada, Subsidiariamente Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
DESARROLLO URBANIZACIÓN	Proyecto Urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	dos años

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUS.R-5

Definición del Ámbito

Superficie Ambito	3,49 Has	SECTOR	(*)

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANIZABLE	(*)
CATEGORÍA:	SECTORIZADO	(*)

Uso e Intensidad Global

USO	RESIDENCIAL	(*)
Coeficiente Edificabilidad	0,55 m2t/m2s	(*)
Densidad viviendas	45 viv/has	(*)
Nº máximo viviendas	159 viviendas	(*)

Reserva para Viviendas Protegidas

VP	30%	aprovechamiento objetivo	48 viviendas	(*)

Aprovechamiento

ÁREA DE REPARTO	SUS-1	(*)
Aprovechamiento Medio	0,522428 UA/m2	(*)
Aprovechamiento Objetivo	19.195 m2	
Aprovechamiento Homogeneizado	18.043 UAs	
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	18.233 UAs	
Aprovechamiento Subjetivo	16.409 UAs	
10% Cesión Aprovecham.	1.804 UAs	
Exceso Aprovechamiento	-189 UAs	

Reserva Dotaciones

Espacios Libres	3.490 m2	18 m2s/100m2tv	10%	
Equipamientos	2.303 m2	12 m2s/100m2tv	7%	
TOTAL EQUIPOS	5.793 m2	30 m2s/100m2tv	17%	
Viario Público	13.111 m2	68 m2s/100m2tv	38%	
TOTAL SISTEMAS LOCALES	18.904 m2	98 m2s/100m2tv	54%	
Dotación de Aparcamiento	191 plazas			

Usos Pormenorizados

Aprovechamiento Objetivo 19.195 m2t — Tipología: ENSANCHE T2

	Ti`pología	suelo m2	edificabilidad m2/m2	Aprovecham. Objetivo m2	Coeficiente Ponderación Uso y Tipología	Aprovecham. Homogeneiz. UAs
Edificación con tipología	T2	11.197	1,20	13.437	1,00	13.437
	VP	4.799	1,20	5.759	0,80	4.607
Total usos lucrativos		15.996	1,20	19.195	0,94	18.043

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Ordenación de terrenos sitos en la prolongación de las calles Canelas
Solución de borde del suelo urbano, en traseras de la Casa Cuartel de la Guardia Civil y calle Lucena
Están afectados por la servidumbre del Oleoducto.

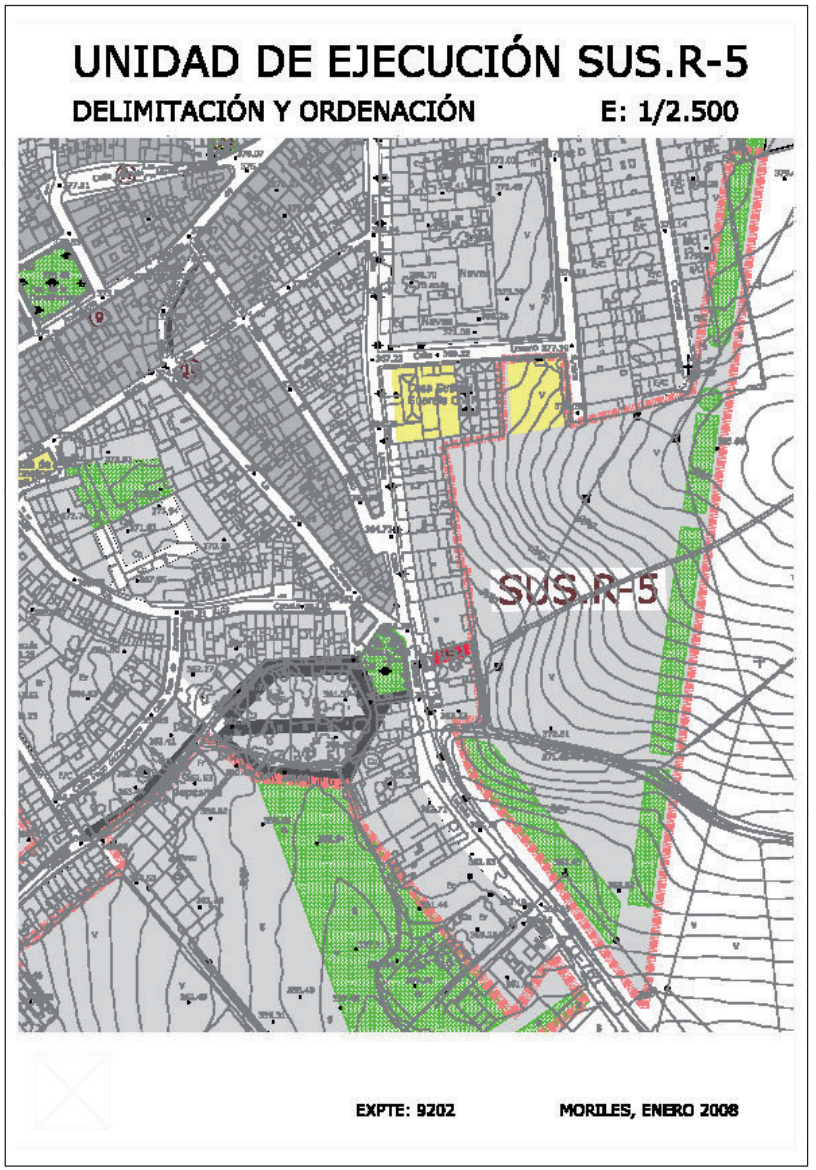
DETERMINACIONES VINCULANTES

Creación de un Paseo Alameda que conecta la Avenida del Deporte
con la Ronda sur y Carretera a Lucena y las Navas del Serpilar

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN	Prioridad 2
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Plan Parcial y Proyecto Reparcelación
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada, Subsidiariamente Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
DESARROLLO URBANIZACIÓN	Proyecto Urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	cuatro años

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SUS.R-6

Definición del Ámbito

Superficie Ambito	6,21 Has	SECTOR	(*)

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANIZABLE	(*)
CATEGORIA:	SECTORIZADO	(*)

Uso e Intensidad Global

USO	RESIDENCIAL	(*)
Coeficiente Edificabilidad	0,55 m2t/m2s	(*)
Densidad viviendas	45 viv/has	(*)
Nº máximo viviendas	284 viviendas	(*)

Reserva para Viviendas Protegidas

VP	30%	aprovechamiento objetivo	86 viviendas	(*)

Aprovechamiento

AREA DE REPARTO	SUS-1	(*)
Aprovechamiento Medio	0,522428 UA/m2	(*)
Aprovechamiento Objetivo	34.155 m2	
Aprovechamiento Homogeneizado	32.106 UAs	
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	32.443 UAs	
Aprovechamiento Subjetivo	29.199 UAs	
10% Cesión Aprovecham.	3.211 UAs	
Exceso Aprovechamiento	-337 UAs	

Reserva Dotaciones

Espacios Libres	6.210 m2	18 m2s/100m2tv	10%
Equipamientos	7.514 m2	22 m2s/100m2tv	12%
TOTAL EQUIPOS	13.724 m2	40 m2s/100m2tv	22%
Viario Público	19.913 m2	58 m2s/100m2tv	32%
TOTAL SISTEMAS LOCALES	33.638 m2	98 m2s/100m2tv	54%
Dotación de Aparcamiento	341 plazas		

Usos Pormenorizados

Aprovechamiento Objetivo 34.155 m2t — Tipología: ENSANCHE T2

	Ti`pología	suelo m2	edificabilidad m2/m2	Aprovecham. Objetivo m2	Coeficiente Ponderación Uso y Tipología	Aprovecham. Homogeneiz. UAs
Edificación con tipología	T2	19.924	1,20	23.909	1,00	23.909
	VP	8.539	1,20	10.247	0,80	8.197
Total usos lucrativos		28.463	1,20	34.155	0,94	32.106

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Ordenación de terrenos sitos en traseras de calles:
Lucena, calle San Antonio y nueva Ronda Sur proyectada
articulando la ciudad y colmatando vacío hasta la ronda sur proyectada

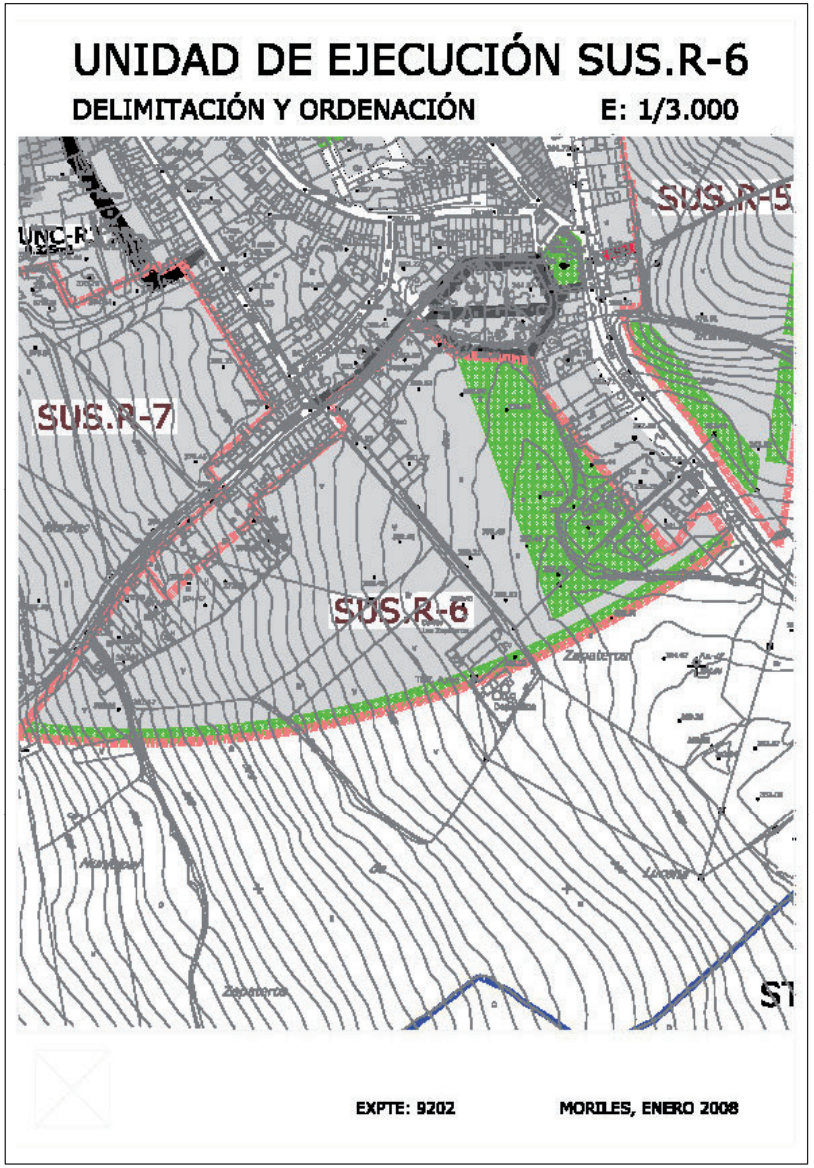
DETERMINACIONES VINCULANTES

Resolver la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes.
Resolver afección de la servidumbre del vertido del saneamiento al Emisario a la E.D.A.R.

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN	Prioridad 2
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Plan Parcial y Proyecto Reparcelación
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada, Subsidiariamente Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
DESARROLLO URBANIZACION	Proyecto Urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	cuatro años

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUS.R-7

Definición del Ámbito

Superficie Ambito	5,74 Has	SECTOR	(*)

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANIZABLE (*)
CATEGORIA:	SECTORIZADO (*)

Uso e Intensidad Global

USO	RESIDENCIAL	(*)
Coeficiente Edificabilidad	0,55 m2t/m2s	(*)
Densidad viviendas	45 viv/has	(*)
Nº máximo viviendas	263 viviendas	(*)

Reserva para Viviendas Protegidas

VP	10%	aprovechamiento objetivo	27 viviendas	(*)

Aprovechamiento

AREA DE REPARTO	SUS-1	(*)
Aprovechamiento Medio	0,522428 UA/m2	(*)
Aprovechamiento Objetivo	31.570 m2	
Aprovechamiento Homogeneizado	30.939 UAs	
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	29.987 UAs	
Aprovechamiento Subjetivo	26.989 UAs	
10% Cesión Aprovecham.	3.094 UAs	
Exceso Aprovechamiento	951 UAs	

Reserva Dotaciones

Espacios Libres	5.740 m2	18 m2s/100m2tv	10%
Equipamientos	6.945 m2	22 m2s/100m2tv	12%
TOTAL EQUIPOS	12.685 m2	40 m2s/100m2tv	22%
Viario Público	18.406 m2	58 m2s/100m2tv	32%
TOTAL SISTEMAS LOCALES	31.092 m2	98 m2s/100m2tv	54%
Dotación de Aparcamiento	315 plazas		

Usos Pormenorizados

Aprovechamiento Objetivo 31.570 m2t — Tipología: ENSANCHE T2

	Ti`pología	suelo m2	edificabilidad m2/m2	Aprovecham. Objetivo m2	Coeficiente Ponderación Uso y Tipología	Aprovecham. Homogeneiz. UAs
Edificación con tipología	T2	23.678	1,20	28.413	1,00	28.413
	VP	2.631	1,20	3.157	0,80	2.526
Total usos lucrativos		26.308	1,20	31.570	0,98	30.939

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Ordenación de terrenos sitos en traseras de calles:

Juan Carlos I, calle San Antonio y calle Pozo Moreno

Articulación de la ciudad y colmatación de vacío hasta la ronda sur proyectada

DETERMINACIONES VINCULANTES

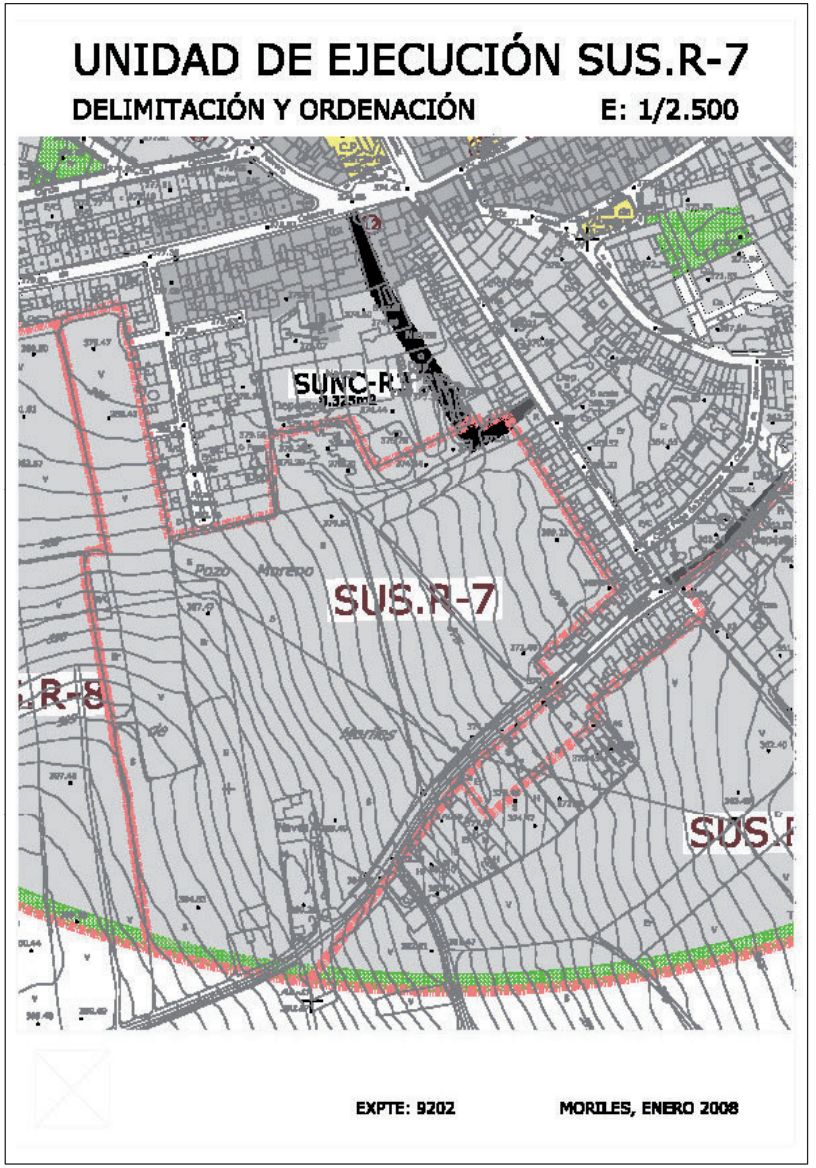
Resolver la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes.

Es vinculante el viario de conexión con SONC-R3 y la calle Juan Carlos I

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN	Prioridad 1
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Plan Parcial y Proyecto Reparcelación
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada, Subsidiariamente Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
DESARROLLO URBANIZACIÓN	Proyecto Urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	dos años

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUS.R-8

Definición del Ámbito

Superficie Ambito	2,80 Has	SECTOR	(*)

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANIZABLE	(*)
CATEGORIA:	SECTORIZADO	(*)

Uso e Intensidad Global

USO	RESIDENCIAL	(*)
Coeficiente Edificabilidad	0,55 m2t/m2s	(*)
Densidad viviendas	45 viv/has	(*)
Nº máximo viviendas	128 viviendas	(*)

Reserva para Viviendas Protegidas

VP	30%	aprovechamiento objetivo	39 viviendas	(*)

Aprovechamiento

AREA DE REPARTO	SUS-1	(*)
Aprovechamiento Medio	0,522428 UA/m2	(*)
Aprovechamiento Objetivo	15.400 m2	
Aprovechamiento Homogeneizado	14.476 UAs	
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	14.628 UAs	
Aprovechamiento Subjetivo	13.165 UAs	
10% Cesión Aprovecham.	1.448 UAs	
Exceso Aprovechamiento	-152 UAs	

Reserva Dotaciones

Espacios Libres	2.800 m2	18 m2s/100m2tv	10%
Equipamientos	1.848 m2	12 m2s/100m2tv	7%
TOTAL EQUIPOS	4.648 m2	30 m2s/100m2tv	17%
Viario Público	10.519 m2	68 m2s/100m2tv	38%
TOTAL SISTEMAS LOCALES	15.167 m2	98 m2s/100m2tv	54%
Dotación de Aparcamiento	154 plazas		

Usos Pormenorizados

Aprovechamiento Objetivo 15.400 m2t — Tipología: ENSANCHE T2

	Ti`pología	suelo m2	edificabilidad m2/m2	Aprovecham. Objetivo m2	Coeficiente Ponderación Uso y Tipología	Aprovecham. Homogeneiz. UAs
Edificación con tipología	T2	8.983	1,20	10.780	1,00	10.780
	VP	3.850	1,20	4.620	0,80	3.696
Total usos lucrativos		12.833	1,20	15.400	0,94	14.476

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Ordenación terrenos sitos en traseras calles Conde de Colomera, calle Pozo Moreno y nueva Ronda Sur

Están afectados por la servidumbre del anillo de suministro aéreo en MT a Moriles, proveniente de la Subestación de las Navas del Serpilar.

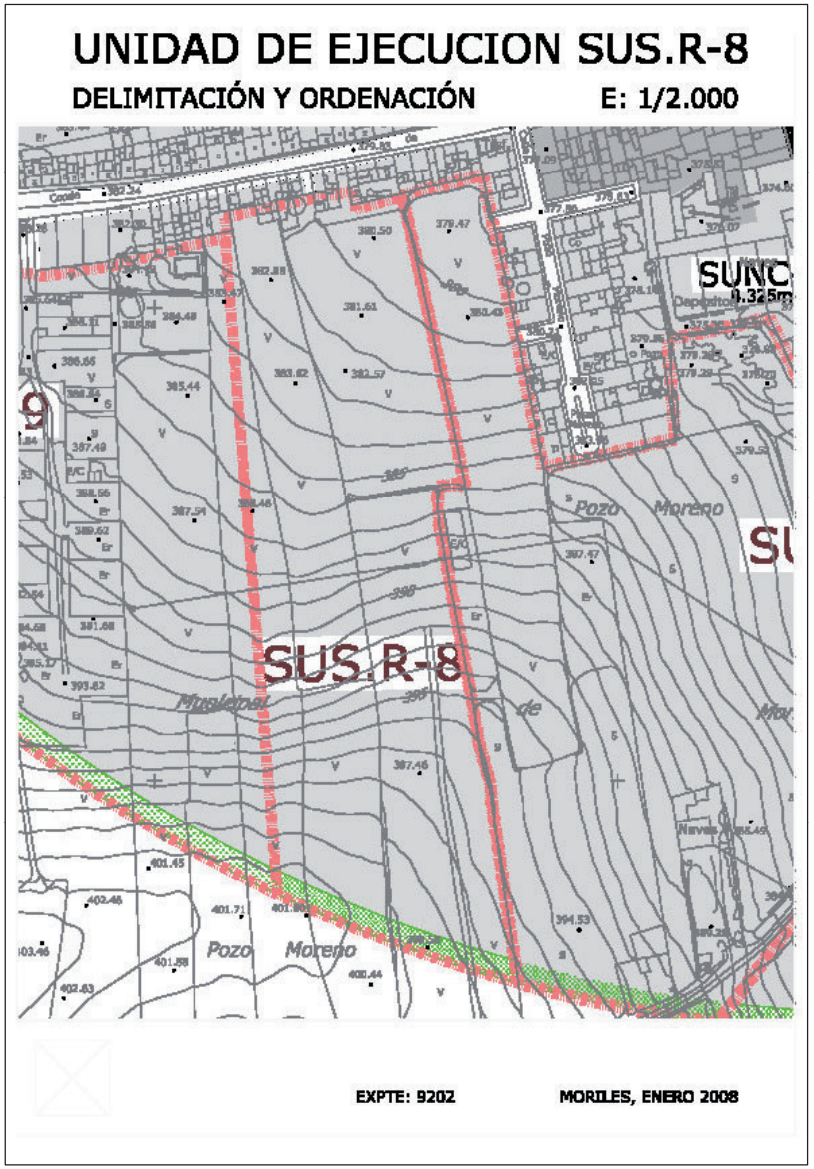
DETERMINACIONES VINCULANTES

Resolver la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes.

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN	Prioridad 2
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Plan Parcial y Proyecto Reparcelación
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada, Subsidiariamente Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
DESARROLLO URBANIZACIÓN	Proyecto Urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	cuatro años

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUS.R-9

Definición del Ámbito

Superficie Ambito	4,43 Has	SECTOR	(*)

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANIZABLE	(*)
CATEGORIA:	SECTORIZADO	(*)

Uso e Intensidad Global

USO	RESIDENCIAL	(*)
Coeficiente Edificabilidad	0,55 m2t/m2s	(*)
Densidad viviendas	45 viv/has	(*)
Nº máximo viviendas	203 viviendas	(*)

Reserva para Viviendas Protegidas

VP	30%	aprovechamiento objetivo	61 viviendas	(*)

Aprovechamiento

AREA DE REPARTO	SUS-1	(*)
Aprovechamiento Medio	0,52242804 UA/m2	(*)
Aprovechamiento Objetivo	24.365 m2	
Aprovechamiento Homogeneizado	22.903 UAs	
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	23.144 UAs	
Aprovechamiento Subjetivo	20.829 UAs	
10% Cesión Aprovecham.	2.290 UAs	
Exceso Aprovechamiento	-240 UAs	

Reserva Dotaciones

Espacios Libres	4.430 m2	18 m2s/100m2tv	10%	
Equipamientos	2.924 m2	12 m2s/100m2tv	7%	
TOTAL EQUIPOS	7.354 m2	30 m2s/100m2tv	17%	
Viario Público	16.642 m2	68 m2s/100m2tv	38%	
TOTAL SISTEMAS LOCALES	23.996 m2	98 m2s/100m2tv	54%	
Dotación de Aparcamiento	243 plazas			

Usos Pormenorizados

Aprovechamiento Objetivo 24.365 m2t — Tipología: ENSANCHE T2

	Ti`pología	suelo m2	edificabilidad m2/m2	Aprovecham. Objetivo m2	Coeficiente Ponderación Uso y Tipología	Aprovecham. Homogeneiz. UAs
Edificación con tipología	T2	14.213	1,20	17.056	1,00	17.056
	VP	6.091	1,20	7.310	0,80	5.848
Total usos lucrativos		20.304	1,20	24.365	0,94	22.903

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Ordenación terrenos sitos en traseras calles Conde de Colomera y nueva Ronda Sur
Están afectados por la servidumbre del anillo de suministro aéreo en MT a Moriles, proveniente de la Subestación de las Navas del Serpilar.

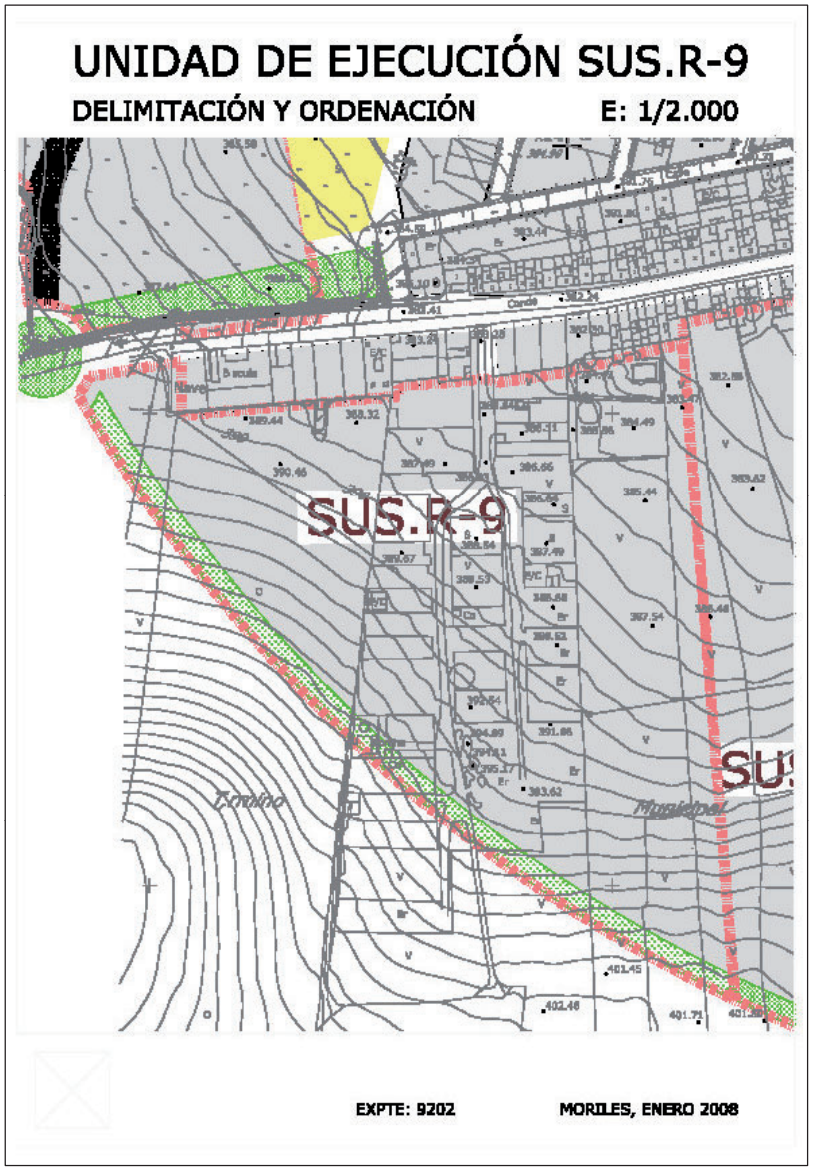
DETERMINACIONES VINCULANTES

Resolver la conexión y permeabilidad con los suelos adyacentes.
Es vinculante la rotonda de inicio de la ronda sur en final de Conde Colomera

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN	Prioridad 2
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Plan Parcial y Proyecto Reparcelación
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada, Subsidiariamente Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
DESARROLLO URBANIZACIÓN	Proyecto Urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	cuatro años

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SUS.R.CJ-1

Definición del Ámbito

Superficie Ambito	4,84 Has	SECTOR	(*)

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANIZABLE	(*)
CATEGORÍA:	SECTORIZADO	(*)

Uso e Intensidad Global

USO		RESIDENCIAL	(*)
Coeficiente Edificabilidad	0,50 m2t/m2s		(*)
Densidad viviendas	33 viv/has		(*)
Nº máximo viviendas	161 viviendas		(*)

Reserva para Viviendas Protegidas

VP	30,0%	aprovechamiento objetivo	61 viviendas	(*)

Aprovechamiento

ÁREA DE REPARTO		SUS-2	(*)
Aprovechamiento Medio	0,470000 UA/m2		(*)
Aprovechamiento Objetivo	24.200 m2		
Aprovechamiento Homogeneizado	22.748 UAs		
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	22.748 UAs		
Aprovechamiento Subjetivo	20.473 UAs		
10% Cesión Aprovecham.	2.275 UAs		
Exceso Aprovechamiento	0 UAs		

Reserva Dotaciones

Espacios Libres	4.840 m2	20 m2s/100m2tv	10%
Equipamientos	2.904 m2	12 m2s/100m2tv	6%
TOTAL EQUIPOS	7.744 m2	32 m2s/100m2tv	16%
Viario Público	16.456 m2	68 m2s/100m2tv	34%
TOTAL SISTEMAS LOCALES	24.200 m2	100 m2s/100m2tv	50%
Dotación de Aparcamiento	242 plazas		

Usos Pormenorizados

Aprovechamiento Objetivo	24.200 m2t			Tipología		CIUDAD JARDÍN
Parcela mínima CJ-1	150 m2s					
	Ti`pología	suelo m2	edificabilidad m2/m2	Aprovecham. Objetivo m2	Coeficiente Ponderación Uso y Tipología	Aprovecham. Homogeneiz. UAs
Edificación libre con tipología	CJ	16.940	1,00	16.940	1,00	16.940
Edificación protegida	VP	7.260	1,00	7.260	0,80	5.808
Total usos lucrativos		24.200	1,00	24.200	0,94	22.748

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Situado entre la Ciudad Jardin SUS-CJ2 y el núcleo urbano de Moriles

Terrenos con fachada y acceso a la Carretera de Monturque
Están afectados por la servidumbre de la arteria de abastecimiento de agua a Moriles.

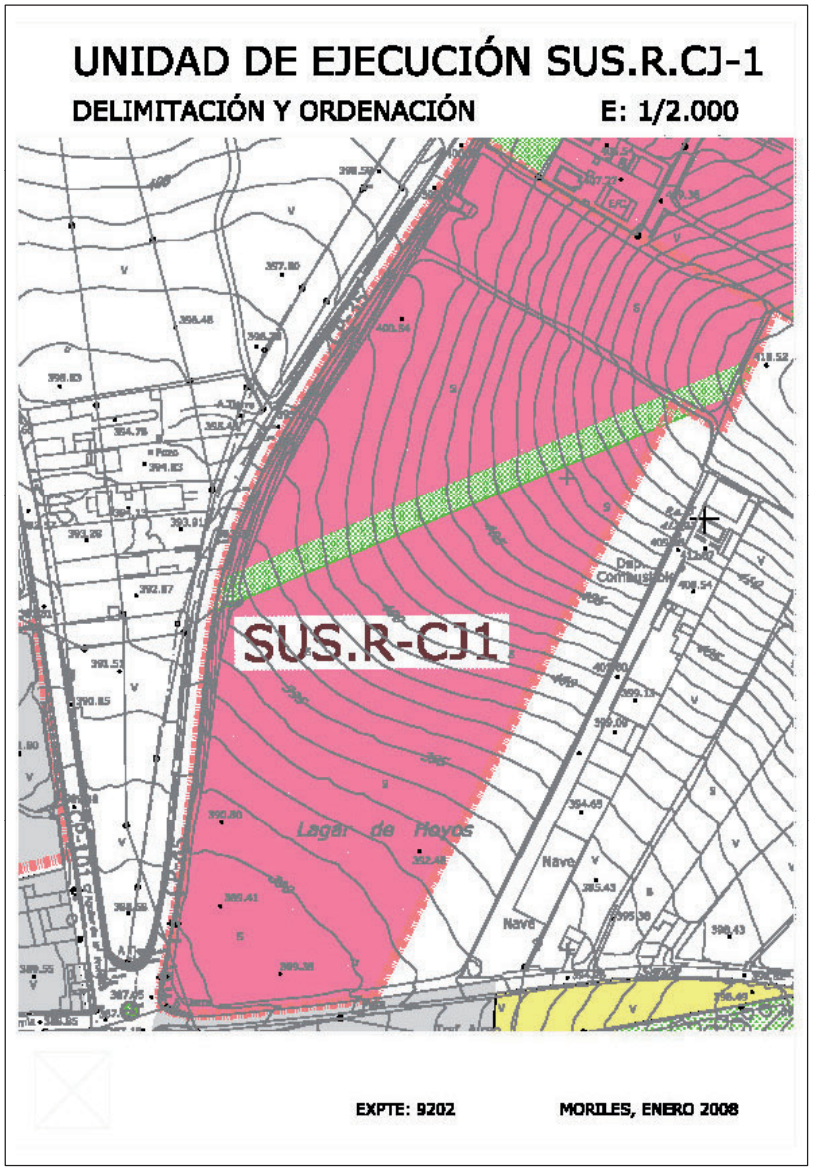
DETERMINACIONES VINCULANTES

Es vinculante la solución a la servidumbre de la arteria de abastecimiento

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN	Prioridad 1
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Plan Parcial y Proyecto Reparcelación
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada, Subsidiariamente Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
DESARROLLO URBANIZACIÓN	Proyecto Urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	dos años

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUS.R.CJ-2

Definición del Ámbito

Superficie Ambito	5,88 Has	SECTOR (*)

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANIZABLE (*)
CATEGORÍA:	SECTORIZADO (*)

Uso e Intensidad Global

USO		RESIDENCIAL (*)
Coeficiente Edificabilidad	0,50 m2t/m2s	(*)
Densidad viviendas	25 viv/has	(*)
Nº máximo viviendas	147 viviendas	(*)

Reserva para Viviendas Protegidas

VP	30%	edificabilidad	74 viviendas (*)

Aprovechamiento

ÁREA DE REPARTO		SUS-4 (*)
Aprovechamiento Medio	0,470000 UA/m2	(*)
Aprovechamiento Objetivo	29.400 m2	
Aprovechamiento Homogeneizado	27.636 UAs	
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	27.636 UAs	
Aprovechamiento Subjetivo	24.872 UAs	
10% Cesión Aprovecham.	2.764 UAs	
Exceso Aprovechamiento	0 UAs	

Reserva Dotaciones

Espacios Libres	5.880 m2	20 m2s/100m2tv	10%
Equipamientos	3.528 m2	12 m2s/100m2tv	6%
TOTAL EQUIPOS	9.408 m2	32 m2s/100m2tv	16%
Viario Público	19.992 m2	68 m2s/100m2tv	34%
TOTAL SISTEMAS LOCALES	29.400 m2	100 m2s/100m2tv	50%
Dotación de Aparcamiento	294 plazas		

Usos Pormenorizados

Aprovechamiento Objetivo	29.400 m2t			Tipología		CIUDAD JARDIN
Parcela mínima CJ-2	200 m2s					
	Ti`pología	suelo m2	edificabilidad m2/m2	Aprovecham. Objetivo m2	Coeficiente Ponderación Uso y Tipología	Aprovecham. Homogeneiz. UAs
Edificación con tipología	CJ	20.580	1,00	20.580	1,00	20.580
	VP	8.820	1,00	8.820	0,80	7.056
Total usos lucrativos		29.400	1,00	29.400	0,94	27.636

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Ordenación de terrenos sitos en la carretera a Monturque
Reordenación y reurbanización terrenos parcialmente edificados y parcelados ilegalmente
Están afectados por la servidumbre del Oleoducto y la arteria de abastecimiento de agua a Moriles

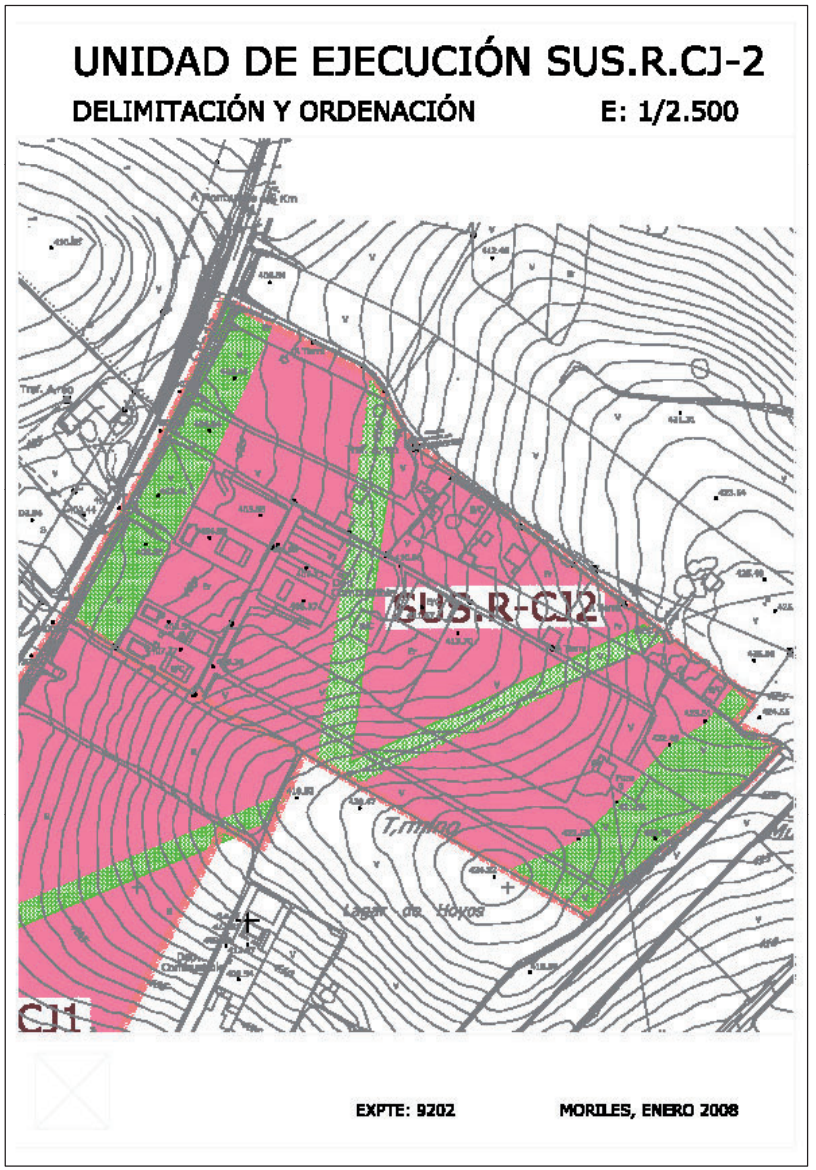
DETERMINACIONES VINCULANTES

Resolver las servidumbres y la conexión con los suelos adyacentes.

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN	Prioridad 2
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Plan Parcial y Proyecto Reparcelación
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada, Subsidiariamente Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
DESARROLLO URBANIZACIÓN	Proyecto Urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	cuatro años

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUS.AE-1

Definición del Ámbito

Superficie Ambito	14,50 Has	SECTOR	(*)

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANIZABLE	(*)
CATEGORIA:	SECTORIZADO	(*)

Uso e Intensidad Global

USO	INDUSTRIAL	(*)
Coeficiente Edificabilidad	0,50 m2t/m2s	(*)

Aprovechamiento

AREA DE REPARTO	SUS-3	(*)
Aprovechamiento Medio	0,300000 UA/m2	(*)
Aprovechamiento Objetivo	72.500 m2	
Aprovechamiento Homogeneizado	43.500 UAs	
Aprovechamiento Resultante Total Unidad	43.500 UAs	
Aprovechamiento Subjetivo	39.150 UAs	
10% Cesión Aprovecham.	4.350 UAs	
Exceso Aprovechamiento	0 UAs	

Reserva Dotaciones

Espacios Libres	14.500 m2	porcentaje de suelo	10%
Equipamientos	7.250 m2	porcentaje de suelo	5%
TOTAL EQUIPOS	21.750 m2	porcentaje de suelo	15%
Viario Público	50.750 m2	porcentaje de suelo	35%
TOTAL SISTEMAS LOCALES	72.500 m2	porcentaje de suelo	50%
Dotación de Aparcamiento	725 plazas		

Usos Pormenorizados

Techo Edificable 72.500 m2t — Tipología INDUSTRIAL INTENSIVA

	Ti`pología	suelo m2	edificabilidad m2/m2	Aprovecham. Objetivo m2	Coeficiente Ponderación Uso y Tipología	Aprovecham. Homogeneiz. UAs
Edificación con tipología	Industrial	72.500	1,00	72.500	0,60	43.500
Total usos lucrativos		72.500	1,00	72.500	0,60	43.500

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Ordenación terrenos al Norte de Moriles con fachadas a las Ctras de Aguilar y Monturque
Creación de Polígono Industrial de iniciativa Municipal
Está situado en el límite de la cuenca de vertido hacia el rio Lucena

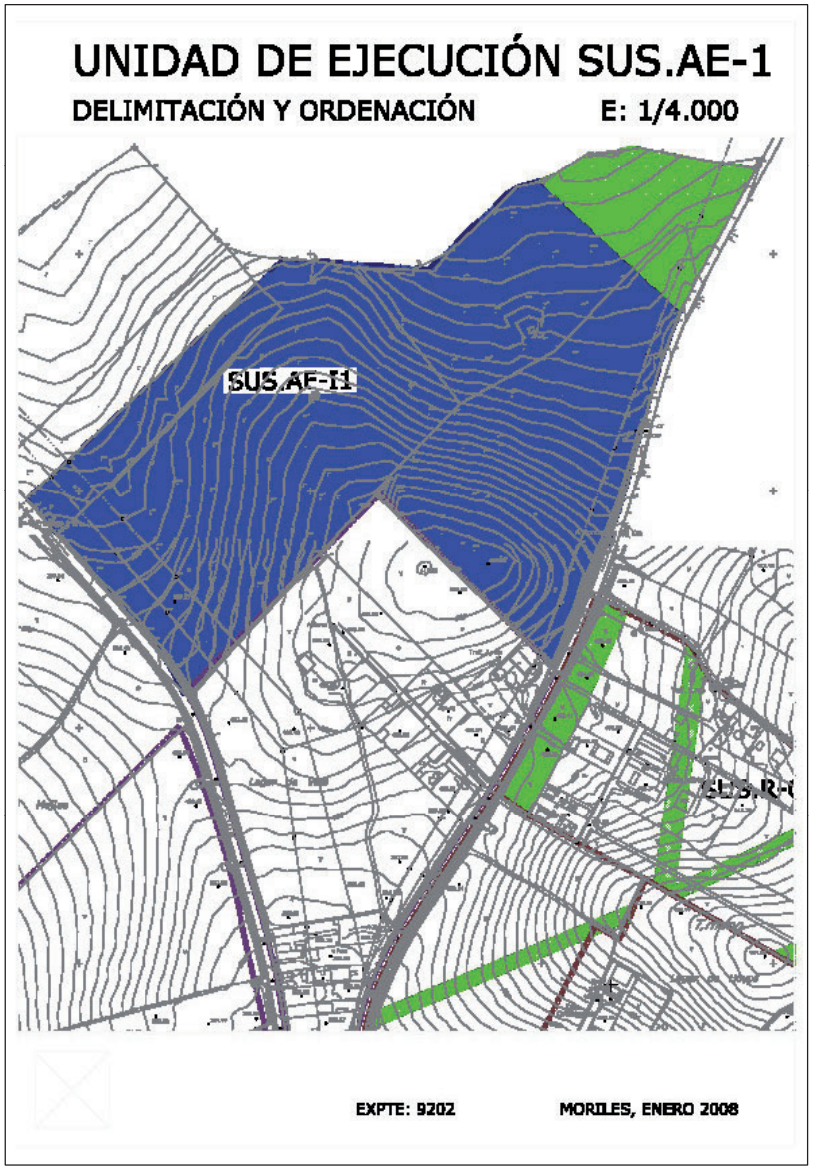
DETERMINACIONES VINCULANTES

Será determinante situar los sistemas locales según la propuesta proyectada
Se cuidará la no contaminación del los acuíferos de la cuenca de la laguna del Ricón

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN	Prioridad 1
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Plan Parcial y Proyecto Reparcelación
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada, Subsidiariamente Municipal.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
DESARROLLO URBANIZACION	Proyecto Urbanización
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	dos años

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO — SUNS.IRAE

Definición del Ámbito

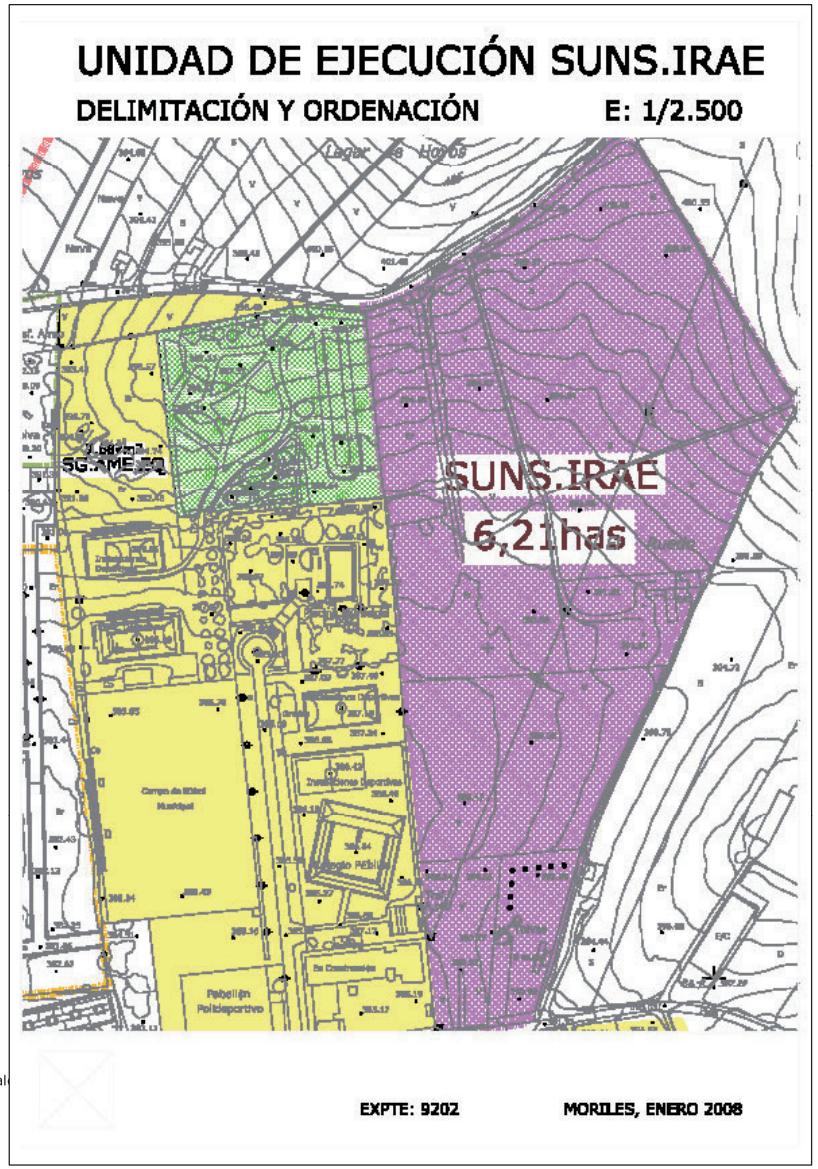
Superficie Ambito	6,21 Has	AMBITO (*)

Régimen del Suelo

CLASIFICACION:	SUELO URBANIZABLE (*)
CATEGORIA:	NO SECTORIZADO (*)

Uso

USOS INCOMPATIBLES	TODOS EXCEPTO EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (*)



OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Suelo para ampliación del sistema general de equipamientos municipales
Remate por el Este de Moriles con fachada a la Avenida del Deporte

DETERMINACIONES VINCULANTES

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PROGRAMACIÓN	El Ayuntamiento iniciará la sectorización cuando necesite ampliar los sistemas general
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Plan de Sectorización
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Pública
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Expropiación
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	iniciativa municipal

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO — SUNS.IAE

Definición del Ámbito

Superficie Ambito	8,40 Has	AMBITO (*)

Régimen del Suelo

CLASIFICACION:	SUELO URBANIZABLE (*)
CATEGORÍA:	NO SECTORIZADO (*)

Uso

USOS INCOMPATIBLES	ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES (*)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Situado entre el Polígono Industrial y el núcleo urbano de Moriles
Terrenos con fachada y acceso a las Carreteras de Monturque y Aguilar
Están afectados por la servidumbre de la arteria de abastecimiento de agua a Moriles.

DETERMINACIONES VINCULANTES

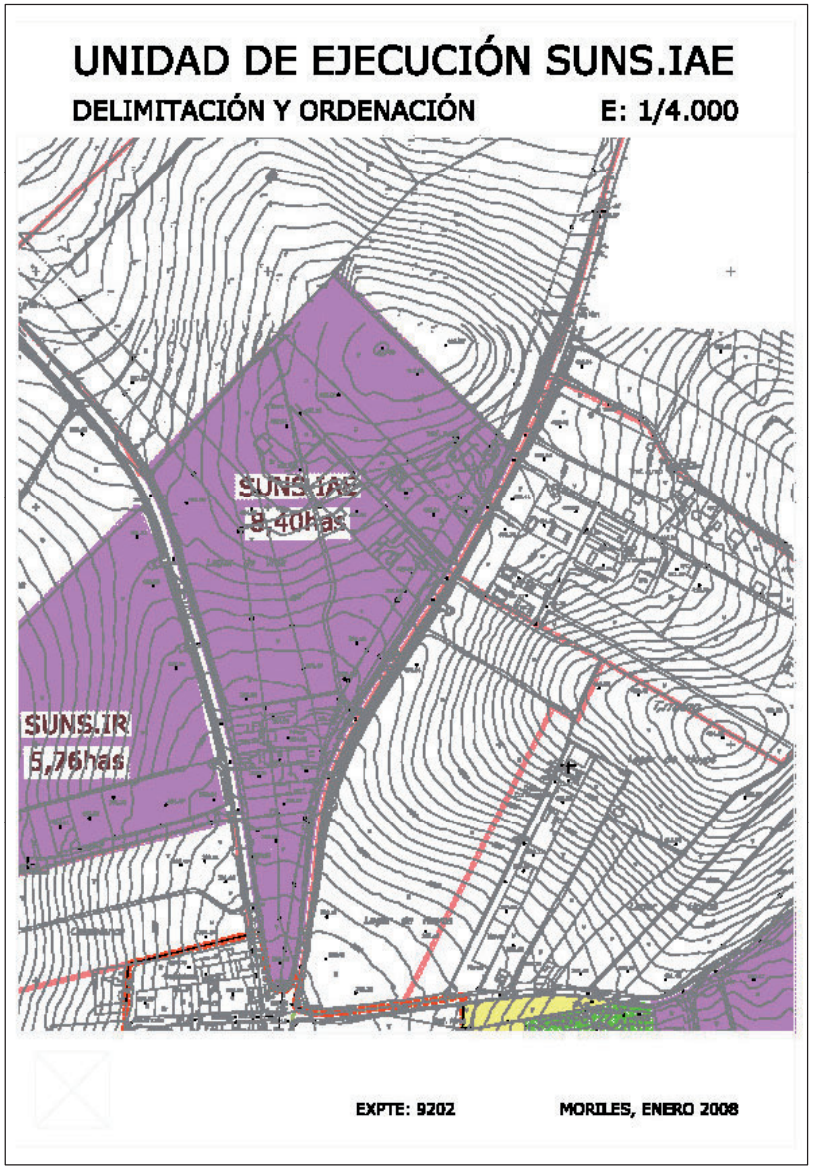
Es vinculante la solución a la servidumbre de la arteria de abastecimiento

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Plan de Sectorización
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	Cuando esté desarrollado y construído el 50% de CJ-1

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SUNS.IR

Definición del Ámbito

Superficie Ambito	5,76 Has	AMBITO (*)

Régimen del Suelo

CLASIFICACION:	SUELO URBANIZABLE (*)
CATEGORÍA:	NO SECTORIZADO (*)

Uso

USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIALES (*)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

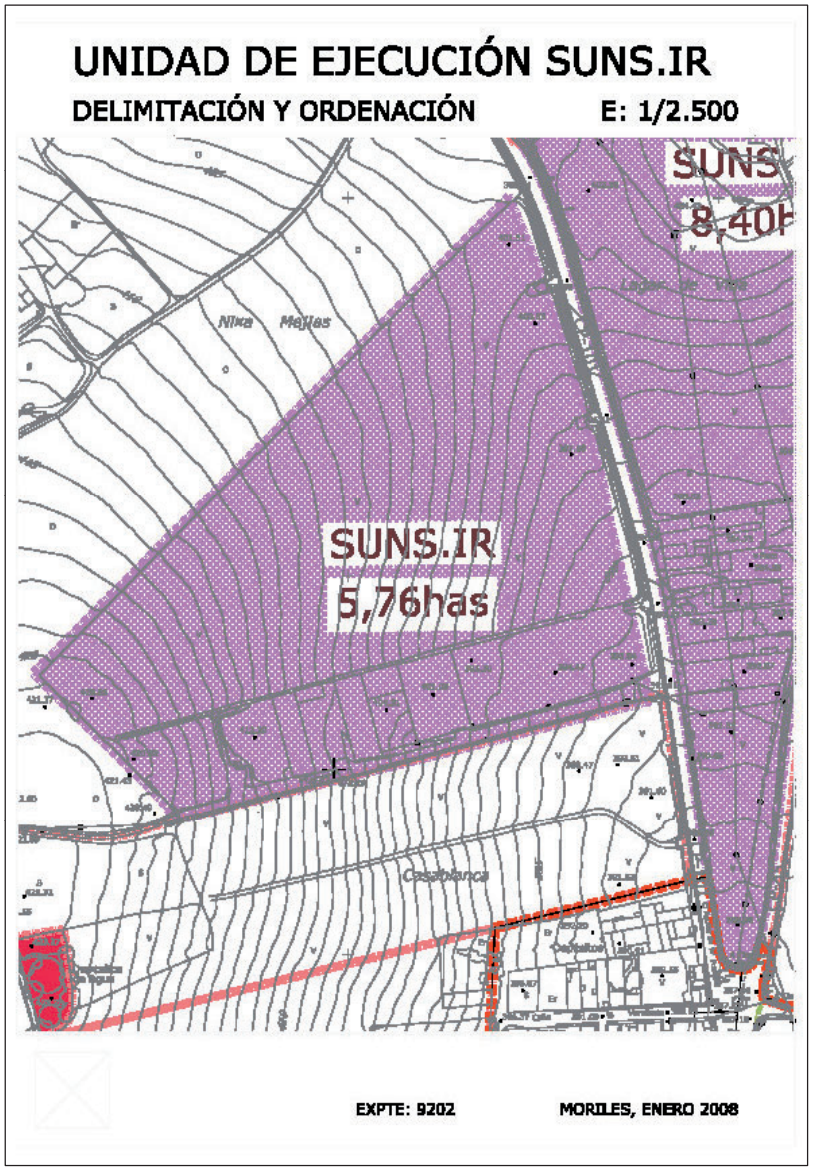
Suelo para ampliación del Polígono Industrial
Remate por el Oeste de Moriles con fachada a la Carretera de Aguilar

DETERMINACIONES VINCULANTES

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PROGRAMACIÓN	
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Plan de Sectorización
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	Cuando esté desarrollado y construído el 50% del SUS.AE-1

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO — SUNS.IT-1

Definición del Ámbito

Superficie Ámbito	12,95 Has	ÁMBITO (*)

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANIZABLE (*)
CATEGORÍA:	NO SECTORIZADO (*)

Uso

USOS INCOMPATIBLES	TURÍSTICO (*)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Está situado en el límite del término de Moriles sobre la margen izquierda de la carretera a las Navas del Serpilar
Se cuidará la no contaminación del los acuíferos de la cuenca del río Lucena

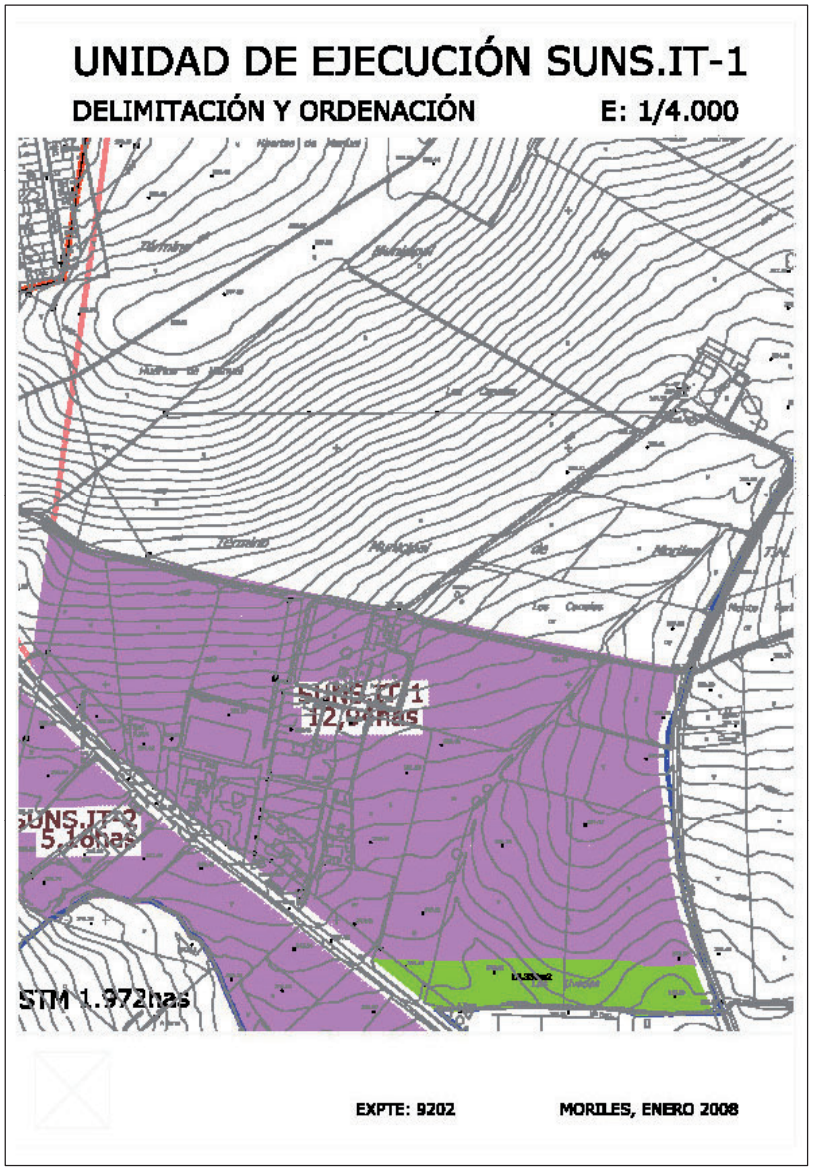
DETERMINACIONES VINCULANTES

Será determinante situar los equipamientos y zonas verdes locales junto a los acuíferos

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PROGRAMACIÓN	
PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Plan de Sectorización
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	Cuando este desarrollado y construído el 80% del SUS.AE-1

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SUNS.IT-2

Definición del Ámbito

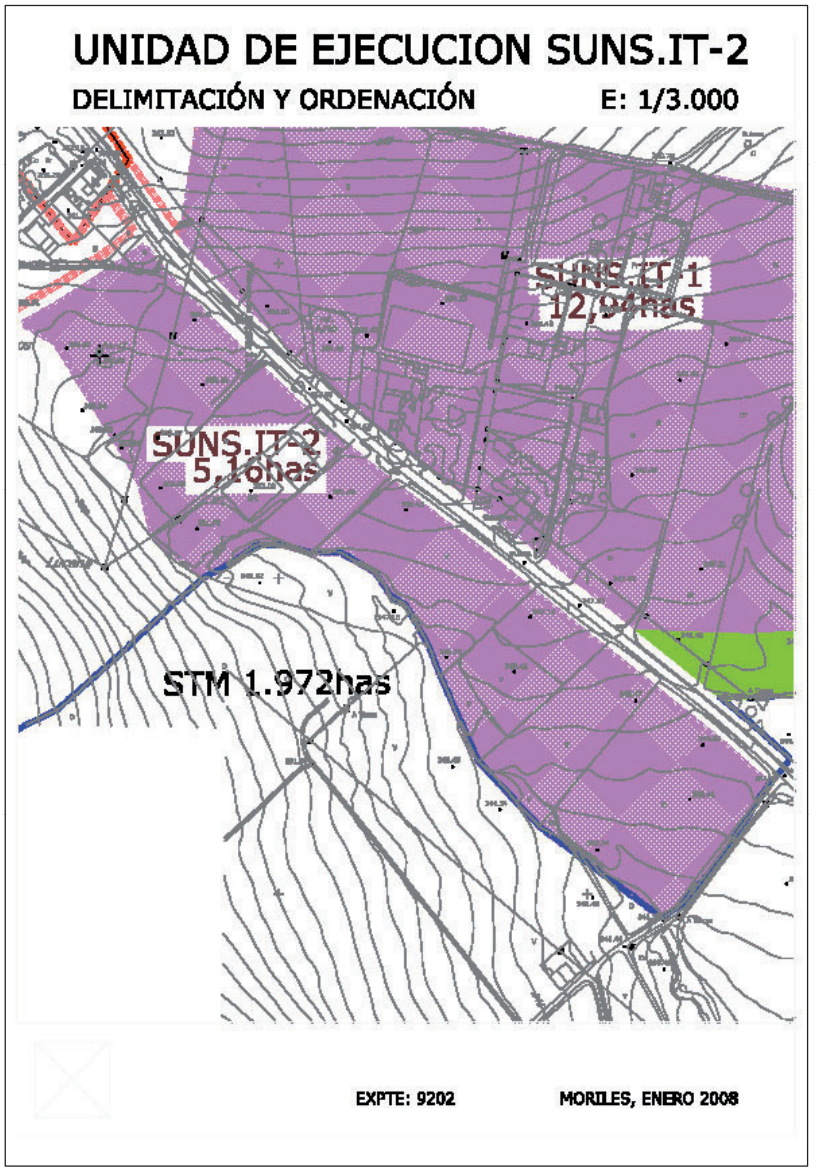
Superficie Ámbito	5,16 Has	ÁMBITO (*)

Régimen del Suelo

CLASIFICACIÓN:	SUELO URBANIZABLE (*)
CATEGORÍA:	NO SECTORIZADO (*)

Uso

USOS INCOMPATIBLES	TURÍSTICO (*)



OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Está situado en el límite del término de Moriles sobre la margen derecha de la carretera a las Navas del Serpilar
Se cuidará la no contaminación del los acuíferos de la cuenca del río Lucena

DETERMINACIONES VINCULANTES

Será determinante situar los equipamientos y zonas verdes locales junto a los acuíferos

GESTION Y PROGRAMACION

PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO:	Plan de Sectorización
INICIATIVA PREFERENTE GESTIÓN:	Privada
PLAZO PARA INICIAR DESARROLLO	Cuando este desarrollado y construído el 80% del SUS.AE-1

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA.

ZONIFICACION EN SUELO URBANO DE MORILES:

PARAMETROS URBANISTICOS													
	Superf.	Edificabilidad	Usos Dotacionales			Suelo	Edificabilidad	Usos Lucrativos					
ZONA	Ambito	Global	Libre	Equipos	Viales	Lucrativo	Neta	Residencial Libre		VP	VP	Nº mín.	Indust
	m2.	m2t/m2	m2suelo	m2suelo	m2suelo	m2 solar	m2t/m2s	m2techo	nº viv.	m2 techo	nº viv.	aparcam	m2techo
Suelo de Sistemas Generales (al margen de la clasificación del sualo):													
Sistemas Generales:													
SG-EL	11.600		11.600										
SG-EQ	52.791			52.791									
SG-IT	1.399			1.399									
Suelo de Sistemas Generales en Actuaciones:													
Ámbito de Mejora de la Urbanización:													
SG-EL.P	10.338		10.338										
SG.AME.EQ	7.687			7.687									
Total Suelo de Sistemas Generales:													
SG	**83.815**		**21.938**	**61.877**									
Suelo Urbano:													
Suelo Urbano Consolidado:													
Uso Equipamientos Comunitarios													
SUC-EL			4.162										
SUC.EQ				9.466									
SUC.CV					87.937								
Uso Residencial:													
SUC.T3	99.494	1,94				74.193	2,60	192.902	1.187				
SUC.T2	294.656	0,65				220.131	1,80	396.236	2.201				
SUC.U	16.249	0,53				12.273	0,70			8.550	120		
Suelo Urbano Consolidado en Actuaciones:													
Ámbito de Mejora de la Urbanización:													
SUC.AMU-1					1.995								
SUC.AMU-2					784								
Total Suelo Urbano Consolidado:													
SUC	**410.941**	**1,45**	**4.162**	**9.466**	**90.716**	**306.597**	**1,95**	**589.138**	**3.388**	**8.550**	**120**		

40;98

	Superf.	Edificabilidad	Usos Dotacionales			Suelo	Edificabilidad	Usos Lucrativos					
ZONA	Ambito	Global	Libre	Equipos	Viales	Lucrativo	Neta	Residencial Libre		VP	VP	Nº mín.	Indust
	m2.	m2t/m2	m2suelo	m2suelo	m2suelo	m2 solar	m2t/m2s	m2techo	nº viv.	m2 techo	nº viv.	aparcam	m2techo
Suelo Urbano No Consolidado													
Suelo Urbano No Consolidado Ordenado													
SUNCO.R-1	6.299	1,00	2.375	277	1.023	2.625	2,40	6.299	62			62	
SUNCO.R-2	5.531	0,95	1.351	0	889	3.291	1,60	5.266	32			52	
SUNCO.R-3	8.035	0,87	242	672	2.762	4.359	1,60	6.974	43			69	
SUNCO.R-4	18.316	1,13	886	738	3.768	12.924	1,60	20.678	129			206	
SUNCO.R-5	6.965	1,00	837	373	1.651	4.104	1,71	6.999	47			69	
Total Suelo Urbano No Consolidado Ordenado													
SUNCO	45.146	1,02	5.691	2.060	10.093	27.303	1,69	46.216	313			458	
Suelo Urbano No Consolidado No Ordenado													
SUNC.R-1	12.252	0,80	1.764	1.176	3.186	6.126	1,60	6.861	36	2.940	25	98	
SUNC.R-2	16.983	0,80	2.446	1.630	4.416	8.492	1,60	9.510	50	4.076	34	135	
SUNC.R-3	8.325	0,80	1.199	799	2.165	4.163	1,60	4.662	24	1.998	17	2.165	
SUNC.R-4	7.198	0,80	1.037	691	1.871	3.599	1,60	4.031	20	1.728	15	1.871	
SUNC.R-5	2.826	0,80	407	271	735	1.413	1,60	1.583	8	678	6	735	
SUNC.R-6	7.230	0,80	1.041	694	1.880	3.615	1,60	4.049	21	1.735	15	1.880	
SUNC.R-7	7.776	0,80	1.120	746	2.022	3.888	1,60	4.355	22	1.866	16	2.022	
SUNC.R-8	12.923	0,80	1.861	1.241	3.360	6.462	1,60	7.237	38	3.102	26	103	
Total Suelo Urbano No Consolidado No Ordenado													
SUNC	75.513	0,80	10.874	7.249	19.633	37.757	1,60	42.287	219	18.123	154	9.008	
Total Suelo Urbano No Consolidado													
SUNC	**120.659**	**0,88**	**16.565**	**9.309**	**29.726**	**65.059**	**1,64**	**88.504**	**532**	**18.123**	**154**	**9.466**	
Total Suelo Urbano													
SU	**531.600**	**1,32**	**20.727**	**18.775**	**120.442**	**371.656**	**1,90**	**677.641**	**3.920**	**26.673**	**274**	**9.466**	

ZONIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DE MORILES:

PARAMETROS URBANISTICOS

ZONA	Superf. Ambito m2.	Edificabilidad Global m2t/m2	Usos Dotacionales Libre m2suelo	Equipos m2suelo	Viales m2suelo	suelo Lucrativos m2 solar	Edificabilidad Neta m2t/m2s	Usos Lucrativos Residencial Libre m2techo	nº viv.	VP m2 techo	VP nº viv.	Nº mín. aparcam	Indust m2techo
Suelo Urbanizable													
Suelo Urbanizable Ordenado													
SUO.R-1	40.068	0,68	4.876	2.454	10.165	22.573	1,20	18.961	104	8.126	46	270	
SUO.R-2	38.232	0,78	4.182	0	9.290	24.760	1,20	20.798	108	8.914	47	297	
Total Suelo Urbanizable Ordenado													
SUO	**78.300**	**0,73**	**9.058**	**2.454**	**19.455**	**47.333**	**0,84**	**39.760**	**212**	**17.040**	**93**	**270**	
Suelo Urbanizable Sectorizado													
SUS.R-1	45.100	0,55	4.510	2.977	16.943	20.671	1,20	17.364	143	7.442	63	248	
SUS.R-2	18.300	0,55	1.830	1.208	6.875	8.388	1,20	7.046	57	3.020	26	100	
SUS.R-3	49.400	0,55	4.940	3.260	18.558	22.642	1,20	19.019	158	8.151	68	271	
SUS.R-4	35.000	0,55	3.500	2.310	13.148	16.042	1,20	17.325	143	1.925	17	192	
SUS.R-5	34.900	0,55	3.490	2.303	13.111	15.996	1,20	13.437	111	5.759	48	191	
SUS.R-6	62.100	0,55	6.210	7.514	19.913	28.463	1,20	23.909	198	10.247	86	341	
SUS.R-7	57.400	0,55	5.740	6.945	18.406	26.308	1,20	28.413	236	3.157	27	315	
SUS.R-8	28.000	0,55	2.800	1.848	10.519	12.833	1,20	10.780	89	4.620	39	154	
SUS.R-9	44.300	0,55	4.430	2.924	16.642	20.304	1,20	17.056	142	7.310	61	243	
SUS.R.CJ-1	48.400	0,50	4.840	4.840	16.456	24.200	1,00	16.940	100	7.260	61	242	
SUS.R.CJ-2	58.800	0,50	5.880	3.528	19.992	29.400	1,00	20.580	73	8.820	74	294	
SUS.AE-1	145.000	0,50	14.500	7.250	50.750	72.500	1,00					725	72.500
Total Suelo Urbanizable Sectorizado													
SUS	**626.700**	**0,53**	**62.670**	**46.908**	**221.313**	**297.746**	**1,12**	**191.867**	**1.450**	**67.709**	**570**	**3.316**	**72.500**
Total Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado													
SUZ	**705.000**	**0,55**	**71.728**	**49.362**	**240.768**	**345.079**	**1,13**	**231.626**	**1.662**	**84.748**	**663**	**3.586**	**72.500**
Suelo Urbanizable No Sectorizado													
SUNS.IT-1	129.450												
SUNS.IT-2	51.589												
SUNS.IAE	84.000												
SUNS.IR	57.600												
SUNS.IRAE	62.100												
Total Suelo Urbanizable No Sectorizado													
SUNS	384.739												
Total Suelo Urbanizable													
SUZ	**109 has**												

SINTESIS DE LA CLASIFICACION Y ZONIFICACION EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE DE MORILES:

ZONA	Superf. Ambito m2.	Edificabilidad Global m2t/m2	Usos Dotacionales Libre m2suelo	Equipos m2suelo	Viales m2suelo	suelo Lucrativos m2 solar	Edificabilidad Neta m2t/m2s	Usos Lucrativos Residencial Libre m2techo	nº viv.	VP m2 techo	VP nº viv.	Nº mín. aparcam	Indust m2techo	% VP
SG	**83.815**		**21.938**	**61.877**										
SUC	**410.941**	**1,45**	**4.162**	**9.466**	**90.716**	**306.597**	**1,95**	**589.138**	**3.388**	**8.550**	**120**			**3%**
SUNCO	45.146	1,02	5.691	2.060	10.093	27.303	1,69	46.216	313			458		
SUNC	75.513	0,80	10.874	7.249	19.633	37.757	1,60	42.287	219	18.123	154	9.008		41%
SUNC	**120.659**	**0,88**	**16.565**	**9.309**	**29.726**	**65.059**	**1,64**	**88.504**	**532**	**18.123**	**154**	**9.466**		**22%**
SUO	78.300	0,73	9.058	2.454	19.455	47.333	0,84	39.760	212	17.040	93	270		30%
SUS	626.700	0,53	62.670	46.908	221.313	297.746	1,12	191.867	1.450	67.709	570	3.316	72.500	28%
SUZ	**705.000**	**0,55**	**71.728**	**49.362**	**240.768**	**345.079**	**1,13**	**231.626**	**1.662**	**84.748**	**663**	**3.586**	**72.500**	**29%**
SUNC+SUZ	**825.659**	**0,60**	**88.293**	**58.671**	**270.494**	**410.138**	**1,21**	**320.130**	**2.194**	**102.872**	**817**	**13.052**	**72.500**	**27%**
SUNS	**384.739**													
SNU	**1.854,64 has**													
STM	**1.972,00 has**													

SINTESIS DE LA CLASIFICACION Y ZONIFICACION

EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE DE MORILES:

AREAS DE REPARTO

ZONA	Superf. Ambito m2.	Edificab. Global m2t/m2	Usos Lucrativos Residencial Libre m2techo	cput	Residencial VP m2techo	cput	Actividades Económicas m2techo	cput	aprovecham, homogeneizad	aprovecham, medio	aprovecham, Subjetiv	Ces.10%	Exceso Defecto
SUNCO1													
SUNCO.R-1	6.299	1,00	6.299	1,00					6.299		5.804	630	-135
SUNCO.R-2	5.531	0,95	5.266	1,00					5.266		5.096	527	-357
SUNCO.R-3	8.035	0,87	6.974	1,00					6.974		7.403	697	-1.126
SUNCO.R-4	18.316	1,13	20.678	1,00					20.678		16.875	2.068	1.735
SUNCO.R-5	6.965	1,00	6.999	1,00					6.999		6.417	700	-118
	45.146								46.216	**1,023710**	41.595	4.622	0
SUNC1													
SUNC.R-1	12.252	0,80	6.861	1,00	2.940	0,80			9.214		8.292	921	0
SUNC.R-2	16.983	0,80	9.510	1,00	4.076	0,80			12.771		11.494	1.277	0
SUNC.R-3	8.325	0,80	4.662	1,00	1.998	0,80			6.260		5.634	626	0
SUNC.R-4	7.198	0,80	4.031	1,00	1.728	0,80			5.413		4.872	541	0
SUNC.R-5	2.826	0,80	1.583	1,00	678	0,80			2.125		1.913	213	0
SUNC.R-6	7.230	0,80	4.049	1,00	1.735	0,80			5.437		4.893	544	0
SUNC.R-7	7.776	0,80	4.355	1,00	1.866	0,80			5.848		5.263	585	0
SUNC.R-8	12.923	0,80	7.237	1,00	3.102	0,80			9.718		8.746	972	0
	75.513		42.287						56.786	**0,752000**	51.107	5.679	0
SUO1													
SG.AME.EQ	7.687	0,00	0	1,00	0	0,80			0		4.296	0	-4.296
SUO.R-1	40.068	0,68	18.961	1,00	8.126	0,80			25.462		22.391	2.546	525
SUO.R-2	38.232	0,78	20.798	1,00	8.914	0,80			27.929		21.365	2.793	3.771
	85.987		39.760		17.040				53.392	**0,620927**	48.052	5.339	0
SUS-1													
SUS.R-1	45.100	0,55	17.364	1,00	7.442	0,80			23.317		21.205	2.332	-245
SUS.R-2	18.300	0,55	7.046	1,00	3.020	0,80			9.461		8.604	946	-99
SUS.R-3	49.400	0,55	19.019	1,00	8.151	0,80			25.540		23.227	2.554	-268
SUS.R-4	35.000	0,55	17.325	1,00	1.925	0,80			18.865		16.456	1.887	580
SUS.R-5	34.900	0,55	13.437	1,00	5.759	0,80			18.043		16.409	1.804	-189
SUS.R-6	62.100	0,55	23.909	1,00	10.247	0,80			32.106		29.199	3.211	-337
SUS.R-7	57.400	0,55	28.413	1,00	3.157	0,80			30.939		26.989	3.094	951
SUS.R-8	28.000	0,55	10.780	1,00	4.620	0,80			14.476		13.165	1.448	-152
SUS.R-9	44.300	0,55	17.056	1,00	7.310	0,80			22.903		20.829	2.290	-240
	374.500		154.347		51.629				195.649	**0,522428**	176.084	19.565	0
SUS-2													
SUS.R.CJ-1	48.400	0,50	16.940	1,00	7.260	0,80			22.748	**0,470000**	20.473	2.275	0
SUS-3													
SUS.AE-1	145.000	0,50					72.500	0,60	43.500	**0,300000**	39.150	4.350	0
SUS-4													
SUS.R.CJ-2	58.800	0,50	20.580	1,00	8.820	0,80			27.636	**0,470000**	24.872	2.764	0

Córdoba, 6 de octubre de 2008.- El Delegado, Francisco García Delgado.

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 27

Título: Ley de defensa y protección de los consumidores y usuarios de Andalucía

Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2005
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 3,43 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 28

Título: Ley Andaluza de Universidades

Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2005
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 3,73 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 29

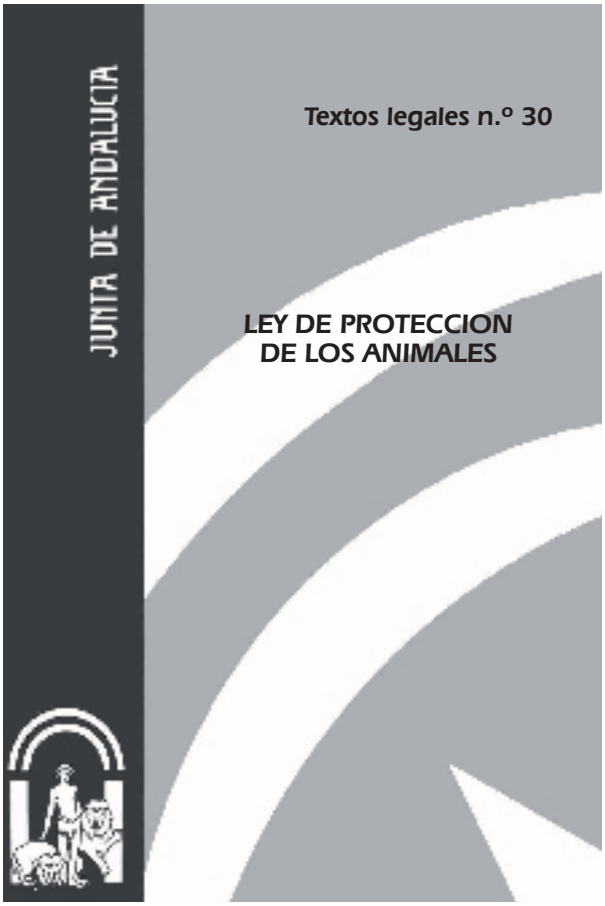
Título: Ley de la Flora y Fauna Silvestres

Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2005
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 4,34 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 30

Título: Ley de Protección de los Animales



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2005
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 2,23 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 31

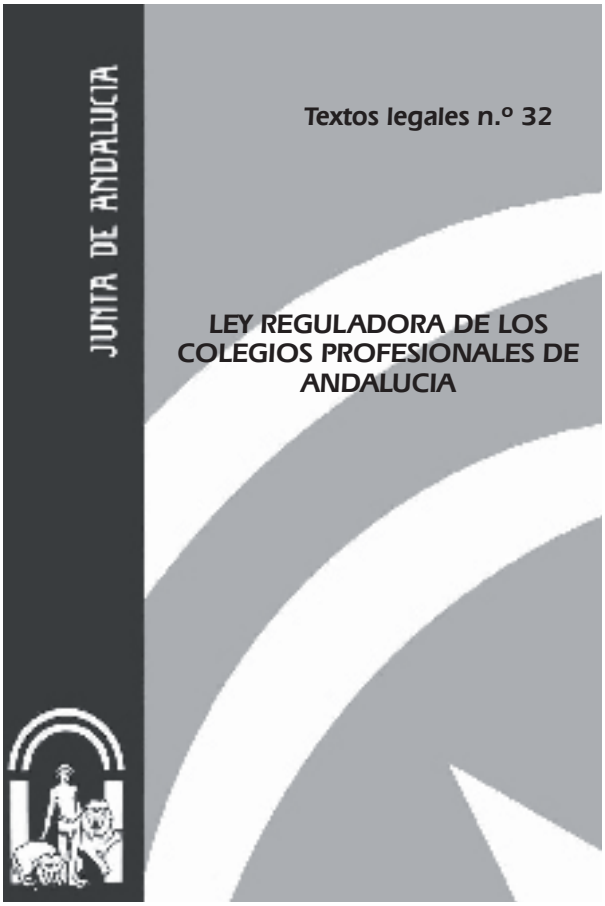
Título: Ley de Declaración de Voluntad Vital Anticipada

Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2005
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 1,46 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 32

Título: Ley Reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía

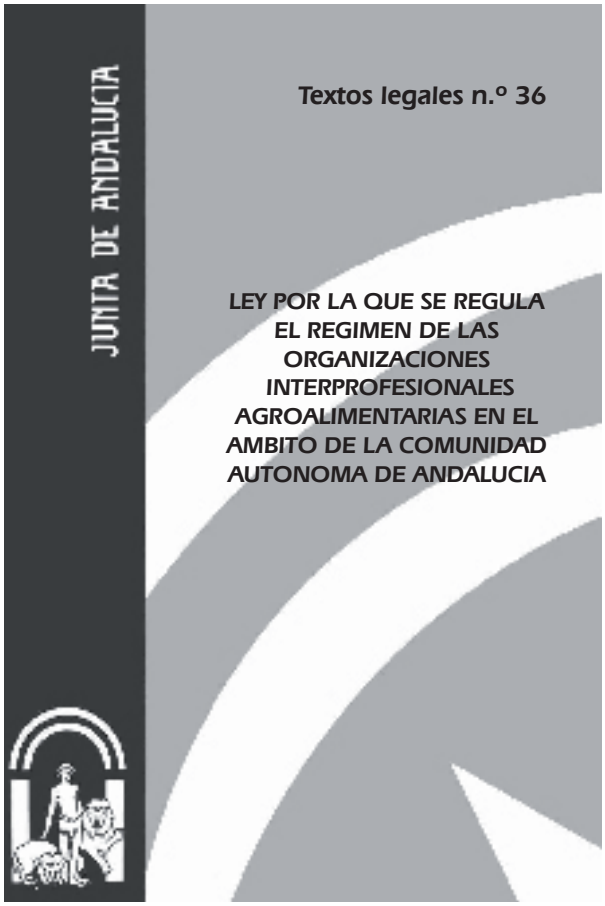


Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2005
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 2,23 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 36

Título: **Ley por la que se regula el Régimen de las Organizaciones Interprofesionales Agroalimentarias en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía**



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2006
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 1,59 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014 SEVILLA

Papel ecológico