

2. Cuando la modificación se inste por el concesionario se seguirá el siguiente procedimiento:

- El Concesionario presentará a la Administración Portuaria una propuesta de modificación de Reglamento que contendrá aquellos aspectos que se pretenda definir, desarrollar o modificar, así como las cuantías de las correspondientes tarifas.

- Dicha propuesta se acompañará de documentación suficiente que justifique los contenidos de la propuesta, y necesariamente:

i. Memoria económica relativa al cálculo de los importes de las tarifas.

ii. Proyecto de cesión de derechos de uso y disfrute de los elementos de la concesión, en su caso.

- La Administración Portuaria resolverá, previo informe del servicio técnico, la propuesta de modificación planteada en el plazo de tres meses desde su presentación.

3. Cuando la Administración Portuaria considere necesaria la modificación del Reglamento de Explotación y Tarifas, acordará motivadamente la iniciación del procedimiento requiriendo al concesionario la presentación de Propuesta de Modificación del Reglamento.

En el supuesto en que el concesionario no presentara propuesta de redacción en el plazo de tres meses desde el requerimiento, la Administración Portuaria redactará el correspondiente proyecto de Reglamento y lo aprobará en la forma descrita, previa audiencia del concesionario.

#### Quinta. Resolución de controversias

Las controversias que pudieren surgir entre el concesionario y los usuarios y cesionarios de la ZER se revisarán, en su caso, ante la jurisdicción ordinaria.

#### DISPOSICIÓN FINAL

#### Única. Entrada en vigor.

Aprobado el presente Reglamento de Explotación y Tarifas se procederá a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, entrando en vigor al día siguiente.

Lo cual se publica para conocimiento general, conforme al art. 60.1 de la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Sevilla, 19 de diciembre de 2007.- La Directora Gerente, Montserrat Badía Belmonte.

*ANUNCIO de 19 de diciembre de 2007, de la Empresa Pública de Puertos de Andalucía, por el que se publica texto íntegro del Reglamento de Explotación y Tarifas Máximas de la Zona de Embarcaciones de Recreo «La Canaleta», en la margen derecha de la Ría de Punta Umbría, el Puerto de Punta Umbría (Huelva), aprobado mediante Acuerdo de la Comisión Ejecutiva de la Empresa Pública de Puertos de Andalucía de 30 de octubre de 2007. (PP. 224/2008).*

La Empresa Pública de Puertos de Andalucía, adscrita a la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, a los efectos de conocimiento general, y de conformidad a lo establecido en la Disposición Final «Única» del Reglamento, publica texto íntegro del Reglamento de Explotación y Tarifas Máximas de la Zona de Embarcaciones de Recreo

«La Canaleta», aprobado mediante Acuerdo de la Comisión Ejecutiva de la Empresa Pública de Puertos de Andalucía de 30 de octubre de 2007.

#### REGLAMENTO DE EXPLOTACIÓN Y TARIFAS MÁXIMAS DE LA ZONA DE EMBARCACIONES DE RECREO «LA CANALETA»

CONCESIONARIO: REAL CLUB MARÍTIMO Y TENIS DE PUNTA UMBRÍA

#### TÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 1. Objeto y finalidad.

El presente Reglamento de Explotación y Tarifas tiene por objeto regular el funcionamiento del servicio de explotación de la Zona de Embarcaciones de Recreo «La Canaleta», en el Puerto de Punta Umbría, la margen derecha de la Ría de Punta Umbría, en el t.m. de Punta Umbría (Huelva).

Igualmente, tiene por objeto establecer:

a) Las relaciones entre la Administración Portuaria y el concesionario, en cumplimiento y desarrollo del título concesional;

b) Las condiciones a que deben ajustarse las prestaciones fijadas en el título otorgado;

c) Las tarifas aplicables a los servicios portuarios propios prestados por el concesionario o por las personas físicas o jurídicas habilitadas para ello.

##### Artículo 2. Ámbito de aplicación objetivo.

1. El ámbito de aplicación del Reglamento de Explotación y Tarifas se extiende a los elementos sujetos a la concesión recogida en el proyecto objeto de otorgamiento concesional, así como de las modificaciones que al mismo se efectúen en el desarrollo de la concesión.

2. A efectos meramente ilustrativos, cuando en el presente Reglamento se indique «zona portuaria en concesión» o «zona portuaria» debe entenderse Zona de Embarcaciones de Recreo (o ZER) otorgado en concesión.

##### Artículo 3. Ámbito de aplicación subjetivo.

1. Conforme al artículo 20.3 de la Ley 8/1988, de 2 de noviembre, de Puertos Deportivos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los gestores y usuarios, por cualquier título, de la concesión quedarán obligados por las prescripciones que rigen para la misma, extendiéndose subjetivamente el presente Reglamento:

a) Al concesionario.

b) A cuantas otras personas ostenten algún derecho sobre los elementos que integran la concesión.

c) A cuantas personas realicen prestaciones por cuenta del concesionario o por cualquier tipo de relación con las personas a las que hace referencia el apartado anterior.

d) A cuantas personas, sean titulares o usuarios, por cualquier título, de los bienes, embarcaciones, maquinaria o vehículos que se encuentren dentro de la zona portuaria en concesión.

e) A cuantas personas ejerzan cualquier actividad profesional, mercantil comercial o deportiva dentro de la zona portuaria en concesión, ya sean titulares o no de cualquiera de los elementos referidos en los apartados anteriores.

f) A cuantas personas, incluyendo los visitantes ocasionales, y/o bienes, embarcaciones de base o tránsito, maquinaria o vehículos, se encuentren dentro de la zona de concesión, incluso circunstancialmente.

2. A efectos de aplicación de este Reglamento se entenderá por embarcación deportiva o de recreo, aquella que con independencia de sus medios de propulsión, esté destinada a fines recreativos. Se entenderán incluidas en el mismo, sin perjuicio de la obtención de las autorizaciones que fuesen necesarias, las embarcaciones contempladas en el artículo 4, apartado primero, letras f), relativa a la Lista Sexta: embarcaciones deportivas o de recreo que se exploten con fines lucrativos, y g) relativa a la Lista Séptima: embarcaciones de construcción nacional o debidamente importadas, de cualquier tipo y cuyo uso exclusivo sea la práctica del deporte sin propósito lucrativo o la pesca no profesional, del Real Decreto 1027/1989, de 28 de julio, Buques, abanderamiento, matriculación y registro marítimo.

Artículo 4. Finalidad de las instalaciones otorgadas en concesión.

1. La zona otorgada en concesión tiene como finalidad la prestación de los servicios demandados por las embarcaciones, tripulaciones y usuarios náuticos o de recreo, de acuerdo con las condiciones del título concesional y en la forma establecida por este Reglamento, y mediante los medios materiales y personales dispuestos por el concesionario o por aquellos otros que, previa autorización administrativa, hayan celebrado contratos con éste para realizar determinadas prestaciones.

2. Los servicios que podrán ser demandados al concesionario serán los especificados en el otorgamiento concesional, conforme a las características propias de la ZER:

Esenciales o propios:

a) De acceso seguro, garantizado mediante un calado mínimo permanente de 2,0 BMVE y suficiente separación entre pantalanes, fingers y escolleras.

b) de funcionamiento del balizamiento que se le determine.

c) De niveles de agitación interior inferiores a 0,25 m de altura, ni como respuesta a cualquier oleaje exterior, ni como originada dentro de la propia dársena, ni como originada por el paso de otras embarcaciones.

d) De muelle de espera y de atraque para embarcaciones deportivas o de recreo, incluyendo conexiones a redes de agua, de energía eléctrica, telefonía y TV.

e) De servicios contraincendios, en función de lo que establezca la normativa y ordenanzas aplicables, y según defina la Administración competente en la materia.

f) De servicios de comunicaciones a utilizar por los tripulantes o pasajeros de embarcaciones con base o tránsito en el puerto: telecomunicaciones, telefonía, internet, correo electrónico, incluyendo la necesidad de asumir la necesaria adaptación tecnológica y sometido a la normativa aplicable en la materia.

g) De carácter medioambiental:

g.1 de recogida de basuras, en la zona de muelles, pasarelas y explanadas, a una equidistancia de unos 40 m.

g.2. de recogida de aceites usados.

g.3. medidas que resulten derivadas para el Concesionario del cumplimiento de los Reales Decretos 1381/2002 y 2003/2004.

El servicio de retirada y eliminación de estos residuos se someterá a lo que establezca la administración competente de la materia, lo que no es óbice para que el Concesionario resulte obligatorio garantizar el servicio.

h) De radio-comunicaciones y otras ayudas a la navegación.

i) De información meteorológica.

j) De aseos y servicios higiénicos, con inclusión de duchas.

Complementarios:

a) De embarque y desembarque de pasajeros y enseres prestado por embarcación destinada a la navegación de ría o interior.

b) De suministro de combustible a las embarcaciones.

c) De varada y lanzamiento.

d) De estacionamiento en tierra de embarcaciones y de vehículos o remolques para su desplazamiento.

e) De mantenimiento y reparaciones de embarcaciones;

f) De almacenamiento de enseres, pertrechos y/o embarcaciones ligeras, nave y/o pañoles.

g) De almacenamiento de embarcaciones mayores de 6 mts de eslora.

h) De estacionamiento y aparcamiento de vehículos.

i) De comercio de víveres, restauración y lavandería.

Solamente tienen carácter de obligada prestación para el concesionario aquéllos servicios indicados de carácter esencial o propio.

3. En el supuesto en que se estime necesario la existencia de Servicio de Practicaje, el título concesional lo establecerá expresamente, regulándose conforme a la normativa establecida en el Reglamento General del Practicaje Portuario vigente.

4. Estará terminantemente prohibido el uso de anclas y otros elementos de fondeo, salvo en los espacios expresamente indicados para ello.

5. Las embarcaciones que pueden utilizar los servicios portuarios serán las de recreo y deportivas que reúnan los requisitos establecidos con carácter general en este Reglamento.

6. Con carácter excepcional, en caso de emergencia o fuerza mayor, cualquier embarcación afectada tendrá derecho de refugio en las instalaciones portuarias otorgadas en concesión por el tiempo imprescindible para garantizar su seguridad.

Artículo 5. Gestión de los servicios portuarios e indivisibilidad de la concesión.

1. La explotación y conservación de la ZER de acuerdo con lo previsto en la vigente Ley de Puertos Deportivos de la Comunidad Autónoma de Andalucía corresponde al concesionario.

2. La concesión administrativa es indivisible. No obstante, el concesionario podrá gestionar los servicios portuarios en cualquiera de las formas establecidas para ello por la legislación vigente, y al respecto, los contratos que pretendan celebrarse entre el concesionario y otra persona natural o jurídica para la gestión de la concesión o de parte de ella, o para el uso y disfrute de sus elementos, deberán ser sometidos a aprobación previa de la Administración Portuaria, que los denegará si del perfeccionamiento pudiera derivar la división efectiva de aquélla o suponga menoscabo para la explotación o merma en la prestación del servicio portuario.

3. Los elementos de la concesión susceptibles de cesión de su uso y/o aprovechamiento serán los siguientes:

- Los puestos de atraques de diferentes tipos, para su uso por el titular o para posibilitar el desarrollo de actividades mercantiles de carácter complementario.

- La zona destinada a la varada, marina seca.

- Los locales y espacios destinados a actividades complementarias.

4. El uso de un atraque se considera cedido cuando el concesionario y el titular de una determinada embarcación convienen el uso continuado aquel, por un plazo superior a 6 meses.



5. El atraque permanecerá en condición de cedido aunque la embarcación abandone el puerto, pudiendo el concesionario autorizar el atraque en régimen de tránsito a otros usuarios. El atraque cedido deberá quedar en disposición de uso por su titular, 12 horas antes de la hora prevista por éste, convenientemente comunicada al concesionario, para la llegada a puerto.

6. Los atraques no son cedibles a terceros por los titulares de su uso.

7. Los atraques revertirán al concesionario finalizado el plazo de uso convenido. Si el usuario decidiese no agotar el plazo convenido el concesionario deberá devolver al usuario el importe correspondiente a la parte del periodo convenido y no utilizado, actualizado con arreglo al IPC.

8. Son cedibles por el concesionario el suelo y/o los edificios destinados a actividades complementarias y las zonas de varada, resultando el concesionario responsable ante la Administración Portuaria, de la realización de las prestaciones en los términos fijados en el título concesional.

Igualmente son cedibles a terceros por sus titulares los elementos de la concesión citados.

9. La enajenación de acciones, participaciones o cuotas de sociedad, comunidad de bienes u otros entes sin personalidad jurídica que tengan como actividad principal el uso y disfrute de un atraque o cualquier otro elemento de la concesión susceptible de ser cedido su uso y/o aprovechamiento, exigirá la autorización del concesionario siempre que pueda suponer un cambio en la titularidad del mismo a los efectos de su uso y disfrute.

Artículo 6. Tramitación de las cesiones de gestión total o parcial de la concesión y de los derechos de uso y disfrute sobre sus elementos.

1. El régimen de las cesiones de uso de los elementos integrantes de la concesión indicados en el artículo 5.3 será el establecido en el título de otorgamiento del que trae causa este Reglamento, sin perjuicio de la aplicación de lo establecido en la normativa portuaria vigente.

2. El concesionario vendrá obligado a remitir a la Administración Portuaria todos aquellos contratos que celebre con terceros para la gestión total o parcial de la concesión, así como los que celebre para la cesión de derechos de uso y disfrute o el desarrollo de actividades mercantiles sobre alguno de los elementos susceptibles de ello, conforme a lo establecido en el artículo anterior.

En todo caso el Concesionario será responsable de la solvencia del cesionario en relación con las prestaciones que debe realizar.

3. El texto del contrato deberá contener, además de los elementos propios de todo contrato:

- Descripción del bien al que se refiere, con indicación expresa de su adscripción al dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía;

- Ámbito temporal del contrato, que será el máximo que en cada momento quede para el término del plazo establecido para la concesión, con indicación de expresa de que el plazo finalizará, en todo caso, con la extinción del título concesional por cualquier causa. Tratándose de elementos dispuestos en tierra, el máximo será de tres años, realizándose la misma indicación expresa en relación a que la finalización, en todo caso, estará vinculada a la extinción del título concesional;

- Sujeción del cesionario de la explotación o del derecho de uso y disfrute a las disposiciones sancionadoras en materia portuaria, al título concesional y demás normativa de aplicación al título, con expresa referencia a la sumisión a este Reglamento;

- Referencia expresa a que la Comunidad Autónoma de Andalucía no asumirá relación jurídica alguna ni responsabi-

lidad derivada de la extinción específica del contrato o de la derivada de la propia concesión.

4. La Administración Portuaria, en el plazo de un mes desde la entrada del contrato en su Registro General de Documentos, notificará al concesionario su decisión respecto a la aprobación o no del contrato. Vencido el plazo anterior, la solicitud de aprobación deberá entenderse desestimada, conforme a lo establecido en el artículo 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5. Aprobado el contrato, el mismo se inscribirá en el Registro que a tal efecto se cree por la Administración Portuaria de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Una vez comunicada la aprobación al concesionario el contrato tendrá eficacia frente a la Administración Pública, sin perjuicio de que las partes la hayan diferido a cualquier condición que deberá haberse establecido expresamente en el contrato.

6. Sin perjuicio de lo anterior, la obtención de aprobación por la Administración Portuaria, no exime a las partes firmantes del contrato de la obtención de las correspondientes autorizaciones y licencias administrativas exigibles.

7. Conforme a la normativa vigente, sólo es inscribible en el Registro de la Propiedad el título concesional, sin que puedan serlo los derechos cedidos de explotación total o parcial, o de uso y disfrute de elementos de la concesión. No se inscribirá en el citado Registro la transmisión de la concesión o la constitución de derechos reales sobre la misma sin que se acompañe certificación de la Autoridad Portuaria acreditativa de la previa autorización administrativa y del cumplimiento de los requisitos exigidos para ello en las cláusulas de la concesión.

En ningún caso se someterá la singularización de los elementos de la concesión al régimen de la Ley de la Propiedad Horizontal. La concesionaria se obliga, a los efectos de garantizar el cumplimiento de lo anterior, a someter a la previa aprobación por la Administración Portuaria, los términos del título o títulos que se pretendan inscribir.

Sólo podrán constituirse derechos reales de garantía sobre los elementos concesionales por el concesionario, en ningún caso por terceros. La concesión será hipotecable conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, previa autorización de la Administración Portuaria, no admitiéndose la hipoteca de la concesión en garantía de deudas que no guarden relación con la concesión otorgada.

8. En aquellos casos de elementos repetidos y/o similares, la Administración Portuaria podrá aprobar los modelos tipo de contratos que recojan las cláusulas y condiciones que se entiendan de aplicables en cada caso y circunstancia.

9. Todos aquellos elementos de la concesión que no sean objeto directo de cesión por parte del concesionario serán gestionados directamente por éste con arreglo a las reglas de este Reglamento.

Artículo 7. Traspaso de los derechos de explotación o de uso y disfrute de elementos de la concesión.

1. El titular del derecho de gestión o de uso y disfrute adquirido con los requisitos establecidos en el artículo anterior, exceptuados los atraques, podrá traspasarlo a un tercero en las mismas condiciones del contrato de cesión que suscribió y con el consentimiento expreso del concesionario, que podrá fijar limitaciones y condiciones a la actividad y uso de los bienes traspasados conforme al título concesional y demás normativa aplicable.

2. A tales efectos, dicho titular deberá trasladar el contrato de traspaso firmado al concesionario, adjuntando documentación suficiente que acredite la viabilidad de la explotación de los elementos portuarios por el tercero al que se traspasa.

3. El concesionario tendrá derecho de tanteo previo, y retracto en el plazo de dos meses desde que tenga conoci-

miento de la cesión. Si no lo ejerce, el derecho podrá ejercerlo la Autoridad Portuaria, debiendo el concesionario comunicar el traspaso a ésta a fin de que pueda ejercerlo.

4. En el supuesto de traspaso de derecho de explotación o de uso y disfrute sin haberse ejercitado el derecho de tanteo previo y retracto, será requisito indispensable que el titular que traspasa se halle al corriente del pago de las tarifas y de las cuotas de cualquier clase en el ámbito de la concesión, y para el traspaso de cualquier derecho sobre la concesión, haber procedido al resarcimiento de los daños que pudiera haber causado por su gestión o del importe de las reparaciones que procediera efectuar. Asimismo, en ningún caso se podrá realizar el traspaso en aquéllos supuestos en el que su titular, durante el ejercicio del derecho de gestión o de uso y disfrute, haya sido sancionado con carácter firme, por infracción administrativa tipificada en la legislación portuaria.

5. La eventual denegación del consentimiento al referido traspaso por la concesionaria deberá materializarse mediante escrito motivado. En caso de disconformidad por parte del cesionario ante dicha resolución, el mismo estará facultado para someter la cuestión a la Administración Portuaria, que resolverá sobre el particular siendo vinculante para las partes, concesionario y cesionario, la decisión que al respecto se adopte.

6. Autorizado por el concesionario el contrato, lo remitirá a la Administración Portuaria para seguir el procedimiento establecido en el artículo 6 adjuntando su informe sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo.

7. El visado del traspaso se denegará en el supuesto en que del perfeccionamiento del contrato se derive división de la concesión administrativa o suponga menoscabo para la explotación o merma en la prestación del servicio portuario, así como en los supuestos en que el cesionario que pretenda el traspaso del derecho haya sido declarado, mediante resolución firme, responsable por infracción administrativa tipificada en la legislación portuaria, o suspenderá el visado en el supuesto de que se esté instruyendo procedimiento sancionador por una infracción de este tipo, en tanto no devenga firme la correspondiente resolución.

8. Con los requisitos indicados en los apartados anteriores, podrán realizarse traspasos sucesivos, siendo no obstante la Entidad Concesionaria, la que asume ante la Administración Portuaria todos los derechos y obligaciones de las cesiones y sus traspasos.

Artículo 8. Seguimiento de cesiones y traspasos por del Concesionario.

Sin perjuicio del Registro administrativo a que se refiere el artículo 6.4, las cesiones y traspasos de derechos de uso y disfrute que se produzcan de cualquiera de los elementos de la concesión serán inscritos en un Libro que a efectos de control de la concesión deberá disponer el concesionario, en el cual deberán anotadas:

- Identificación del Elemento y Referencias al dominio público utilizado.
- Identificación del Titular del derecho de explotación o de uso y disfrute.
- Firma del Titular y aceptación expresa del sometimiento al presente Reglamento de Explotación y normas aplicables al recinto y actividad desarrollada, así como a la normativa portuaria vigente que resulte de aplicación.
- Fecha de inscripción en el Registro de la Administración, y de anotación (Alta o Baja del titular) en el Libro.

No podrá autorizarse ningún traspaso de derechos de uso y disfrute si no consta inscrita la primera cesión, o no haya continuidad en las sucesivas.

## TÍTULO II

### ORGANIZACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN

Artículo 9. Concesionario.

1. La explotación de las instalaciones portuarias está a cargo del Concesionario, el cual podrá llevar a cabo esta gestión en cualquiera de las formas establecidas para ello en la legislación vigente que le sea de aplicación.

2. El Concesionario conservará en todo caso su carácter de tal ante la Administración competente a efectos de derechos y obligaciones, siendo responsable del total de la concesión en cuanto a la explotación y conservación de la zona portuaria, así como del cumplimiento de las obligaciones concesionales, incluso en el supuesto de que ceda parcialmente la gestión y, asimismo, respecto de los elementos cuyos derechos de uso y disfrute haya cedido.

3. En este sentido, el Concesionario viene obligado, con carácter General, a:

a) Mantener la totalidad de los servicios esenciales o propios.

b) Prestar el servicio con la continuidad convenida, y garantizar a los particulares el derecho a utilizarlo, conforme a los principios de igualdad y no discriminación, en las condiciones establecidas y mediante el abono de la contraprestación económica comprendida en las tarifas aprobadas.

c) Cuidar del buen orden del servicio, pudiendo dictar las oportunas instrucciones, sin perjuicio de los poderes de policía de la Administración Portuaria.

d) Indemnizar los daños que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera el desarrollo del servicio, excepto cuando el daño sea producido por causas imputables a la Administración.

e) Respetar el principio de no discriminación por razón de nacionalidad, respecto de las empresas de Estados miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial del Comercio, en los contratos de suministro consecuencia del de gestión de servicios públicos.

4. Con carácter específico, el Concesionario tiene las siguientes obligaciones:

a) Velar por el buen régimen de las instalaciones y servicios portuarios, del exacto cumplimiento de las condiciones y prescripciones de la concesión administrativa y de las directrices que dimanen de la autoridad competente, aplicando, en cada caso, cuanto se dispone en el presente Reglamento de Explotación y Tarifas.

b) Librar cargo a cada usuario la cantidad que le corresponde satisfacer por las tarifas establecidas en el presente Reglamento de Explotación y Tarifas.

c) Regular el derecho de entrada, pudiendo denegarse la prestación de los servicios cuando las condiciones de las embarcaciones o de las instalaciones portuarias no reúnan las condiciones de seguridad que, a su juicio, se estimen necesarias.

5. Las funciones técnicas de explotación y conservación habrán de ser ejercidas, en cada caso, por personal con debida capacitación profesional.

Artículo 10. Dirección.

1. La Dirección de la explotación de la concesión la ejercerá un facultativo, con la debida aptitud y competencia profesional, nombrado por el Concesionario con el cargo de Director/a. Dicho nombramiento será comunicado a la Administración Portuaria.

2. Son atribuciones de la Dirección, y por tanto se ejercerán bajo su responsabilidad, sin perjuicio de la del Concesionario, las siguientes:

a) La organización y dirección de los medios materiales y personales, necesarios para la prestación de los servicios en las condiciones establecidas por el título concesional y según la forma establecida por este Reglamento.

b) La conservación y reparación de los elementos de la concesión que se requieran para la prestación de los servicios.

c) La regulación del movimiento general de embarcaciones, entradas, salidas, fondeo, amarre, atraque y desatraque, y demás servicios portuarios, así como de las actividades que se desarrollen en las aguas del ámbito físico de la concesión.

d) La regulación de las operaciones de movimiento de equipos, pertrechos, suministros y vehículos sobre los muelles, aparcamientos, caminos de servicio y todos los terrenos objeto de la concesión.

e) Proponer a la Administración Portuaria la aprobación de las limitaciones del uso público y gratuito de la zona de servicio, necesarias para la correcta explotación.

f) Proponer a la Administración Portuaria para su aprobación, las obras de mejora o aquellas otras que supongan modificación de las existentes.

g) Las propias de la administración de la explotación, y entre ellas:

- Elaborar el presupuesto general de gastos e ingresos de la explotación portuaria de cada ejercicio.
- Llevar la contabilidad y estadísticas generales.
- Gestionar el cobro de las tarifas establecidas, e incluso proceder a la reclamación judicial de las mismas.

3. Para el cumplimiento de sus cometidos, la Dirección podrá delegar funciones de vigilancia, ordenación y distribución de servicios, funciones administrativas y aquellas otras que considere convenientes, que deberán ser desempeñadas de acuerdo con sus instrucciones y bajo su inmediata inspección y responsabilidad.

#### Artículo 11. Representación de la entidad concesionaria.

El Director/a tendrá, para cualquier usuario y/o titular de instalaciones y para la Administración Portuaria, la condición de representante de la Entidad Concesionaria, y por tanto, es responsable en el ámbito de la concesión frente a aquéllos.

Por el mero hecho de utilizar las instalaciones o servicios en concesión se entenderá reconocida por los usuarios y terceros en general, dicha representación.

#### Artículo 12. Inspección de la concesión por la Administración Portuaria.

1. La Administración Portuaria ejercerá las facultades de inspección sobre la concesión y su explotación, en ejercicio de su competencia de tutela del dominio público portuario de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de la correcta prestación a los particulares de los servicios concedidos.

2. La inspección que se realice conllevará, asimismo, la de los derechos cedidos por el concesionario, debiendo comunicarse por la Administración Portuaria sólo a éste su realización en su condición de único responsable de la concesión indivisible, sin perjuicio de la capacidad de denunciar éste las irregularidades que observe en el ejercicio de la explotación por los titulares de derechos de uso y disfrute de algún elemento de la concesión.

### TÍTULO III

#### UTILIZACIÓN DE LA ZONA PORTUARIA

##### Artículo 13. Uso de la ZER.

1. Están destinados a la prestación de servicios las dársenas, amarres, pantalanes, muelles, zonas de estancia en

tierra, aparcamientos, viarios, superficies y en general toda la infraestructura e instalaciones dentro de la zona de concesión, con sujeción a las normas de este Reglamento y aquellas instrucciones que en materia de ordenación, organización y gestión de las instalaciones sean dictadas por el Concesionario y por la Autoridad Portuaria sobre entrada, salida y atraque de embarcaciones, permanencia en tierra, implantación provisional de instalaciones, circulación de vehículos y personas, así como el ejercicio de cualquier otra actividad, estando su uso sujeto a la autorización del Concesionario y a la obtención de los permisos adicionales necesarios en cada paso por las disposiciones vigentes.

2. El uso de las infraestructuras e instalaciones deberá ajustarse en cada momento al fin específico para el que están previstas, y con los límites definidos en cuanto a máximos niveles de uso y horarios de funcionamiento aprobados.

3. El concesionario establecerá los horarios de funcionamiento de los servicios obligatorios que habrán de ser aprobados por la Autoridad Portuaria. Estos horarios deberán permanecer expuestos en el lugar conveniente, para conseguir el adecuado conocimiento de sus usuarios o interesados.

##### Artículo 14. Petición de servicio.

1. Para poder utilizar cualquiera de los servicios que se prestan en la zona portuaria, los interesados deberán formular oportuna petición a la Dirección, con las formalidades que ésta establezca en función de las características del servicio y de las necesidades estadísticas y de control de la ZER.

2. Al concederse la autorización para el atraque, la Dirección indicará al usuario los otros servicios susceptibles de su utilización, previa solicitud que debe ser autorizada en modelo autorizado.

3. Al extender una autorización para la prestación de algún o algunos servicios, se indicarán las normas que habrán de seguirse para la misma, siendo precisa otra autorización distinta por la prestación de otros servicios que no figuren incluidos entre los que la primera pueda abarcar.

##### Artículo 15. Acceso a la Zona Portuaria.

1. El acceso a la zona portuaria será libre y gratuito, sin perjuicio del abono de la correspondiente tarifa para el estacionamiento de vehículos en las zonas establecidas al efecto.

2. La Dirección, por razones de explotación y previa conformidad expresa de la Administración Portuaria, podrá imponer restricciones y horarios limitados de acceso, tanto para peatones como para vehículos. En este caso la limitación deberá publicarse mediante cartel indicativo suficientemente llamativo a la entrada de la zona.

3. En cualquier caso, toda limitación de acceso, tanto de personas como de vehículos, será justificada a los que pretenden el acceso. Será causa suficiente para limitar el acceso de personas, cuando el número de las ya presentes pueda presumirse riesgo para las personas por motivos de capacidad de la instalación o alteración del orden público. En todo caso, en el cartel a que se refiere el número anterior, deberá hacerse público el aforo máximo.

4. Igualmente podrá impedirse el acceso de vehículos, cuando se encuentre ocupada en un porcentaje superior al 90% la superficie destinada a aparcamiento. En el cartel referido deberá indicarse el número de plazas y la tarifa aplicable al estacionamiento.

5. Asimismo, podrá impedirse el acceso de vehículos que carguen materiales molestos, inflamables o peligrosos. A efectos de poder realizar la carga y descarga de los mismos deberá solicitarse a la Dirección la correspondiente autorización.

##### Artículo 16. Prohibiciones de permanencia.

1. La Dirección podrá establecer restricciones o prohibiciones de permanencia en determinados lugares de la zona de servicio a personas o vehículos, motivadas por necesidades de

la explotación o de la seguridad de sus usuarios y las embarcaciones. Las mismas se podrán imponer tanto en zonas de tierra como en agua.

2. Todas las materias que pudieran estimarse por la Dirección como molestas, inflamables o peligrosas que entren en la zona portuaria terrestre o marítima con autorización de la Dirección, se cargarán/descargarán directamente de los vehículos a las embarcaciones que hayan de transportarlas, o directamente de las embarcaciones a los vehículos que hayan de transportarlas, estando prohibido su depósito en los muelles y edificaciones del puerto.

3. En los casos en que los vehículos, equipos, pertrechos, cargas o suministros no cumplan el tiempo, el lugar o la forma por los que se autorice el estacionamiento en los viales de servicio portuario, o la autorización de los terrenos o instalaciones, sus titulares responsables deberán retirarlos inmediatamente, sin perjuicio del abono de las tarifas que pudieran ser de aplicación por los servicios prestados.

4. En todo caso, los vehículos, equipos, pertrechos, cargas o suministros que se encuentren en la zona portuaria, podrán ser trasladados por cuenta del propietario a cualquier lugar del mismo por necesidades motivadas de la explotación o seguridad de las personas. El traslado se realizará por el propio interesado; en caso de ausencia o de no hacerlo en la forma y plazo que le indique la Dirección, se realizará con los medios de que aquella disponga. La Dirección formulará la correspondiente nota de gastos, que deberá ser satisfecha por el titular o usuario del vehículo o bien de que se trate y, en todo caso, antes de retirarlo de la zona portuaria.

#### Artículo 17. Tránsito y permanencia en tierra.

1. La Dirección determinará los lugares en que los usuarios y visitantes podrán circular a pie o con vehículos, situando, a tal efecto, carteles ilustrativos en la zona. Asimismo, determinará las zonas de carga y descarga, situando en carteles de dirección (en los viales) e ilustrativos (en la zona).

2. Se consideran zonas de estacionamiento autorizado aquellas recogidas en el documento vigente de ordenación de los espacios de la zona de concesión. Las mismas se encontrarán debidamente señalizadas. La utilización de tales zonas devengará la tarifa correspondiente de estacionamiento de vehículos.

3. Los vehículos con cargas molestas, inflamables o peligrosas deberán dirigirse directamente, y sin realizar paradas voluntarias, a la zona donde se ubique la embarcación que deba transportarlas.

### TÍTULO IV

#### NORMAS GENERALES DE APLICACIÓN A LOS USUARIOS DE LAS INSTALACIONES

#### Artículo 18. Obligaciones generales.

Será obligación de los de los usuarios de amarre y demás instalaciones, incluso al público en general:

- Respetar el conjunto de los elementos de la concesión y posibilitar su adecuada utilización.

- Observar la diligencia debida en el uso de los servicios y colaborar al mantenimiento de los elementos de la concesión que se asignen para la prestación de aquéllos, manteniéndolos en perfecto uso y en el mismo estado en que se ha recibido y sin que puedan realizarse modificaciones de ningún tipo sobre los mismos.

- Responder a las averías y daños que ocasionen en las obras, instalaciones, redes, caminos y servicios generales.

- Abonar las tarifas que se establezcan por el concesionario como consecuencia de lo dispuesto en este Reglamento, o las que legalmente correspondan, de conformidad con los máximos aprobados por la Administración concedente.

#### Artículo 19. Prohibiciones.

Queda terminante prohibido en toda la zona deportiva portuaria:

- Utilizar las vías de circulación, los muelles, almacenes y demás elementos de la concesión para otro cometido diferente del establecido en:

- El título concesional.
- Los documentos aprobados para su desarrollo.
- El presente Reglamento.
- Los contratos de cesión de uso y disfrute debidamente inscritos.
- Las medidas que para la correcta explotación adopte el concesionario.

- Encender fuegos y hogueras, o utilizar lámparas de llamas desnuda.

- Efectuar actividades que perturben el derecho al descanso de los usuarios.

- Pescar o recoger conchas o mariscos en la zona del Puerto.

- Practicar cualquier actividad deportiva, ajena a la expresamente prevista en el presente Reglamento, como pudiere ser: esquí náutico, wind-surfing, bañarse o nadar en las dársenas, canales, o accesos al Puerto, navegar con piraguas, canoas, etc., o realizar actividades de competiciones deportivas.

- Llevar animales libres y sin sujeción de forma que puedan causar daños o molestias a las personas o cosas que se encuentren en la zona de servicios del Puerto.

- Proceder a realizar reparaciones en las embarcaciones o pantalanés, salvo en los atraques autorizados para dicho uso.

#### Artículo 20. Limpieza y Policía.

1. Los usuarios de los vehículos, o embarcaciones, o los titulares de los equipos, pertrechos y suministros deberán cuidar que no se produzcan daños con los mismos en las instalaciones ni en otros vehículos, incluso los de uso portuario (remolques o análogos), embarcaciones y objetos, extremando las medidas de protección contra incendios en la forma que oportunamente se prescriba por la Dirección, así como procurar que aquéllos no presenten aspecto descuidado, debiendo limpiar por su cuenta las superficies del suelo que puedan haber manchado durante las operaciones o después de ellas, al objeto que quede el terreno que habían ocupado en el mismo estado de limpieza que tenía cuando colocaron en él sus vehículos o materiales.

2. Las reparaciones que por esta causa hayan de realizarse en las instalaciones u otros elementos del concesionario, se ejecutarán bajo la dirección y en la forma que se disponga por la Dirección, si bien el usuario o el responsable del daño podrá inspeccionar los trabajos. Las operaciones de limpiezas podrán ser realizadas directamente por el usuario o propietario. En caso de no hacerlo él, la Dirección podrá ocuparse de la ejecución de los trabajos necesarios, siendo los gastos que ello ocasione de cuenta del usuario o el propietario.

3. Respeto al medioambiente: La tripulación de toda embarcación amarrada en la ZER debe ser cuidadosa con el respeto a las normas medioambientales que están establecidas en toda la instalación.

A tal fin la Concesionaria, además de indicaciones mediante carteles en toda la instalación, entregará a la llegada una información del lugar donde se encuentran los contenedores adecuados para cada tipo de residuo generado a bordo y que deba ser depositado en tierra, teniendo especial cuidado con los calificados como peligrosos (aceite usado, filtros, baterías de automoción, pilas, envases con restos de pintura o disolvente, bengalas caducadas, trapos sucios de pintura o hidrocarburos, etc.). En caso de duda, deberá dirigirse al personal de la ZER para recibir ayuda o información antes de pro-



ceder a su abandono en los contenedores de basura orgánica o en sus inmediaciones.

De acuerdo con la legislación portuaria vigente, queda terminantemente prohibido tirar al mar ningún tipo de residuo.

## TÍTULO V

### NORMAS DE UTILIZACIÓN DE AMARRES O PUNTOS DE ATRAQUE

Artículo 21. Modos de utilización del área de amarre o atraque.

1. Los atraques se gestionarán por periodos pactados, durante los cuales el titular del mismo tiene el derecho de uso preferente del mismo.

2. El concesionario podrá ceder hasta un máximo del 75% del número de atraques por un plazo como máximo igual al concesional.

Un mínimo del 25%, de cada eslora, se dedicarán a:

- 10% a tránsito, entendiéndose como tal estancias de un máximo de 7 días en temporada alta y 30 días en temporada baja. Sólo se podrán encadenar estas estancias a una misma embarcación si no hay solicitud de un tercero.

- 10% a estancias temporales de duración inferior al año.

- 5% a embarcaciones que oferten servicios náuticos al público en general (chárter, escuelas náuticas, etc.) o que porten actividades mercantiles debidamente autorizadas

3. No podrán cederse plazas de atraques que no se encuentren recogidas en el Acta de Reconocimiento correspondiente a la definición del Área Marítima, y que se haya aprobado por la Administración Portuaria.

Artículo 22. Atraques de base.

1. Se considera régimen de base el que se aplica a aquellos atraques cuyo uso y disfrute resulta de la aplicación del artículo 5. del presente Reglamento.

2. El titular de derecho de uso de un puesto de atraque podrá:

a) Atracar y fondear en el puesto de atraque del que sea titular, de eslora y manga determinadas, en cuantas ocasiones y con el tiempo de permanencia que estime conveniente, haciendo uso de las boyas, cadenas, bolardos y demás elementos que lo integran

b) Practicar el embarque y desembarque de personas y animales y el depósito provisional, en la zona habilitada para ello, de materiales, útiles, enseres necesarios para la navegación, con excepción de mercancías molestas, nocivas o peligrosas, para lo cual deberá obtener previamente permiso de la Dirección y seguir las instrucciones que ésta le indique

c) Conectar, previa autorización de la Dirección con las redes generales de energía eléctrica, teléfono, televisión, agua y otros, en los registros o tomas de dichos servicios situados en las cajas de distribución destinadas a cada puesto o grupo de puestos de atraques

d) Desarrollar aquellas actividades mercantiles previamente autorizadas por el concesionario.

Artículo 23. Barcos en tránsito.

1. Se consideran en tránsito aquellas embarcaciones que permanezcan en la ZER por un periodo ininterrumpido no mayor de SEIS (6) meses.

Finalizado el periodo máximo indicado, la embarcación tendrá que abandonar la ZER u ocupar otro atraque que le asigne la Dirección siempre que ello no impida que sean atendidas otras peticiones del servicio ocurridas antes que la de la embarcación que ha de abandonar la ZER y que pretenda permanecer en ella.

En todos los casos en que el solicitante no acepte o respete el tiempo, el lugar o las condiciones que hayan sido fijadas en la autorización que se le otorgue, no entrará en aguas de la ZER o las abandonará inmediatamente, si acaba de entrar, o bien quedará en ellas si entró debidamente autorizado y lo que pretende es salir.

2. Para el atraque, acceso o salida de la ZER de las embarcaciones no comprendidas en el artículo anterior, es decir, los usuarios de tránsito, será preciso que lo soliciten previamente indicando los datos que requiera su identificación, la eslora máxima (LOA), manga, calado, y el tipo de propulsión, así como las prestaciones que necesiten. Para formular la referida solicitud deberán dirigirse al muelle de espera y expresar la petición ante la Dirección; ésta podrá autorizar o denegar los servicios solicitados, en base a supuestos previstos en el presente Reglamento.

3. Esta retirada o permanencia obligada de la embarcación no exime del devengo del importe de los servicios que haya utilizado o utilice durante su estancia en el Puerto.

A estos efectos, la simple entrada de una embarcación en las aguas de la ZER se considerará que da lugar a la aceptación de las condiciones previstas en el Reglamento.

Artículo 24. Disponibilidad de los atraques de base.

1. Cuando el atraque no sea utilizado por su titular, el concesionario dispondrá del mismo de la siguiente forma:

a) Si ha sido comunicada la ausencia de modo fehaciente, el concesionario podrá ceder el uso del atraque durante el periodo de ausencia, abonando al titular un 30% de la tarifa cobrada por la cesión efectiva.

b) Si el titular no ha comunicado expresamente su ausencia, el concesionario podrá ceder el atraque día a día, sin contraprestación alguna al titular, hasta que éste vuelva a hacer uso del mismo.

2. El titular de contrato de base deberá comunicar con una antelación mínima de 12 horas su arribada a la zona portuaria, a efectos de que la Dirección procure la reubicación, en su caso, de la embarcación en tránsito que estuviese ocupando su puesto de atraque o plaza de estancia.

3. Si al comunicar el titular del contrato su llegada, se le indicase que su puesto de atraque o plaza de estancia se encuentra libre, la Dirección ya no podrá ocuparla con otra embarcación.

Artículo 25. Acceso no autorizado.

1. En el caso de que indebidamente una embarcación no autorizada previamente entrase, o tras su entrada, permaneciese sin autorización en las aguas portuarias deberá abandonarlas inmediatamente después de ser requerido a ello, con las excepciones que legalmente puedan ser procedentes.

2. En todo caso se considerará que, a efectos del devengo por la utilización de los servicios portuarios le será de aplicación las correspondientes tarifas con un incremento progresivo del 100% por cada día que dure la estancia, incluido el primero, hasta que la tarifa a aplicar sea el quintuplo de la normal. Es decir que si le hubiera correspondido una tarifa A, devengará por el primer día de estancia no autorizada, 2A; por el segundo, 3A; por el tercero, 4A; por el cuarto y siguientes, 5A por día.

3. Si una embarcación permaneciera en algún puesto de atraque sujeto al régimen de base sin corresponder su armador o propietario con la titularidad del atraque de base, y no se hubiere asignado por la Dirección del Puerto la ocupación del mismo, podrá ser considerado que ha accedido al mismo indebidamente.

4. Sin perjuicio de la obligación de abandonar las aguas portuarias hasta contar con al debida autorización, la tarifa

(=A) básica a aplicar es la correspondiente al tránsito diario, aplicable al tamaño del atraque y la fecha de utilización.

#### Artículo 26. Obligaciones de tripulantes.

Las embarcaciones y sus tripulantes, como usuarios de la ZER, tendrán, aparte de las generales reseñadas anteriormente, las siguientes obligaciones:

- Prestar colaboración al personal dedicado a la explotación del Puerto. Para facilitar las maniobras o evitar accidentes o averías, el patrón o tripulación de una embarcación no podrá negarse a tomar y amarrar coderas, springs o traveses de otras embarcaciones

- Mantener la embarcación en buen estado de conservación, presentación, flotabilidad y seguridad

- Vigilar la embarcación, sus pertrechos y accesorios, así como materiales y herramientas que sean de su propiedad

- Utilizar debidamente el atraque asignado, evitando la invasión con pertrechos o accesorios de los lugares asignados a circulación de personas o a maniobras de equipos afectos a la explotación de los atraques u otras embarcaciones

- Evitar los ruidos provocados por el viento en el aparejo, adoptando las medidas precisas

- Abonar las liquidaciones que les sean practicadas de acuerdo con las tarifas vigentes.

#### Artículo 27. Aduana.

Las embarcaciones surtas en el Puerto, habrán de cumplir las exigencias que, por las autoridades aduaneras y de Marina, pudieran ser fijadas en relación con las operaciones de desembarque o embarque de pasajeros y/o materiales. La Dirección de la ZER colaborará con las autoridades en el cumplimiento de lo reglamentado e informará a los usuarios de la normativa vigente al efecto.

#### Artículo 28. Traslado de embarcaciones.

1. Por el hecho de entrar una embarcación en las aguas de la ZER, teniendo en cuenta su régimen de explotación, se entiende que su propietario o usuario de la misma, acepta que pueda ser trasladada a cualquier lugar de las mismas por conveniencia del servicio general cuando la Dirección lo estime necesario u otros previstos en el presente Reglamento.

2. El traslado se efectuará por el propio interesado, si bien en caso de ausencia o de no hacerlo de la forma y plazo que disponga la Dirección, y según sus instrucciones, ésta lo llevará a cabo con sus medios. La Dirección formulará la correspondiente nota de gastos, que habrá de ser satisfecha por el propietario de la embarcación o su usuario, a su presentación y, en todo caso, antes de abandonar la ZER.

#### Artículo 29. Prohibiciones.

1. Sin perjuicio de las prohibiciones establecidas con carácter general por la normativa de puertos vigente, queda absolutamente prohibido:

- Fumar durante las operaciones de avituallamiento de combustible, en lugares próximos a donde éstas se realicen.

- Mantener el motor o motores para la propulsión de la embarcación en marcha durante las operaciones de avituallamiento de combustible.

- Tener a bordo de las embarcaciones materiales explosivos salvo las señales de humo, cohetes y bengalas homologadas habitualmente usadas para las situaciones de emergencia.

- Arrojar tierra, escombros, basuras, materias objeto de recogida selectiva, aguas usadas, papeles y cáscaras o materiales de cualquier clase, contaminantes o no, tanto a tierra como al agua. Las basuras deberán depositarse por los propietarios o usuarios en los recipientes previstos para ello.

- Circular con embarcaciones dentro de los sectores reservados para otros usos debidamente señalizados, así como efectuar reparaciones y trabajos en las embarcaciones, dentro de las aguas de la ZER, excepto en los sectores y en los casos especiales que se señalen o individualmente autorice la Dirección.

- Realizar obras o modificaciones en las instalaciones portuarias de la ZER, sin autorización expresa de la Dirección.

2. El incumplimiento de estas prescripciones será denunciado por la Dirección a la Administración Portuaria que incoará el correspondiente procedimiento sancionador, o dará traslado de la denuncia a la Administración competente para su incoación, o a las autoridades competentes si el hecho pudiera derivar en falta penal o delito.

3. Sin perjuicio de lo anterior, inmediatamente comunicada la denuncia por la Dirección, la Administración Portuaria podrá adoptar cuantas medidas cautelares sean necesarias tendentes a la protección del dominio y los servicios portuarios públicos, conforme a la normativa que resulte de aplicación.

#### Artículo 30. Conservación y seguridad de las embarcaciones.

1. Toda embarcación amarrada en la ZER debe ser mantenida, por parte de su propietario o usuario, en buen estado de conservación, presentación, flotabilidad y seguridad.

2. Si la Dirección observa que no se cumplen estas condiciones en una embarcación, avisará al propietario o responsable del mismo, dándole un plazo razonable para que se subsanen las deficiencias notadas o retire la embarcación de la ZER.

3. Si transcurrido el plazo otorgado, sin haberlo hecho o aún sin ello, si la embarcación llega a estar en peligro de hundimiento o de causar daño a otras embarcaciones, la Dirección tornará, a cargo y cuenta del propietario las medidas necesarias para ponerla en seco o en condiciones para evitar su hundimiento, y ello sin perjuicio de la necesaria notificación a las Autoridades a los efectos reglamentarios y legales que procedan.

#### Artículo 31. Ausencia de tripulaciones.

En los casos en que por la ausencia de los usuarios puedan quedar embarcaciones sin tripulación, los usuarios solidariamente y el propietario subsidiariamente están obligados a indicarlo a la Dirección, juntamente con el modo de localización de la persona responsable de la embarcación, patrón o tripulante autorizado, para que durante el tiempo que dure dicha ausencia, puedan llevarse a cabo por la Dirección las operaciones que requiera la explotación de la ZER de acuerdo con el presente Reglamento. En caso contrario, el Concesionario podrá proceder, con las necesarias garantías técnicas, al traslado de ubicación de la embarcación cuando sea necesario, y sin perjuicio de intervención en el interior de la misma en caso de emergencia.

#### Artículo 32. Operaciones de motores.

Las operaciones de ensayos de motores, uso de reflectores, carga de baterías y otras, tanto en mar como en tierra, que por resultar ruidosas o simplemente molestas, puedan incomodar a los usuarios, no se podrán realizar antes de las diez horas ni después de las veinte horas, ni entre las trece y las diecisiete horas, siendo, en todo caso, preciso la previa autorización de la Dirección de la ZER.

#### Artículo 33. Velocidad de navegación.

La velocidad máxima de las embarcaciones dentro de las dársenas incluso al entrar o salir de las mismas, será de tres nudos (5,5 km/hora) y sujeto a lo que la Autoridad Portuaria o las autoridades marítimas competentes dictaminen para las distintas zonas.

#### Artículo 34. Derrame de carburante.

En caso de que se produzca un derrame accidental de carburante en la ZER, el causante deberá comunicarlo inmediatamente a la Dirección, la cual adoptará las medidas oportunas para reducir los daños a las instalaciones de la ZER, así como a los restantes usuarios, siendo de cargo del causante del daño los gastos que se originen directa o indirectamente como consecuencia de ello, sin perjuicio de la responsabilidad infractora, o, en su caso, penal, en que hubiera incurrido.

La Dirección, dará urgente comunicación del asunto a la Autoridad Portuaria, donde radique la instalación concesionada, en caso de gravedad o importancia de lo ocurrido, y en todo caso, cuando ello afecte a instalaciones portuarias o embarcaciones exteriores a los límites concesionados.

#### Artículo 35. Caso de emergencia.

1. Si se inicia un fuego a bordo de una embarcación, su titular, usuario, patrón o tripulación, además de tomar las medidas inmediatas a bordo que sean necesarias, avisará inmediatamente por todos los medios a su alcance a la Dirección y a las tripulaciones de las embarcaciones contiguas, no ocultando, en modo alguno, la emergencia que se ha producido. La ocultación del hecho supondrá la presunción de la responsabilidad por los daños que puedan ocasionarse directa o indirectamente por el incendio a las instalaciones portuarias o a terceros.

2. En supuestos de incendio, en que el fuego pueda sobrepasar el ámbito de la embarcación en que se inició o no sea controlable por los medios ordinarios, su titular, usuario, patrón o tripulación tendrán la obligación de comunicar inmediatamente la situación a los servicios de prevención y extinción de incendios competentes. De no haberlo comunicado dichos sujetos, se procederá a ello a la mayor brevedad por la Dirección o cualquier personal de la misma que, asimismo, comunicarán lo ocurrido a la Autoridad Portuaria en cuanto sea posible.

3. En el caso de que una embarcación resulte hundida en la ZER, se seguirá el procedimiento señalado en la legislación vigente, asumiendo en este caso la Dirección la personalidad prevista en la misma para la Autoridad Portuaria a los meros efectos de paliar la urgencia, dando inmediata cuenta de lo actuado a ésta.

4. En todos los casos de emergencia o accidente catastrófico o amenaza del mismo que pueda afectar a las embarcaciones o aguas de la ZER, la Dirección establecerá comunicación urgente con la Autoridad Portuaria, así como las autoridades públicas que por razón de sus competencias puedan intervenir en el asunto, a fin de que éstas adopten las medidas pertinentes. En caso de suma urgencia, cuando se asuman por la Dirección la adopción de medidas inaplazables, dará inmediatamente cuenta de ello las medidas adoptadas tan pronto le sea posible.

#### Artículo 36. Disponibilidad de servicios.

Los suministros de agua, energía eléctrica y otros semejantes, así como las diferentes prestaciones que puedan realizarse con elementos de la concesión, quedarán siempre supeditadas a las disponibilidades de los mismos, a salvo del compromiso del concesionario del mantenimiento de los servicios obligatorios, excepto en circunstancias extraordinarias. En cuanto al orden de preferencia para su realización, será el más conveniente para el servicio general que se presta definido de forma motivada por el Director.

### TÍTULO VI

#### NORMAS DE UTILIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y SUPERFICIES DEL ÁREA EN CONCESIÓN

#### Artículo 37. Derechos y obligaciones de los titulares.

1. El concesionario autorizará cualquier ocupación de la zona en concesión con destino a la ejecución de inmuebles si

los mismos resultan conformes con la ordenación aprobada por la Autoridad Portuaria, sin que dicha autorización exima de la obtención de las licencias y otros permisos que para ello deban obtenerse por el cesionario.

Igualmente se autorizarán por el concesionario aquellas obras de transformación de inmuebles existentes, que no supongan:

- Aumento de altura o de volumen.
- Modificación de usos.
- Modificación de la relación funcional del inmueble con el dominio público que lo rodee.

2. Cualquier obra que no resulte acorde con la ordenación aprobada, deberá estar precedida del expediente promovido por el concesionario ante la Autoridad Portuaria para que, en su caso, se modifique aquella.

3. La titularidad de derechos de explotación o uso y disfrute sobre bienes inmuebles incluidos en la zona de servicio portuaria lleva inherente, asimismo, el derecho de utilización de las vías de acceso, de las redes generales y canalizaciones, conducciones de agua, electricidad, teléfono y otras posibilidades.

4. La titularidad de derechos de explotación o uso y disfrute sobre bienes inmuebles incluidos en la zona de servicio obliga a sufragar las tarifas fijadas en el presente Reglamento que sean de aplicación según el objeto de las mismas.

Artículo 38. Prohibiciones para los titulares de derechos sobre bienes concesionados y sus usuarios.

1. Queda prohibida a los titulares de derecho y, en general, a usuarios de inmuebles e instalaciones de la zona de servicio portuaria y, así como a los visitantes, el ejercicio de actividades molestas, peligrosas, insalubres, ruidosas y otras que por cualquier concepto puedan causar daño a la finca, y no podrán salvo autorización expresa de la Dirección, que la denegará cuando pueda menoscabarse por cualquier concepto incluso estético el dominio público portuario:

- a) Alterar la actual distribución de huecos y ventanas, ni cubrir total o parcialmente las terrazas.
- b) Variar las escaleras comunes o abrir huecos en sus respectivas fincas.
- c) Modificar las estructuras en cuanto afecte a la consolidación y seguridad de las partes comunes del edificio.
- d) Realizar obras o instalaciones que afecten a la fachada de la edificación.
- e) Introducir elementos que modifiquen la composición externa del edificio. De igual forma no podrán desplegarse otros toldos o cortinas exteriores, en cuanto a su forma, tipo y color, que no sean los autorizados por la Dirección, ni pintar de forma individualidad las zonas que ofrezcan fachada al exterior, alterando la armonía del conjunto. La limpieza general de la fachada, cuando proceda, se efectuará por empresas especializadas cuando así lo decida el Director de la explotación.
- f) Proceder al tendido de ropas o telas de cualquier clase que sean visibles desde cualquier punto de observación desde el exterior.
- g) Instalar cualquier elemento que impida, suprima o limite la vista de los demás.

h) Situar rótulos o anuncios de cualquier clase visible desde el exterior, medios acústicos o audiovisuales, salvo los carteles informativos y los rótulos que hayan sido autorizados expresamente por la Dirección.

i) Ocupar, aunque sea temporalmente, el terreno que rodea la edificación, aceras, soportales, terrazas, jardines, vías, etc., en cualquier planta, sin la expresa autorización de la Dirección. La autorización de este tipo de instalaciones se regulará en lo referente a zonas susceptibles de explotación

comercial, por lo establecido en el artículo 40 del presente Reglamento.

j) Circular con vehículos a más de veinte (20) km/hora. Así mismo está prohibida la circulación de motos y motocicletas que produzcan ruido, cuyo nivel sonoro equivalente sobrepase los 35 dB (A).

k) Proceder al vertido o depósito de basuras, ni objetos de ninguna clase, fuera de los lugares asignados para ello.

l) Proceder al lavado de vehículos u otros enseres en la superficie de la zona de servicio.

m) Estacionar vehículos y remolques fuera de las zonas reservadas al efecto.

n) Depositar enseres o cargas de cualquier tipo fuera de los lugares y horarios señalados.

o) Realizar actividades ruidosas dentro de los locales que transmitan ruidos al exterior superiores a 45 decibelios, medidos a una distancia de 5 m. de la fachada del local.

2. En general, todos los usos deberán contar previamente con la aprobación de la Dirección del Puerto, en defensa del dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Los usos no autorizados podrán ser denunciados por la Dirección a la Administración Portuaria a efectos de que, en su caso, aquélla incoe el correspondiente expediente sancionador.

#### Artículo 39. Infracciones.

1. La Administración titular podrá delegar en la Dirección facultades de tutela en supuestos de situaciones de urgencia que requieran una rápida intervención, y con excepción de las de policía en todo caso, con objeto de mantener el orden previsto en el título concesional y en este Reglamento, para sus elementos, y para el movimiento de usuarios, embarcaciones, equipos, pertrechos y suministros.

2. La tipificación de infracciones, el procedimiento sancionador, los órganos competentes y la cuantía de las sanciones serán los establecidos por la normativa portuaria vigente.

#### Artículo 40. Uso de terrazas.

1. Se definen las terrazas como aquellos espacios libres, definidos por la Administración Portuaria en la Ordenación de la zona de servicio de la concesión, que pueden dedicarse a un uso comercial.

En los casos que la diferenciación entre acera y terraza no se encuentre claramente definida, se entenderá como acera una franja longitudinal con una anchura mínima de dos metros y medio, medida desde el borde de la calzada.

2. El concesionario, una vez definido el documento de Ordenación de las zonas susceptibles de explotación comercial, tendrá la facultad de asignar al local o locales cuya titular lo desee, o incluso a un tercero no titular, la explotación comercial de las porciones de terrazas disponibles en la ZER.

3. Las aceras no son susceptibles de explotación comercial, quedando adscritas a uso peatonal, libre y gratuito.

4. La Dirección podrá establecer un calendario en relación con la gestión de las terrazas y otorgamiento de las correspondientes autorizaciones. En su defecto, la solicitud deberá formularse con suficiente antelación, que no será inferior a dos meses de la fecha solicitada para la ocupación de la terraza.

5. La Dirección podrá autorizar aquellas ocupaciones y explotaciones de terraza cuya solicitud haya sido estimada favorablemente. En tal supuesto la autorización se emitirá de modo expreso, conteniendo como mínimo los siguientes aspectos:

- Definición de la superficie autorizada y su localización.
- Instalaciones desmontables autorizadas y permitidas, y estricta prohibición de aquellos elementos que aun teniendo el carácter de desmontables supongan de hecho una ampliación del volumen edificado.

- Publicidad y carteles autorizados.
- Plazo de vigencia.
- Señalamiento del carácter personal e intransferible de la autorización emitida. Determinación del importe a abonar al concesionario, aplazamientos del pago y garantías del mismo.
- Medidas y controles específicos a establecer.
- Otras particularidades que deban tenerse presentes, como aparcamientos, servidumbres de paso para peatones, etc.
- Fianza para garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas.
- Seguro de Responsabilidad Civil y/o seguro frente a daños a terceros o conrincendios, que cubra el ejercicio de actividad a desarrollar.

6. En el supuesto de que el explotador autorizado de la terraza no sea el mismo que el del local adyacente trasero se tendrán en cuenta, además de las condiciones anteriores, las siguientes complementarias:

a) Se dejará una franja de 1,50 m de anchura frente a la fachada del local y un pasillo de la misma anchura frente a la puerta del mismo. Tales franjas estarán totalmente libre de obstáculos y deberán permitir el acceso, circulación y vista por el escaparate y fachada en general.

b) Sólo se podrá implantar instalaciones descubiertas y abiertas, y no se podrán utilizar bajo ningún supuesto elementos verticales que limiten la permeabilidad visual del local trasero en más de un 50%.

c) Antes de emitir la autorización, el concesionario deberá dar audiencia al explotador del local trasero. En el supuesto de que se presentara disconformidad, deberá remitirse a la Administración Portuaria, quien dictaminará de forma vinculante lo que correspondiera.

7. El titular de la autorización de las terrazas ejecutará a su costa las instalaciones necesarias, de acuerdo con la documentación técnica aportada y los términos autorizados. Cualquier reformado de dichas instalaciones requerirá la aprobación del Director, la cual deberá ser formulada por escrito.

8. En ningún caso se podrá poner en explotación las instalaciones sin la previa aceptación expresa y por escrito de la Dirección, entendiéndose esta aceptación exclusivamente en lo referente a materia de su competencia, sin perjuicio del resto de autorizaciones y licencias administrativas que el titular de la autorización de terraza deba obtener previamente a la puesta en funcionamiento de las instalaciones.

9. El solicitante del derecho de explotación de la terraza al que el concesionario deniegue su petición, podrá instar de la Administración Portuaria la revisión de la negativa de aquél en calidad de mediadora, siendo vinculante para ambos la decisión que recaiga.

10. La explotación de las terrazas quedará sujeta a las siguientes condiciones:

- Prevalencia del derecho al descanso de los usuarios. A tal efecto, la Dirección se reserva el derecho de limitar el funcionamiento que le hubiera permitido la licencia de apertura que deberá otorgar el Ayuntamiento.
- En todo momento, el espacio ocupado por las instalaciones se hallará en perfecto estado de limpieza, tanto cuando estén en servicio como cuando finalice la jornada. El titular de la terraza deberá mantener en perfecto estado de limpieza y libre de obstáculos la zona de tránsito peatonal.

11. La Dirección podrá revocar la autorización emitida o no renovar la vencida en aquellos supuestos de incumplimientos de las condiciones que le fueren impuestas, y en todo caso la revocará o no la renovará en los supuestos de ejecución de obras o instalaciones no autorizadas, de impago de los débitos



contraídos frente al mismo o ante la Administración Portuaria, así como en los supuestos en que el autorizado hubiere sido sancionado con carácter firme por infracción de la normativa portuaria.

#### Artículo 41. Circulación rodada.

1. La Dirección podrá prohibir o limitar la circulación rodada en determinadas épocas del año y en áreas que se especificarán de la zona de servicio. Las limitaciones o prohibiciones podrán ser permanentes o por temporadas y horarios determinados y en cualquier caso sometidas previamente a aprobación de la Administración Portuaria.

2. Las limitaciones con carácter incidental y duración máxima diaria se atenderán a lo dispuesto en el artículo 15.

3. El uso de aparcamientos estará sujeto a las disposiciones señaladas al efecto por la Dirección, estando sujeta su utilización al abono de las tarifas correspondientes.

#### Artículo 42. Ocupación de superficies.

1. La ocupación y explotación de las áreas destinadas a terrazas, así como la permanencia sobre el área seca por embarcaciones automótiles y vehículos que sirvan para el arrastre por carretera, en las áreas destinadas al efecto, quedará sujeto al pago de tarifas y que podrá ser limitado en la medida que lo requiera la eficacia de la prestación de servicio.

2. A efectos de aplicación de estas tarifas, la forma de medir los espacios ocupados será por el rectángulo circunscrito exteriormente al grupo total depositado, definido de tal forma que queden dos de sus lados paralelos al cantil del muelle o al eje del camino o calle más próxima, según pudiese proceder uno y otro a juicio de la Dirección, y los otros dos normales al mismo, redondeando las medidas de los lados, hecha en metros, por exceso.

3. Se tomará igualmente como base para la determinación del importe a abonar al concesionario en concepto de ocupación de superficies, el plazo para el que se hubiere autorizado, y devengándose tarifas quintuples en los casos de ocupación no autorizada o vencida sin renovación.

### TÍTULO VII

#### RESPONSABILIDAD CIVIL

#### Artículo 43. Generalidades.

Cuanto se dispone en el presente Reglamento en materia de responsabilidades, se entiende sin perjuicio de la aplicación de la legislación común en esta materia.

#### Artículo 44. Seguros.

Cualquier prestatario de servicio está obligado a suscribir los correspondientes seguros de responsabilidad civil y general y de incendio, que cubra responsabilidades pudieran serles exigibles como resultado de su actividad. A tal efecto deberá disponer de una póliza de responsabilidad civil adecuada al riesgo y actividad prestada, y facilitar en todo momento al concesionario la justificación de su cobertura y vigencia.

En todo supuesto, el concesionario asume una responsabilidad principal, directa y preferente, frente a la Administración Portuaria, con ocasión de cualquier siniestro cualquiera que fuese su causa o autor.

Por ello, el concesionario denegará el acceso y el ejercicio de actividad a las personas y/o entidades que no justifiquen el aseguramiento en el ejercicio de su actividad.

#### Artículo 45. Responsabilidades.

El Concesionario, prestatario y usuario serán responsables de los daños, desperfectos o averías que ocasionen, tanto en los elementos de la concesión, como en los suyos propios o de terceros. En todo caso, y aún concurriendo la participación de terceros, el Concesionario asume la responsabilidad princi-

pal o, en su caso, subsidiaria en todos aquellos siniestros que acacieran en el ámbito de su concesión, en la zona demanial indicada o derivadas de la actividad desarrollada por el mismo.

#### Artículo 46. Garantía por daños.

1. Los propietarios de las embarcaciones serán, en todo caso, responsables de las infracciones, débitos contraídos y de las responsabilidades que se pudieran decretar contra los usuarios y patrones por cualquier título.

Las embarcaciones, en su caso, responderán como garantía real de los servicios que se les hayan prestado, y de las averías que causen a las instalaciones o a terceros, en los términos establecidos en el Convenio Internacional para la Unificación de Ciertas Reglas Relativas a Privilegios e Hipotecas Marítimas firmado en Bruselas el 10 de abril de 1926, ratificado por España y publicado en la «Gaceta de Madrid» de 31 de julio de 1930.

2. Cuando el propietario de una embarcación ubicado en la zona portuaria lo venda a otra persona, deberá comunicarlo inmediatamente a la Dirección, a los efectos de subrogación de derechos, obligaciones y responsabilidades.

#### Artículo 47. Procedimiento por daños ocasionados por las embarcaciones.

1. Todos los daños que directa o indirectamente se ocasionen por las embarcaciones u objetos de los usuarios en los elementos de la concesión o sean propiedad de la sociedad concesionaria, serán reparados siguiendo las instrucciones de la Dirección, con cargo en primera instancia al responsable del daño.

2. En el supuesto de que los daños hayan sido causados por una embarcación, la Dirección dará cuenta inmediatamente a la Autoridad de Marina a los efectos oportunos.

3. El causante, y subsidiariamente el propio concesionario, deberá proceder a limpiar, por su cuenta, las partes de la ZER que haya podido manchar por el vertido de la basura, derrame de carburante u otra operación, al objeto de que el agua quede en el mismo estado de limpieza que tenía cuando llegó la embarcación. En caso de no hacerlo él, la Dirección podrá ocuparse de la ejecución del trabajo, siendo los gastos que ello ocasione de cuenta del responsable.

4. Todos los restantes daños y consiguientes gastos que se ocasionen con motivo de contravenir lo establecido en los diversos artículos de este Reglamento, serán de cuenta de los responsables de los mismos y con carácter subsidiario, del concesionario.

#### Artículo 48. Daños a las instalaciones y daños fortuitos.

1. Será responsable directo de cualquier daño que se cause a las obras o instalaciones portuarias, la persona o personas que lo hayan causado.

2. La Dirección hará la tasación del importe aproximado del coste de la reparación o trabajo a realizar y la comunicará al causante. El importe de dicha tasación deberá ser depositado por aquél en las condiciones que fije la Dirección el día siguiente a la notificación, no obstante, en dicho plazo, el causante podrá presentar tasación inferior formulada por profesional competente que se haga cargo de la reparación en el plazo de las 24 horas siguientes.

Terminada la reparación del daño, la Dirección formulará cuenta detallada del gasto efectuado, que remitirá, junto con la documentación acreditativa de la realización del gasto en concepto de la reparación del daño, al causante para su liquidación definitiva.

3. La Dirección ejercerá las acciones que procedan ante las autoridades competentes para que se hagan efectivas las responsabilidades consiguientes.

4. Cualquier daño a personas o cosas que se produzcan por caso fortuito o fuerza mayor dentro del recinto portuario, será soportado por quien lo sufra, sin que pueda exigirse al concesionario o a la Dirección responsabilidad alguna.

Artículo 49. Asunción de riesgos por los titulares de embarcaciones.

La permanencia de las embarcaciones, mercancías, y toda clase de objetos dentro de la ZER será de cuenta y riesgo de sus titulares. No obstante, la Dirección, atenderá muy especialmente a la mayor seguridad de las embarcaciones, vehículos, mercancías y objetos que se encuentren en su zona de servicio por medio del personal de vigilancia del puerto que se destinará a tal fin.

Artículo 50. Daños de barcos extranjeros.

1. Si se trata de embarcaciones extranjeras que hubieran salido de la ZER, sin hacer los depósitos o garantías a que obligue el sumario instruido y su representante o consignatario no lo hiciera en un plazo prudencial una vez cumplidos los trámites prevenidos en el párrafo anterior, la Dirección oficiará al Cónsul del País de la Bandera de la embarcación, advirtiéndole que mientras no se efectúe dicho depósito o no se constituya la garantía fijada en el caso en que proceda, la Dirección podrá denegar sus servicios al mismo barco y a todos los demás de la misma propiedad que lo solicitasen.

2. Sin perjuicio de lo anterior, y con carácter previo a la salida de la embarcación, se podrán ejercitar por el Concesionario las medidas aseguradoras establecidas en el Convenio de Bruselas de 10 de mayo de 1952 (BOE de 5 de enero de 1954) y la Ley 2/1967, de 8 de abril, de Embargo preventivo de buques extranjeros por créditos marítimos (BOE núm. 86, de 11 de abril).

## TÍTULO VIII

### RECLAMACIONES

Artículo 51. Hojas de reclamaciones, quejas y sugerencias.

1. Los usuarios podrán utilizar el Libro de quejas y reclamaciones de que necesariamente deberá disponer el Concesionario en modelo normalizado por el órgano con competencias en materia de consumo de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de conformidad con la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, y normativa de desarrollo.

2. El concesionario está asimismo obligado a disponer de carteles indicativos de la existencia del Libro de quejas y reclamaciones, y a tramitar y contestar las que le presenten los usuarios por cualquier concepto, de las instalaciones portuarias.

3. La falta del Libro, la de los carteles indicativos de su existencia, o la no contestación a los reclamantes, tendrá la consideración de incumplimiento concesional, cuya reiteración se reputará para el concesionario como incumplimiento grave a los efectos oportunos.

Artículo 52. Tramitación de la reclamación.

1. El concesionario procederá a dar la pertinente contestación a la queja o sugerencia realizada por el usuario, y la misma será cursada por la Dirección en los plazos previstos por la normativa vigente a la administración de consumo competente, en el momento de la aprobación del presente Reglamento, Decreto 171/1989, de 11 de julio.

2. Sin perjuicio de ello, el concesionario deberá trasladar, en todo caso, copia de la queja o reclamación presentada, así como de la contestación que a la misma haya formulado, a la Administración Portuaria.

Artículo 53. Denuncias por infracción del Reglamento de Explotación y Tarifas.

Sin perjuicio de lo establecido en los artículos anteriores, cualquier titular de derechos sobre elementos de la concesión y/o usuario de los servicios portuarios autonómicos que el concesionario gestiona, podrá denunciar ante la Administración Portuaria las irregularidades que observe en su actuación respecto del cumplimiento del presente Reglamento de

Explotación y Tarifas, así como de la normativa portuaria, a efectos de la tramitación, en su caso, del oportuno expediente sancionador.

## TÍTULO IX

### TARIFAS Y TASAS PORTUARIAS

Artículo 54. Tarifas y cuantías máximas.

1. Se establecen las siguientes tarifas, como precios máximos exigibles por el concesionario de la ZER, como contraprestación económica de los servicios prestados:

- T-1 comprende el uso de las aguas del recinto en concesión para acceso y del atraque incluso conexiones a red de agua, energía y recogida de residuos, según la eslora máxima (LOA).

Las cuantías, expresadas en €/día, son:

LOA	Temp. Alta	Temp. Baja
Hasta 8 m	10,41	7,82
De 8,01 a 10 m	16,30	12,21
De 10,01 a 12 m	21,30	16,00
De 12,01 a 15 m	33,30	25,00
De 15,01 a 20 m	59,20	44,40
De 20,01 a 25 m	92,48	69,34

- T-2 comprende el suministro a la embarcación de agua y/o energía eléctrica.

- Suministros de Agua y Energía Eléctrica con contador:

Base para su liquidación: el número de litros de agua embarcados, la potencia instalada y los kilovatios/hora suministrados para la electricidad.

Tarifas:

Agua: Incremento del 30% del litro de agua consumida que le sea facturada al concesionario por la empresa suministradora.

Electricidad: Incremento del 30% del kilovatio contratado y consumido que le sea facturado al concesionario por la empresa suministradora.

Además, el concesionario facturará una cuota de potencia eléctrica instalada en los atraques y terrazas una cuota de servicio por el suministro de agua a los atraques con las siguientes cuantías:

Atraques (eslora)	Cuota de potencia	Cuota de servicio
6 metros	0,10 €/día	0,10 €/día
7 metros	0,20 €/día	0,20 €/día
8 metros	0,25 €/día	0,20 €/día
10 metros	0,30 €/día	0,20 €/día
12 metros	0,35 €/día	0,25 €/día
14 metros	0,45 €/día	0,25 €/día
16 metros	0,50 €/día	0,30 €/día
20 metros	0,80 €/día	0,60 €/día
25 metros	1,20 €/día	0,90 €/día

- Suministros de Agua y Energía Eléctrica sin contador:

Base para su liquidación: tipo de atraque según eslora.

Tarifas:

Atraques (eslora)	Electricidad	Cuota de servicio
6 metros	1,50 €/día	0,75 €/día
7 metros	2,00 €/día	1,00 €/día
8 metros	2,50 €/día	1,25 €/día
10 metros	3,00 €/día	1,50 €/día

Atraques (eslora)	Electricidad	Cuota de servicio
12 metros	6,00 €/día	3,00 €/día
14 metros	9,00 €/día	4,00 €/día
16 metros	12,00 €/día	5,00 €/día
20 metros	18,00 €/día	7,50 €/día
25 metros	26,00 €/día	11,00 €/día

• T-3 es el precio a abonar por cualquier usuario al utilizar medios de varada dispuestos por el concesionario que se fija en 20 € por metro de eslora máxima (LOA). Este precio incluye la utilización de las aguas del recinto en concesión y los elementos dispuestos para la espera hasta la maniobra durante un tiempo de 6 horas antes y 6 horas después de la misma.

• T-V es el precio que ha de abonarse al concesionario por la permanencia en tierra de embarcaciones para realización de operaciones de mantenimiento, conservación, reparación o invernaje. La cuantía expresada en € por m<sup>2</sup> de superficie realmente ocupada y por día es de 0,22.

• T-P El aparcamiento de vehículos en el ámbito de la concesión devengará al concesionario una tarifa de 0,05 €/minuto.

• T-OS es el precio que debe recibir el concesionario por la ocupación permanente del suelo de la concesión para actividades complementarias que se fija en 120 €/m<sup>2</sup> al año.

• T-SC Es el precio que el concesionario debe recibir de los usuarios, por prestaciones de carácter general, que no hayan sido consideradas en la formación de los precios de las restantes tarifas, y que resultan necesarias para garantizar la funcionalidad del conjunto de la concesión.

I. Se incluyen entre estos costes los siguientes:

1. Costes asociados a la inversión (amortización y mantenimiento) en:

- Balizamiento del puerto.
- Obras de abrigo hasta un máximo del 40% de la totalidad.
- Dragados hasta un máximo del 30%.
- Urbanización hasta un máximo del 60%.

- Obras en diques y dragados imprevistas, y autorizadas por la Administración, que sean requeridas para mejorar las condiciones de abrigo, de acceso marítimo o de conservación del dominio público marítimo terrestre en los porcentajes indicados anteriormente.

2. Costes ocasionados con motivo de:

- Dirección y servicios técnicos.
- Seguridad.
- Servicios de limpieza y recogida selectiva de residuos.
- Incrementos de canon como consecuencia de la revisión del mismo.

Estos costes se determinarán en el presupuesto de gastos que el concesionario deberá remitir anualmente a la Administración Portuaria para su aprobación. Transcurridos tres meses sin pronunciamiento expreso por parte de ésta, podrán entenderse aprobados.

II. La cuantía de la tarifa se obtendrá aplicando un coeficiente al precio unitario básico, obtenido por el cociente entre la suma de los costes indicados y la suma de las superficies de suelo y agua abrigada que componen la concesión.

Los coeficientes a aplicar al precio unitario básico son:

Elementos sujetos	Coeficiente
Amarres	3
Suelo ocupado por edificios	5
Terrazas	5

Elementos sujetos	Coeficiente
Plazas de aparcamiento	4
Suministro de Combustible	4
Ocupación embarcaciones en varaderos y marina seca	2

III. La cantidad que debe abonarse al concesionario por el usuario o titular del elemento, será el producto de la cuantía de la tarifa por la superficie neta ocupada, referida al periodo de un año.

La cantidad anterior se referirá a días dividiendo por 365.

IV. La tarifa de servicios comunes es de aplicación juntamente con las anteriores excepto la relativa a suministros.

2. Los precios de las cesiones de atraque que realice el concesionario por plazo superior a un (1) año se obtendrán capitalizando las tarifas T-1, promediadas según temporada, actualizadas, y suponiendo una utilización del atraque constante a lo largo del periodo, según la fórmula:

$$p = C * (1+i) * [ 1 - (1+i)^{-n} ] / i$$

siendo:

- C = [(T-1(TA)\*120+T-1(TB)\*240)/360 €/día ] \* (N días) (dato en euros).

- N la utilización del atraque constante a lo largo del periodo, que podrá variar entre un máximo de 320 días, para las esloras más pequeñas, y de 250 días para las más grandes.

- «n» el número de años del periodo de cesión.

- «i» el tipo de interés anual aplicable, disminuido en 2 puntos.

3. Los precios de las cesiones de superficie se obtendrán capitalizando la tarifa T-OS actualizada, según la fórmula:

$$p = T-OS * Superficie * (1+i) * [ 1 - (1+i)^{-n} ] / i$$

siendo «n» el número de años del periodo de cesión e «i» el tipo de interés anual aplicable, disminuido en 2 puntos.

4. Los precios indicados en los puntos 2 y 3 tendrán el carácter de máximos pudiendo el concesionario pactar valores hasta un 30% inferiores.

5. Las tarifas portuarias, exigibles de acuerdo con la Ley 6/86, quedan incluidas en estos precios por lo que las liquidaciones de las mismas que practique la Administración portuaria deberán ser abonadas por el concesionario en la forma que aquella determine.

Artículo 55. Sujetos obligados al pago de las tarifas.

1. Están obligados al pago:

a) Las tarifas de tránsito (T-1), izado y botado (T-3) y de superficie en varadero (T-V): los usuarios titulares de las embarcaciones que temporalmente utilizan las instalaciones portuarias para atraque o amarre de su embarcación o las explanadas de la ZER.

La permanencia en la zona de varada por embarcaciones con derecho de uso sobre algún atraque del puerto, permite al concesionario considerar disponible para tránsito el mismo, por lo que el titular tendrá el derecho al retorno del 30% de la cantidad que en concepto de (T-1) liquide el concesionario por tal concepto.

b) Las Tarifas (T-2): se devengan por la prestación de un determinado servicio, previa demanda del mismo, y es de aplicación al usuario que lo solicite.

c) La Tarifa (T-SC): los titulares de derecho de uso y aprovechamiento sobre elementos de la zona portuaria, ya sean

atraques o puestos de estancia en régimen de base, instalaciones, terrazas, o cualquier bien en el ámbito de la concesión

2. La prestación de servicios a los usuarios de amarres o puntos de atraque se entiende prestada a las embarcaciones, así como la de ocupación de superficie se entiende prestada a los elementos depositados o implantados, siendo responsables subsidiarios del abono de las tarifas los propietarios de las embarcaciones o de los elementos y, en última instancia las embarcaciones o elementos responderán como garantía real del importe de los servicios que se le hayan prestado.

Artículo 56. Abono de las tarifas.

1. Los titulares del derecho de uso de amarres o puntos de atraque, terrazas y demás instalaciones sujetas al pago de tarifas, satisfarán las mismas por anualidades adelantadas en función de su superficie.

El recibo correspondiente se presentará al cobro dentro del primer mes de cada período de devengo. Los usuarios de amarres o puntos de atraque en tránsito abonarán la relativa al tránsito por adelantado, calculado en función de tiempo previsto para uso.

2. Las tarifas de servicios se abonarán igualmente por adelantado por el usuario que lo solicite, salvo que en el otorgamiento de la autorización y para los supuestos de plazo superior se señalare algún otro modo, incluso en varios pagos aplazados.

3. La Dirección del Puerto podrá, en los casos que considere conveniente, solicitar del usuario, a título de garantía, la prestación de fianza en metálico en la cuantía proporcionada al importe de los servicios de los mismos.

Artículo 57. Otras normas.

1. Petición de servicios. El patrón de toda embarcación que desee atracar deberá detenerse en el muelle de espera para solicitar de la Dirección de la ZER la autorización, indicando los días previstos de permanencia y servicios a utilizar.

El usuario que pretenda la obtención de una autorización para ocupación de terrazas, soportales u otras superficies para su explotación comercial, deberá dirigirse a la Dirección de la ZER acompañando la documentación requerida para el fin pretendido y con la antelación requerida al efecto.

2. Definición de la jornada ordinaria. A efectos de aplicación de estas tarifas se entenderá como jornada ordinaria la correspondiente a los días laborales entre las 8 y las 18 horas en temporada baja y entre las 8 y las 20 horas en temporada alta.

Para el cómputo de números de días se considerará que éstos empiezan a las 12 horas y terminan a las 12 horas del día siguiente. Toda fracción de día se abonará como día entero.

3. Definición de temporada. A efectos de aplicación de tarifa, la Dirección de la ZER fijará los períodos del año correspondientes a temporada alta y baja, o media si hubiera lugar, dando previamente cuenta de ello a la Autoridad Portuaria.

4. La interrupción o cancelación de servicio de carácter obligatorio solamente podrá acordarse por el concesionario en supuestos extraordinarios y deberán ser debidamente justificadas ante la Autoridad Portuaria.

5. Servicios especiales no tarifados. Para la prestación de cualquier servicio especial no tarifado en este Reglamento, la Dirección propondrá un presupuesto razonado del coste posible, presupuesto que deberá ser aceptado por el interesado antes de iniciar la prestación del servicio.

Artículo 58. Retraso en el pago.

1. Quienes se retrasen más de 15 días hábiles en el pago de los recibos o facturas de tarifas concesionales que se les presenten por prestaciones de servicios incurrirán en el recargo del 10% sobre el débito total.

2. La Dirección de la ZER podrá, en los casos en que lo considere conveniente, solicitar del usuario, a título de garantía, la prestación de la fianza en metálico en cuantía proporcionada al importe de los servicios de los mismos a los reincidentes en retrasos en el pago.

3. Podrá, asimismo, con carácter cautelar, acordar la suspensión de los servicios o denegar el acceso a la ZER, previa notificación, a quienes hayan incumplido lo establecido en el presente Reglamento, dando cuenta a la Autoridad Portuaria para su conocimiento.

## TÍTULO X

### SITUACIONES ESPECIALES Y REVISIÓN DE TARIFAS

Artículo 59. Amarres o puntos atraque.

1. Fondeo: No se fija tarifa de fondeo de embarcaciones, ya que no existe ninguna dársena especialmente habilitada para ello y, de acuerdo con lo establecido en este Reglamento de Explotación, está terminantemente prohibido, el uso de anclas y otros elementos de fondeos.

2. Exención: Están exentas de pago de la tarifa para amarrar en tránsito, las embarcaciones pertenecientes a la Administración Central o Autónoma que tengan que arribar a la ZER para el cumplimiento de sus funciones, previa orden expresa de la autoridad competente.

Artículo 60. Estancia en explanada-varadero.

La petición de servicio de estancia en explanada-varadero se efectuará a la Dirección, que fijará los turnos y dictará las normas oportunas. Los trabajos durante la estancia en explanada serán de cuenta del propietario. Su prestación deberá ser autorizada previamente por la Dirección.

El abono de las tarifas por uso de las explanadas se realizará antes de botarla de nuevo al agua.

Artículo 61. Suministro de agua potable y energía eléctrica.

No cabrá reclamación alguna contra el concesionario si la entidad que provee de agua potable o energía eléctrica a la zona portuaria suspendiera el servicio, o si por alguna otra causa ajena a la Dirección quedara desprovista de suministro total o parcialmente, sin perjuicio del derecho de los afectados a reclamar contra las entidades suministradoras.

Artículo 62. Revisión de las tarifas.

1. Las tarifas máximas se revisarán de acuerdo con el Índice Acumulado de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística, relativa al período de revisión, que se establece de modo anual, sin perjuicio de la posibilidad de instar por el concesionario su revisión cuando justifique documental y fehacientemente un desequilibrio económico en la explotación de la zona portuaria.

2. Se exceptúan del modo de revisión previsto en el apartado primero los servicios de suministros, como pueden ser carburantes, agua potable, energía eléctrica u otros suministros que puedan ser facilitados a través del concesionario. En tal caso, se revisará automáticamente cada vez que sufran un aumento las tarifas aplicadas por las empresas suministradoras del concesionario. El coeficiente de revisión será el mismo aplicado por las empresas suministradoras.

3. Las tarifas vigentes se pondrán en conocimiento de la Administración Portuaria.

### DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Administración Portuaria.

A efectos de lo establecido en el presente Reglamento de Explotación y Tarifas, se entiende por Administración Portuaria la Empresa Pública de Puertos de Andalucía, sin perjuicio de las competencias propias de la Consejería de Obras Públicas



y Transportes, a la que dicha entidad de derecho público se encuentra adscrita.

Segunda. Normativa supletoria.

En todo lo no expresado en el presente Reglamento de Explotación y Tarifas, será aplicable la legislación vigente en materia de puertos.

Tercera. Vigencia del Reglamento de Explotación y Tarifas.

La vigencia del presente Reglamento Particular de Explotación y Tarifas se extenderá desde su entrada en vigor conforme a lo previsto en la Disposición Final, hasta la extinción de la concesión, sin perjuicio de sus posibles modificaciones.

Cuarta. Modificación del Reglamento de Explotación y Tarifas.

1. El Reglamento de Explotación y Tarifas, podrá ser modificado a instancias del titular de la concesión o de oficio por la Administración Portuaria, previa audiencia de aquél.

2. Cuando la modificación se inste por el concesionario se seguirá el siguiente procedimiento:

- El Concesionario presentará a la Administración Portuaria una propuesta de modificación de Reglamento que contendrá aquellos aspectos que se pretenda definir, desarrollar o modificar, así como las cuantías de las correspondientes tarifas.

- Dicha propuesta se acompañará de documentación suficiente que justifique los contenidos de la propuesta, y necesariamente:

i. memoria económica relativa al cálculo de los importes de las tarifas;

ii. proyecto de cesión de derechos de uso y disfrute de los elementos de la concesión, en su caso.

- La Administración Portuaria resolverá, previo informe del servicio técnico, la propuesta de modificación planteada en el plazo de tres meses desde su presentación.

3. Cuando la Administración Portuaria considere necesaria la modificación del Reglamento de Explotación y Tarifas, acordará motivadamente la iniciación del procedimiento requiriendo al concesionario la presentación de Propuesta de Modificación del Reglamento.

En el supuesto en que el concesionario no presentara propuesta de redacción en el plazo de tres meses desde el requerimiento, la Administración Portuaria redactará el correspondiente proyecto de Reglamento y lo aprobará en la forma descrita, previa audiencia del concesionario.

Quinta. Resolución de controversias.

Las controversias que pudieren surgir entre el concesionario y los usuarios y cesionarios de la ZER se revisarán, en su caso, ante la jurisdicción ordinaria.

#### DISPOSICIÓN FINAL

Única. Entrada en vigor.

Aprobado el presente Reglamento de Explotación y Tarifas se procederá a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, entrando en vigor al día siguiente.

Lo cual se publica para conocimiento general, conforme al art. 60.1 de la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Sevilla, 19 de diciembre de 2007.- La Directora Gerente, Montserrat Badía Belmonte.

(Continúa en el fascículo 2 de 5)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63



### SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 5)

#### 5. Anuncios

##### 5.2. Otros anuncios

PÁGINA

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Anuncio de 30 de enero 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 de Fuente Obejuna (Expte. P-10/05), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 26 de julio de 2007.

114

Número formado por cinco fascículos

**Viernes, 14 de marzo de 2008**

**Año XXX**

**Número 52 (2 de 5)**

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



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

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

*ANUNCIO de 30 de enero 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 de Fuente Obejuna (Expte. P-10/05), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 26 de julio de 2007.*

#### EXPEDIENTE DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, EN EL MUNICIPIO DE FUENTE OBEJUNA

##### 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 26 de julio de 2007, en relación con el siguiente expediente: P-10/05.

Promovido, formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Fuente Obejuna, 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.º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

##### ANTECEDENTES DE HECHO

1.º El día 15 de junio 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 Fuente Obejuna, 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 la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística, redactada por don M.A. González Fustegueras y otros, es aprobada por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 17 de abril de 2007, 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 es competente para resolver el presente expediente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13.2.b del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de 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 y 36.2.c.1.º de la LOUA.

Segundo. La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32, 36 y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (36.1 y 2.c.1.º; 32.1.1.º a b; 32.1.3.º y 4.º; 32.4; y 33) e información pública y participación (32.1.2.º; y 39.1 y 3), siendo éste el procedimiento señalado por la CPOT y U de Córdoba para subsanar las deficiencias que motivaron el acuerdo de aprobación definitiva de manera parcial con suspensiones del Plan General de Ordenación Urbanística, de fecha 24 de mayo de 2005.

Tercero. La documentación del presente expediente, con las rectificaciones introducidas, se adecuan básicamente a lo establecido en los artículos 36.1 y 2.b, 19.1.a, b y c, 19.2; 3; 9; 10.1.A; y 36.2.a, de la LOUA, teniendo en cuenta su concreto alcance y finalidad.

Y en lo que se refiere a las Determinaciones, cabe entender se viene a subsanar adecuadamente, en general y sin perjuicio de lo señalado más adelante, las deficiencias expresadas en el antes referido acuerdo de la CPOT y U de Córdoba, reiterándose las consideraciones y valoraciones contenidas en el mismo.

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 Fuente Obejuna, 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 la 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 Fuente Obejuna 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, 26 de julio de 2007. VºBº, El Vicepresidente 2.º de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Francisco García Delgado; el Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Pedro Jesús López Mata.

Córdoba, 30 de enero de 2008.-El Delegado, Francisco García Delgado



## PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

### TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL

#### CAPITULO I. OBJETO, EFICACIA Y PRINCIPIOS RECTORES DEL PLAN GENERAL.

Artículo 1.1. Naturaleza, Objeto, Ámbito de Aplicación Territorial y Fines del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Obejuna.

1. Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del instrumento de ordenación urbanística general denominado Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Obejuna.

2. Es objeto del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Obejuna el establecimiento de una ordenación integral de la actividad urbanística en el territorio municipal mediante la regulación de los aspectos siguientes:

a. La clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente.

b. La definición de los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.

c. El establecimiento de los criterios y prioridades para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de vigencia.

d. El establecimiento de las determinaciones precisas para cada clase de suelo.

3. El Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la remisión normativa que la vigente legislación urbanística aplicable en la Comunidad Autónoma de Andalucía efectúa en él, para completar el estatuto

jurídico concreto de la propiedad inmobiliaria.

4. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Obejuna se ajusta a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y a la Ley estatal 6/ 1.998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

5. El Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Obejuna es de aplicación a la totalidad del término municipal de Fuente Obejuna.

6. Son fines de la ordenación urbanística que establece el presente Instrumento de Planeamiento General del Municipio, así como de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, los de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución, el artículo 12.3 del Estatuto de Autonomía de Andalucía y el artículo 3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; y a tal fin se configuran como Principios Rectores de la formulación del presente documento:

a. La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de Fuente Obejuna y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de vida de sus habitante, y a tal fin el presente Plan garantiza la disponibilidad de suelo para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas.

b. La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las

condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.

c. La conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.

d. La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan evitando todo intento de especulación, y a tal fin, delimita el contenido del derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública.

e. El aseguramiento de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística en materia de clasificación, calificación del suelo y en la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.

f. La solidaridad de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento, impidiendo la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales.

#### Artículo 1.1.2. Vigencia

1. El Plan General tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión que lo sustituya sin perjuicio de sus eventuales modificaciones. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de diez años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión; en todo caso, las determinaciones relativas a la organización temporal de su ejecución podrán alterarse mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución conforme a lo previsto en el artículo 88 y 36.1 párrafo final de la LOUA.

2. El presente Plan General sustituye plenamente a las precedentes Normas

Subsidiarias de Planeamiento de Obejuna, aprobadas por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba de la Junta de Andalucía de 20 de Diciembre de 1985 las cuales quedan derogadas a la entrada en vigor del presente, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas o que resultaren procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística.

3. En el caso de vigencia sobrevenida del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, sus normas de aplicación directas serán prevalentes a aquellas disposiciones del presente Plan que resulten contradictorias o incompatibles con las mismas.

#### Artículo 1.3. Revisión y Modificaciones

1. El Plan General podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión, integral o parcial, o mediante su modificación.

2. Procederá su revisión total anticipada, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal o a alguno de los contenidos, determinaciones o elementos estructurantes referidos en estas Normas, o a los criterios de la clasificación del suelo, por cualquiera de las siguientes circunstancias

a. Elección de un Modelo Territorial distinto. A estos efectos se consideran como los elementos determinantes del Modelo Territorial del presente Plan:

- La Red Viaria Principal.
- Los Sistemas Generales de Espacios Libres.
- Los criterios de asignación de los usos globales.
- La clasificación y sus criterios de protección, del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Integral.

b. Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.

El primer supuesto se dará cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho, durante 5 años consecutivos, tenga una desviación superior al 250% del crecimiento previsto en estas Normas.

El segundo cuando se localicen ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o regional que modifiquen cuantitativa y cualitativamente la base económica del municipio.

c. Por el agotamiento de su capacidad: cuando se haya desarrollado el 80% del suelo incluido en unidades de ejecución y en el suelo urbanizable con delimitación de sectores.

d. Por la insuficiencia generalizada de las dotaciones y espacios libres para satisfacer las necesidades de la población.

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

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. De igual modo, se entenderá que es parcial, aquella que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo. En ningún caso podrá conceptualizarse como Revisión Parcial -sino como total- cuando la innovación propuesta tenga incidencia funcional en terrenos localizados fuera de su ámbito o altere el Modelo Territorial adoptado por el presente Plan. En el expediente de la

Revisión Parcial deberá justificarse su procedencia en la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general que requieran la alteración de la ordenación estructural de ese ámbito.

4. El resto de supuestos, constituidos por las innovaciones de carácter singular y puntual, serán consideradas como Modificaciones. Únicamente podrán redactarse y aprobarse aquellas Modificaciones que tenga por objeto la innovación de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de este Plan General, cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en los párrafos anteriores. Las alteraciones que implicaren modificación parcial, puntual o aislada podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado en la clasificación o calificación del suelo siempre que no supongan variación en los criterios de clasificación o calificación global.

5. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la Revisión total o parcial del mismo. A tal efecto, si una alteración puntual afectara a la concepción global de la ordenación prevista por el Plan, o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí sola o por sucesión acumulativa con otras modificaciones anteriores, se considerará revisión.

6. Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas en el presente Plan respecto del suelo urbano no consolidado y en los sectores del suelo urbanizable ordenado podrá realizarse directamente mediante Planes Parciales o Especiales sin necesidad de tramitarse una Modificación del Plan General. Para que estas innovaciones sean válidas, deberán justificar que suponen una mejora de la ordenación pormenorizada establecida

en el Plan General para el área o sector, que respetan la ordenación y determinaciones de carácter estructural, no afecten negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de los terrenos de su entorno, y que se realizan de conformidad con los criterios y directrices que en el presente Plan se establece para esas innovaciones de la ordenación pormenorizada potestativa. Será preciso tramitar previamente el procedimiento de modificación del Plan General en los supuestos en que el contenido de los Planes Especiales de Reforma Interior no previstos en este documento, no se ajuste a los límites establecidos en el artículo 14.3 de la LOUA.

7. No se considerarán modificaciones del Plan:

a. Las alteraciones que, conforme a las previsiones del número 6 del presente artículo y que en mejora de las ordenaciones pormenorizadas potestativas incluidas en el presente Plan, pueda realizar el planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle) dentro del margen de concreción que la Ley y este Plan General les reserva para establecer las determinaciones propias de su función según cada clase de suelo, y siempre que las mismas no afecten a aquellos criterios, objetivos y directrices que define el presente Plan, de modo gráfico o escrito.

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 de otra clase ni incremento de la edificabilidad.

c. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas,

que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, tales como las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como aquellas que tengan por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Cuando las Ordenanzas de la Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento.

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

e. La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de sistemas de actuación, así como la modificación o sustitución de los mismos en los términos dispuestos por la legislación urbanística.

f. La delimitación, conforme al procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquellas.

g. La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística.

8. El incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de Planes, Proyectos o Estudios, o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los plazos de edificación establecidos en cada caso

por las presentes Normas y por los Planes, Proyectos o Estudios que desarrollen el Plan General, podrá ser causa para proceder a la modificación puntual del mismo, sin perjuicio, en su caso, de la incoación del expediente de declaración de incumplimiento de deberes legitimador de la expropiación .

9. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

10. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, redactar y aprobar versiones completas y actualizadas de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones, pudiendo incluso realizar la labor de refundición necesaria para la adecuada clarificación y armonización de las disposiciones vigentes. Una vez aprobado definitivamente el texto refundido, deberá cumplimentarse lo exigido en el art.38.4 de la LOUA para su eficacia. En todo caso. La aprobación de las versiones completas y actualizadas deberá realizarse preceptivamente en el momento en el que por el número o por el alcance de las modificaciones incorporadas resulte necesaria para facilitar a cualquier persona el derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

#### Artículo 1.4. Efectos del Plan General

1. El Plan General, una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista en el Art. 70.2 de la Ley 7/1.985 de 2 de abril, según modificación de la Ley 39/1.994 de 30 de diciembre, y haya transcurrido el plazo previsto en el Art. 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de

Régimen Local, tiene los siguientes efectos:

- Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información expresa sobre su contenido.
- Ejecutoriedad, lo que supone la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que están previstos en el planeamiento, la declaración de la utilidad pública de los mismos y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios precisos a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, de todas aquellas actuaciones, para el cumplimiento de sus determinaciones y de la propia legislación.
- Obligatoriedad, lo que implica el deber legalmente exigible, del cumplimiento de todas y cada una de las determinaciones que contiene, tanto para el Ayuntamiento y los demás organismos de la Administración Pública como para los particulares.

2. Los mismos efectos anteriores se entenderán aplicables para cualquier figura de planeamiento que se apruebe en desarrollo de este Plan General.

3. La vigencia del plan es indefinida, ello sin perjuicio de las innovaciones que para mejorar su contenido se incorporen conforme al artículo 1.3 y de los supuestos de suspensión de su vigencia previstos por la legislación urbanística.

4. Las únicas excepciones a la ejecutividad y obligatoriedad del Plan se regulan en el artículo 1.8 y 1.9 de estas Normas.

#### Artículo 1.5. Publicidad

1. El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, lo que se



hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a. Consulta directa.
- b. Consultas previas.
- c. Consultas mediante la emisión de Informes urbanísticos.
- d. Cédulas urbanísticas.

2. Consulta directa del planeamiento:

a. Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma, y gratuitamente, la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se determinen.

b. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y diligenciadas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones de los estudios de detalle aprobados, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación aprobados o en trámite.

c. Asimismo, se formalizará el Libro-Registro previsto en el Artículo 40.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en que se depositarán los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados y se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos. Igualmente

serán públicos los Registros regulados en estas Normas, así como los que se pudieran establecer en desarrollo del Plan General, que estarán sometidos al mismo régimen que al establecido para los instrumentos de planeamiento. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

3. Consultas previas:

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente.

4. Consulta urbanística mediante la emisión de informe:

a. Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el servicio municipal determinado al efecto, debiendo expresar, en su caso, el aprovechamiento medio y los coeficientes de ponderación de los usos autorizados aplicables al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información. A la solicitud se deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:1.000, como mínimo, del Plan General o bien la numeración o denominación oficial precisa del área de reparto, unidad de ejecución o sector objeto de consulta.

Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la información.

b. Las consultas no serán preceptivas ni exigibles en ningún caso, pudiendo el

interesado hacer uso directamente de su derecho a que se incoe el procedimiento correspondiente con tal de que presente un documento ajustado a derecho. El informe emitido no será vinculante para la Administración Urbanística Municipal que ha de resolver definitivamente sobre la licencia o aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

5. Cédula urbanística:

a. Mediante Ordenanza Municipal se creará y regulará la cédula urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca y demás circunstancias que concurran en los terrenos comprendidos en el término municipal. Las cédulas se expedirán, en el plazo que determine la Ordenanza y hasta que ésta se apruebe, en el de dos meses, a solicitud escrita acompañada de plano de emplazamiento de la finca a escala 1:1.000, como mínimo, y de cuantos otros datos de localización sean requeridos en dicha Ordenanza.

b. La Cédula tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

- Situación de la finca, con expresión de si está o no edificada.
- Clase y categoría del suelo en que se haya enclavada.
- Área de reparto en que se encuentre con indicación del aprovechamiento medio correspondiente.
- Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento, en particular alineaciones que le afecten, con indicación de sus respectivas fechas de aprobación. Del mismo modo se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca.
- Calificación del suelo con expresión de los usos, intensidades y

tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.

- Aprovechamiento objetivo resultante de las anteriores condiciones de ordenación, en función de los criterios de cálculo de éste establecido por el Plan General o el planeamiento de desarrollo del mismo.
- Unidad de ejecución que estuviese delimitada y, sistema de actuación aplicable.
- Grado de ejecución de los deberes urbanísticos al tiempo de expedición de la Cédula y plazos de los pendientes
- Indicación de los requisitos mínimos e indispensables para dotar al terreno de infraestructuras, especificando la parte que debe resultar a cargo de los propietarios.
- Aprovechamiento subjetivo atribuible a la parcela en atención a su superficie y determinaciones de área de reparto.

c. La presentación de la cédula urbanística será obligatoria para solicitar las licencias que determine la Ordenanza Municipal. .

d. El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y en ningún caso podrá alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

No obstante, la existencia de error en la información suministrada al interesado deberá ser considerada y su incidencia valorada en cuantas resoluciones administrativas se adopten al respecto. En todo caso, la información errónea genera, en cuanto supone un funcionamiento anormal de la Administración, derecho del interesado a ser indemnizado.

6. Cuando los informes o cédulas urbanísticas entrañen la aclaración de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del Ayuntamiento que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuanto tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

#### Artículo 1.6. Declaración de utilidad pública

La aprobación del presente Plan, así como la de los demás que lo desarrollen y de delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor de éstas, incluso sectores completos señalados en el Plan.

#### Artículo 1.7. Obligatoriedad y coordinación administrativa

1. El Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada; el cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

2. Los actos promovidos por las Administraciones Públicas se ajustarán al régimen establecido en el artículo 170 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía o norma que lo sustituya.

#### Artículo 1.8. Edificios y usos fuera de ordenación

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como "fuera de ordenación".

2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y conservación del inmueble.

3. En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, en las condiciones establecidas en estas Normas y siempre que no generen aumento de volumen ni incremento de su valor de expropiación.

4. Tendrán la consideración de "fuera de ordenación con carácter sustantivo", aquellos edificios o instalaciones que se hallaren actualmente con un uso prohibido al señalado en el Plan, o bien porque éste prevea un uso público para ellos o resulten disconformes con las alineaciones previstas. Igual consideración tendrán aquellas edificaciones con una altura o volumen mayores que los máximos señalados en concreto en el presente Plan en los planos o fichas. En ellas será de aplicación el número 2 anterior.

5. Las edificaciones habitadas y en buen uso que estuviesen en las circunstancias del número anterior, por razones sociales y económicas y no estando catalogadas, se considerarán en situación excepcional, a los efectos del número 3. Las que se hallaren en estado ruinoso o deshabitadas o deviniesen por fuerza mayor en dicho estado, no siendo edificios catalogados, no estarán consideradas en tal como excepción, siéndoles aplicable el número 2 anterior.

6. Tendrán la consideración de "fuera de ordenación con carácter adjetivo", las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las Normas de orden estético, higiénico o de seguridad y usos pormenorizados; o porque algunos de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, banderines, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán imponerse las alteraciones oportunas, obras de adaptación, restauración, supresión o sustitución de dichos elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas y como condición para la obtención de licencia de cualesquiera obras o como condición obligada dentro del deber de conservación y reforma que corresponda a los propietarios.

En aquellos casos en los que los edificios, que siendo conforme con las alineaciones, altura y usos previstos por el Plan General, resulten sin embargo disconformes con las condiciones de ocupación o de parcela mínima de las normas particulares de la zona en que estuvieran situados, y no esté programada su expropiación ni sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, podrán realizar en ellos todos los tipos de obras de conservación y restauración del edificio así como las de reforma y redistribución.

7. Aquellos usos y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas actualmente ubicados en zona con una calificación urbanística incompatible así como los que no puedan ser objeto de medidas correctoras, quedarán fuera de ordenación con carácter sustantivo.

8. En los inmuebles considerados fuera de ordenación de carácter sustantivo no se permitirá el cambio de los

usos existentes en el momento de la aprobación del Plan, salvo corrección de la disconformidad con las previsiones del presente Plan.

9. En general, los inmuebles que estén en situación de fuera de ordenación con carácter sustantivo, conforme al número 4 anterior, se considerarán "edificaciones inadecuadas", a los efectos legalmente establecidos.

10. Los usos existentes en edificios en fuera de ordenación se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles, sin perjuicio de las limitaciones de conservación de usos concretos señalados en los planos, y con exclusión de los referidos en los casos de los números 7 y 8 anteriores.

11. A aquellas industrias que resultaren en las presentes Normas en situación de "fuera de ordenación", por razón de su volumen o altura, aunque no por el uso que las ocupa, se permitirá su normal desenvolvimiento, incluso renovaciones, siempre que no esté prevista su expropiación en el plazo de quince años y que mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor de las presentes Normas.

12. Quedarán en suspenso los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en aquellas unidades de ejecución señaladas en las Normas Particulares a desarrollar por el sistema de compensación, en las que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas, hasta tanto permanezcan, no imposibilitando las previsiones del Plan el normal desenvolvimiento de la actividad, pudiéndose realizar en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación, incluso las de mejora, encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos.

13. El que enajenare terrenos susceptibles de edificación según las Normas o edificios o industrias fuera de

ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.

14. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán "reservas de dispensación" en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación y la mejora del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

15. Los edificios y construcciones situados en suelo no urbanizable incompatibles con la ordenación establecida en este Plan General se ajustará al régimen de fuera de ordenación que se deriva de la regulación contenida en la Disposición Transitoria Primera.2 de estas Normas.

#### Artículo 1. 9. Autorizaciones de usos e instalaciones provisionales

1. No obstante la obligatoriedad de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse con carácter temporal sobre los terrenos usos e instalaciones justificadas de carácter provisional que habrán de cesar y desinstalarse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrán de considerarse los siguientes aspectos.

a. La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del plan atendiendo a su programa de actuaciones.

b. El carácter prefabricado y desmontable, o no, de las instalaciones.

c. La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

2. El procedimiento de autorización habrá de observar las siguientes exigencias:

a. Solicitud por el interesado asumiendo el derecho del Ayuntamiento a la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización, así como de financiación de los gastos necesarios para la inscripción registral de las condiciones del otorgamiento de la licencia.

b. La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada al cumplimiento de las siguientes exigencias:

a. Prestación de fianza en la cuantía necesaria para la demolición de las edificaciones e instalaciones previstas, cesación de los usos, así como restauración de los terrenos.

b. Acreditación ante el Ayuntamiento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

3. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización.



## CAPITULO II. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

Artículo 1.10. Documentación y grado de vinculación

1. Toda la documentación del Plan General integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente.

2. El presente Plan General Municipal de Ordenación, consta de los siguientes documentos:

a. Memoria de Información, que contiene la descripción urbanística global del territorio.

b. Memoria de Ordenación, que contiene la síntesis de la información; los fines y objetivos del planeamiento, justificando las soluciones adoptadas, la descripción de la ordenación y de los principios de intervención; la conveniencia y oportunidad; así como el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.

c. Normas Urbanísticas que constituyen el cuerpo normativo de la ordenación urbanística conteniendo las determinaciones vinculantes de planeamiento, que se expresan gráficamente en los planos de ordenación.

d. Los planos de información de la totalidad de su ámbito territorial.

e. Los planos de ordenación, que son la representación gráfica de la regulación urbanística.

3. Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y

con el grado explícito que se señala para cada uno de ellos.

Artículo 1.11 Interpretación del Plan General

1. La interpretación del Plan General y del resto de instrumentos de desarrollo del mismo, corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas previos los correspondientes informes, sin perjuicio de las facultades de la Junta de Andalucía, con arreglo a la legislación vigente, y de las funciones jurisdiccionales del poder judicial.

2. Las determinaciones de las Normas, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Los distintos documentos integradores del Plan General gozan de un carácter unitario, habiendo de aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos del plan, expresados en su Memoria.

3. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el presente Plan General, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a. La Memoria de Información carece de contenido vinculante.

b. La Memoria de Ordenación tiene carácter vinculante.

c. Las Normas Urbanísticas prevalecen sobre cualquier otro documento escrito o gráfico, en las materias en él reguladas.

d. Los documentos escritos prevalecen sobre los gráficos y los planos a escala 1:2.000 sobre los 1:3.000 y 1:40.000.

e. Cuando existan discrepancias entre determinaciones expresadas en porcentaje y valor absoluto, prevalecerán siempre los primeros.

4. No obstante, si de la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el apartado anterior, subsistiera imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable:

a. Al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos.

b. A los mayores espacios libres.

c. Al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana.

d. A la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes.

e. Al interés general de la colectividad.

f. A la mejor conservación del patrimonio protegido.

5. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

6. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.

#### Artículo 1.12. Determinaciones generales

1. El presente Plan General desarrolla las determinaciones precisas y exigidas con carácter general por la legislación urbanística vigente.

2. Conforme a la anterior habilitación, el presente Plan General de Ordenación contiene determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.

3. La totalidad del suelo del término municipal, por el presente Plan General y los planos respectivos, se clasifica en algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y suelo no urbanizable.

De igual modo, el presente Plan General distinguen las siguientes categorías en cada clase de suelo:

1º. En la clase de suelo urbano:

a. Suelo urbano no consolidado, integrado por los terrenos delimitados por el presente Plan en el que concurren los distintos supuestos contemplados por el arts. 45.2.B. Ley 7/2007 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b. Suelo urbano consolidado, constituido por aquellos terrenos urbanos en que no concurren las circunstancias indicadas en el apartado anterior.

2º. En la clase de suelo urbanizable:

a. Suelo urbanizable ordenado: Es aquel en el que quedan comprendidos

los sectores delimitados por el presente Plan respecto de los que se establece su ordenación pormenorizada completa.

- b. Suelo urbanizable sectorizado: que comprende el resto de sectores delimitados en el presente Plan.

3º. En la clase de suelo no urbanizable:

- a. suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

- b. suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.

- c. suelo no urbanizable de carácter natural o rural

4. Todos los terrenos o parcelas particularizadas del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo anteriores, vienen calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.

Se entiende por Uso Global el destino o actividad dominante o predominante, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio, sin perjuicio de que en su ámbito puedan darse otros usos globales en menor extensión o pormenorizados, en todo caso, compatibles con el global.

Se entiende por Uso Pormenorizado la actividad o el destino pormenorizado, concreto, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto con otros en distintos niveles de la misma edificación. Para la identificación precisa de los usos y actividades pormenorizados se recurre a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE).

5. La calificación del Suelo y de la edificación mediante los usos tiene como objetivos:

- a. Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de la población.

- b. Regular sus relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales.

- c. Determinar la intensidad de utilización del Suelo y edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.

- d. Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificación, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos asignado por el Plan.

6. El Plan General regula los usos y actividades del suelo y de la edificación mediante la expresión y delimitación de las zonas de uso y actividad y de sus intensidades adecuadas, estableciendo la calificación de usos globales o pormenorizados en cada zona según la clase o categoría de suelo en que se halle.

7. El régimen urbanístico y el régimen jurídico de la propiedad, establecidos por la clasificación del suelo en el Plan, son estatutos de vigencia indefinida o vinculada en todo caso a la del propio Plan, que garantizan la seguridad mercantil en el tráfico jurídico de la propiedad; excepto cuando la modificación o revisión formal del Plan alteren la clasificación, calificación o régimen urbanístico del suelo.

8. No obstante el número anterior, en desarrollo y ejecución de las

determinaciones y plazos del Plan se producirán transformaciones automáticas en la clasificación del suelo, en sentido creciente de consolidación urbana y en cumplimiento de las condiciones de desarrollo impuestas, que no requieren modificación o revisión del mismo.

9. Cualquier otra pretensión de alteración de la clasificación del suelo determinada por el Plan, a cuyos efectos virtuales urbanísticos constituyan o pretendan una modificación de la clasificación del Suelo del mismo requerirán una innovación del Plan General o serán reputadas de ilegales.

Artículo. 1.13. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que 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 conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el 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 determinando su clase y categoría. La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en los Planos de Ordenación Estructural 1 y 3..La regulación se contiene en los artículos 8.1,8.2, 9.1 9.2, 9.3, 10.1,10.2,10.3,10.5,10.6.

De igual forma tiene el carácter de estructural el régimen que regula el estatuto de derechos y deberes de cada clase y categoría de suelo que se contiene en los artículos 8.5, 8.6, 8.10, 9.4, 9.5, 9.6, 9.7, 9.8, 9.10, 10.12, 10.13.

B. Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el Plano de Ordenación Estructural denominado El Modelo de Ordenación, Sistemas Generales y Usos Globales (2.1; 2.2; 2.3; 2.4; 2.5 y 2.6).La regulación se contiene en los artículos 2.25, 2.26, 2.27, 2.30, 2.31 y 10.24.

C. Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable. Se contienen estas determinaciones en los Planos de Ordenación referenciados en el apartado anterior, así como en los Planos de Ordenación Estructural (4.1, 4.2, 4.3, 4.4 y 4.5) y en las fichas de Sectores del Suelo Urbano No Consolidado (Anexo III), y en las fichas de los Sectores del Suelo Urbanizable (Anexos IV). Tienen también el carácter de estructural la regulación de los usos globales que se contienen en el párrafo primero del apartado segundo del artículo 7.2, el apartado 2 del artículo 7.5, la referencia a los usos globales que se contiene el artículo 7.6, así como los artículos 7.11, 7.12, 7.20, 7.30, 7.63 y 7.78 relativos a la definición de los usos, edificabilidades y densidades globales para los sectores del suelo urbanizable.

D. Las referidas a la delimitación de las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable, que se contienen en el Plano de Ordenación Estructural (5.1, 5.2, 5.3, 5.4,5.5 y 5.6) y en el Capítulo II del Título II y en el artículo 9.12 de las presentes Normas.

E. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública que se contiene en el artículo 7.12 de las presentes Normas y en las fichas de planeamiento

F. 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, contenida en el Capítulo IV del Título V y Capítulo III del Título X de las presentes Normas y plano de ordenación estructural denominado Ordenación del Suelo no Urbanizable ( 3) y en la ficha del Catálogo de Yacimientos Arqueológicos .

H. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable que se contienen en los artículos 2.21, 2.24, 2.25, 2.26, 2.27 y 10.10 de las presentes Normas.

J. Las que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas que establecen su régimen de protección aplicable , todo lo cual se contiene en el 5.32, 5.33 y 5.35 del Título V de las presentes Normas. Así como las contenidas en el Catálogo de Bienes Protegidos en las Categorías I y II.

K. Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial establecidas en el Capítulo II y III del Título V de las presentes Normas.

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

4. En las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

Artículo.1.14. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas.

1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada, 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 complementan 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 , así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas que se contiene en el Plano de Ordenación Completa 6, incluyendo, la delimitación de las áreas de reparto que se contienen el Plano de Ordenación 5 y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.

c. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión, que se



explicitan en las fichas correspondientes a cada sector.

d. En el suelo no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.

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

Art. 1.15. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

1. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.

2. Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan 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, deberán entenderse como indicativas -salvo que se establezcan expresamente como vinculantes incorporándolas como uno de los Criterios y Objetivos de la ordenación- las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en los Planos de Ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, no pudiendo ser alteradas por éstos salvo justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.

3. Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y

urbanizable ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante. En el caso de que en ejercicio de la potestad de planeamiento se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Parcial o Especial no previsto, que tengan por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en este Plan General, estas determinaciones potestativas pasarán a tener el carácter de recomendación para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartarse de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.

## **TÍTULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES.**

### **CAPÍTULO I. Normas Generales del Régimen Urbanístico del Suelo.**

Artículo 2.1. Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas condicionando su ejercicio, de modo que estas quedan subordinadas a los intereses generales.

2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios que diversifica el régimen urbanístico de cada clase de suelo. Por ello, la clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo establecidas por el presente Plan y los demás instrumentos de ordenación vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes

destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

3. En consecuencia, el presente Plan, para el logro de los intereses generales, conforme a la legislación de ordenación territorial y urbanística estatal y autonómica, y por remisión de ésta, delimita y concreta el contenido estatutario del derecho de la propiedad inmobiliaria para las distintas clases de suelo, regulando la utilización del mismo, su urbanización y edificación, así como el régimen aplicable a las edificaciones e instalaciones existentes.

4. El presente Plan garantiza en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable el reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento y asegura la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

5. Los propietarios deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, sin perjuicio de respetar la iniciativa de aquéllos.

6. El régimen de derechos o deberes previstos por el presente Plan, relativo al proceso de urbanización y edificación de los terrenos previstos en el mismo, será igualmente aplicable a aquellos que, sin ser propietarios de terrenos, asuman la gestión como agentes urbanizadores en el sistema de compensación, y en los términos de la adjudicación en el resto de sistemas de actuación.

7. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvos en los supuestos previstos en la Ley y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad

patrimonial de las Administraciones Públicas.

8. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.

9. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General en donde así esté establecido, la delimitación de unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

#### Artículo 2.2. Régimen del subsuelo

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamiento servicios de todo tipo. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento

2. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse.

3. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas particulares, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad

de un terreno siempre que se destine a aparcamientos o a instalaciones propias de las instalaciones del edificio; en los demás casos, la edificabilidad situada bajo la rasante natural se imputará al 50%.

4. A efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico, el aprovechamiento del subsuelo tendrá un coeficiente reductor del 50% del que corresponda aplicar sobre rasante al uso al que se destine. No obstante, cuando la dotación de aparcamientos venga exigida por el planeamiento, no se imputará como aprovechamiento urbanístico.

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

#### Artículo 2.3. Régimen general de derechos.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras tendrán derecho a usar, disfrutar, y explotar los mismos de conformidad con su naturaleza, sus características objetivas y destino, en coherencia con la función social a que estos sirven y en conformidad con el régimen estatutario dispuesto por el planeamiento urbanístico.

2. El derecho a la iniciativa para promover la transformación de los suelos de conformidad con las previsiones del planeamiento se ejercitará conforme a las decisiones que adopte la Administración Urbanística en materia de ejecución, que en todo caso garantizará los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución.

3. Igualmente los propietarios, en función de la clasificación del suelo de que se trate, tendrán las facultades en las que se concreta su estatuto de derechos de conformidad con las determinaciones del planeamiento, estando condicionado su ejercicio al cumplimiento de los

deberes dispuestos por la legislación urbanística y el presente Plan.

#### Artículo 2.4. Régimen general de deberes

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos, al siguiente régimen general de deberes establecido en el artículo 51 de la LOUA:

a. Deber de destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.

b. Deber de conservación en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato público las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes.

c. Deber de conservar y mantener el suelo, y en su caso, la masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.

d. Contribuir en los términos previstos en la LOUA, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones de planeamiento.

2. El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad de suelo se completa con el propio de cada clase y categoría de suelo especificado en las Normas Particulares.

3. La inobservación de cualquiera de los deberes urbanísticos, supone incumplimiento de la función social de la propiedad legitimadora de la expropiación o, en su caso, venta forzosa de los terrenos, de conformidad con lo previsto en el artículo 160 de la LOUA.

## **CAPÍTULO II. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**

### Artículo 2.5. Áreas de reparto.

Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales comprensivos de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable delimitadas de características homogéneas para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivados 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.

### Artículo 2.6 Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos

1. Aprovechamiento objetivo, es la superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el presente Plan General o 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 contabiliza en unidades de aprovechamiento urbanístico referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso y tipología característico.

2. Aprovechamiento medio. Es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en 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 aquéllos (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 urbanizable con delimitación de sectores (por contar éste con los ámbitos de desarrollo sectorizados y definidas las determinaciones necesarias para garantizar su adecuada inserción urbanística), no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.

3. 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.

a. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbanizable y 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.

b. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado excluidos de los ámbitos de las áreas de reparto se corresponde con 90% del aprovechamiento objetivo permitido por el planeamiento en su parcela.

c. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.

5. Con carácter general y universal, a los efectos del cálculo y fijación del Aprovechamiento Medio, así como para

la concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico que contiene un instrumento de planeamiento (Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle) o un proyecto de obras, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización de uso y tipología:

Relación de coeficientes

A. Coeficientes del suelo urbanizable.

- Coeficientes Uso Global:

Uso de Actividades Económicas 1,0

Uso Residencial (con 30% de edificabilidad de VPO) 1,2

Uso Residencial (sin edificabilidad de VPO) 1,3

- Coeficientes de Localización:

General 1,0

Desarrollos proximidad Cementerio 0,9

El coeficiente final aplicable para calcular el aprovechamiento se obtiene por el resultado de multiplicar el Coeficiente de Uso por el de Localización.

B. Coeficientes en el Suelo Urbano No Consolidado:

- Coeficientes de Uso y Tipología

1 Residencial Aislada 1,35

2 Residencial Pareada 1,25

3 Residencial Unifamiliar hilera 1,00

4 Residencial Plurifamiliar Bloque horizontal 1,00

5. Residencial Plurifamiliar en Bloque Vertical 1,00

6. Actividad Económica-Industriales 0,80

7. Centros y Servicios Terciarios 1

- Coeficiente de Vivienda Protegida

El coeficiente de vivienda libre/protegida únicamente procede aplicarse en los casos de uso dominante residencial.

1. Ámbito sin vivienda protegida 1
2. Ámbito con 20% de vivienda protegida 0,9
3. Ámbito con un 30% de vivienda protegida 0,8
4. Ámbito con un 40% de vivienda protegida 0,7

- Coeficiente de Localización

1. General 1
2. Proximidad a la N-342 1,3

Artículo 2.7. Condiciones para la Efectividad y Legitimidad del Aprovechamiento.

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por el propio planeamiento.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

a. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación que la ejecución del planeamiento requiera.

b. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que se establezcan para cada unidad de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute, así como, en su caso, de las asumidas por la propiedad en los Convenios Urbanísticos si son superiores a las legalmente exigibles.

c. La ejecución conforme al Plan de las obras de urbanización



correspondientes a la unidad de ejecución o a la parcela, en su caso.

d. La sujeción del uso de los predios al destino previsto con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística.

### **CAPÍTULO III. EL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR**

Artículo 2.8. Régimen General de uso y conservación de los propietarios de edificaciones y terrenos.-

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

2. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y su utilidad pública, y a tal fin deberán cumplimentar las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos así como las normas de rehabilitación urbana.

Artículo 2.9. Obligación genérica de Conservación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, construcciones, edificaciones, carteles e instalaciones publicitarias tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o uso efectivo.

A los efectos del apartado anterior, se consideran contenidas en el deber genérico de conservación: los trabajos y

obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reforma necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

2. El deber genérico de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

3. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias para alcanzar o conservar dichas condiciones.

4. El cumplimiento por parte de los propietarios del deber de conservación, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se deriven para el arrendatario conforme a la legislación sobre arrendamiento.

5. Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda su rehabilitación de conformidad con lo establecido en las presentes Normas.

6. La situación de fuera de ordenación de un edificio no exonera a su propietario del deber de conservación.

Artículo 2.10. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a. En urbanizaciones:

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

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

b. En construcciones:

b.1. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2. Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas y saneamiento, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores, y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

b.3. Condiciones de ornato: Las fachadas exteriores e interiores y

medianeras visibles desde la vía pública, vallas instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c. En carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole, serán exigibles las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de acuerdo con su naturaleza.

d. En solares: Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato; para ello, el solar deberá estar vallado, con las condiciones establecidas en estas Normas, protegiéndose de forma adecuada los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes. De igual forma, los solares deberán estar limpios, sin escombros, material de desechos, basura o desperdicios.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

#### Artículo 2.11. El Deber de Rehabilitación

1. El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los propietarios de:

a. Los edificios incluidos en los diversos Catálogos de protección del presente Plan General o en el de los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

b. Los edificios, catalogados o no, incluidos en un Área de Rehabilitación, y cuya rehabilitación forzosa la prevea un planeamiento especial.

c. Los edificios sometidos a un régimen de protección cautelar hasta tanto se desarrolle el correspondiente

planeamiento especial de desarrollo que determine su catalogación o no.

d. Los edificios sujetos a un procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

2. El coste de las obras necesarias de la rehabilitación forzosa se financiarán por los propietarios y/o por la Administración en los términos del apartado 2 del artículo siguiente.

3. Las obras de rehabilitación deberán tener como finalidad asegurar la estabilidad, durabilidad, el funcionamiento y condiciones higiénicas de los edificios, así como mantener o recuperar el interés histórico, tipológico y morfológico de sus elementos más significativos.

4. Las órdenes de rehabilitación contendrán las obras mínimas exigibles para garantizar la satisfacción de las finalidades de la misma y el otorgamiento de las ayudas públicas si éstas fueran necesarias por exceder el coste de las obras del contenido económico que el titular está obligado a soportar. La resolución que ordene la rehabilitación incorporará asimismo las obras de conservación que sean exigidas como consecuencia del deber general de conservación del propietario. La efectividad de la orden de rehabilitar no quedará enervada en los casos en que la misma conlleve la realización de obras cuyo coste excediese del importe que los propietarios se encuentran obligado a soportar siempre que se acordase el otorgamiento de ayudas públicas que sufragasen la diferencia.

5. El incumplimiento de las órdenes de rehabilitación, que a estos efectos integrarán también las de conservación, podrá dar lugar a:

a. La ejecución subsidiaria total o parcial de las obras.

b. La imposición de las sanciones que correspondan.

c. La expropiación forzosa del inmueble, de conformidad con la legislación urbanística o/y de protección del patrimonio histórico, cuando esta medida resulte necesaria para garantizar la conservación de los valores del inmueble o la ejecución de la rehabilitación.

d. La colación del inmueble en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso

Artículo 2.12. Contenido Normal del Deber de Conservación.

1. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

2. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras o beneficios de interés general.

Artículo 2.13. Colaboración Municipal.

1. En los edificios no catalogados si el coste de ejecución de las obras de conservación y rehabilitación rebasara los límites del deber normal de conservación, y existieren razones de interés general que aconsejaren la conservación del inmueble, la Administración Urbanística Municipal podrá, previo acuerdo con el

titular, establecer ayudas públicas dirigidas a financiar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble de su demolición y requiriendo la ejecución del conjunto de las obras necesarias.

2. En los edificios en los que sea exigible la rehabilitación, si las obras precisas excedieran del límite del contenido del deber normal de conservación, la Administración estará obligada a financiar el importe a que asciende el exceso.

Artículo 2.14. Potestades Públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación.

1. La Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario. Para la realización de las obras necesarias se indicará un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que se proceda al cumplimiento de lo ordenado.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución, habilitará a la Administración para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

a. Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.

b. Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que

sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

c. La expropiación del inmueble o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso, en ambos casos previa declaración del incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.

3. El plazo para la realización de las obras de conservación o rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución. En todo caso dicho plazo no podrán exceder de seis meses para las de conservación, y un año, en las de rehabilitación.

4. Los propietarios de construcciones y edificios deberán efectuar una inspección técnica de los mismos dirigida a determinar su estado de conservación dentro de los plazos señalados en las Ordenanzas Municipales reguladoras de este deber.

Artículo 2.15. Órdenes de Ejecución de Obras de Mejora para su adaptación al entorno.

1. La Administración Urbanística Municipal, conforme al artículo 158.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación y de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno en los casos siguientes:

a. Fachadas y elementos de las mismas 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. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura o cerramiento 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 y la retirada de rótulos y elementos publicitarios instalados en fachadas o en paneles libres por motivos de ornato.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber normal de conservación que les corresponde, y se complementará o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

4. A los efectos previstos en el presente artículo, por la Administración Urbanística Municipal se podrán declarar zonas de interés preferente.

#### Artículo 2.16. Régimen Jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de Inmuebles Catalogados por el Planeamiento

1. Los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Ciudad tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.

2. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana.

3. Las obras que se deriven de estos deberes se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber normal de conservación y se sustituirán económicamente y con

cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

4. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado, total o parcialmente, sin autorización expresa, además de las sanciones que legalmente correspondan, el promotor, el constructor y el director de las obras, solidariamente, quedarán obligados a reponerlo conforme a sus características anteriores. A tal fin deberán presentar en el plazo máximo de dos meses el proyecto de reposición, redactado siguiendo las instrucciones de la Administración Urbanística Municipal, y en su caso de otras Administraciones competentes, y procederán a la restitución en el plazo establecido en la orden de ejecución dictada por aquélla en atención a la naturaleza de las obras. En ningún caso se derivará de estas actuaciones ilegales beneficio económico alguno representado en un mayor aprovechamiento de los espacios resultantes o del volumen edificable consolidado con anterioridad al inicio de las obras ilegalmente ejecutadas.

5. Cuando sea ordenada la realización de obras de conservación y rehabilitación a los propietarios de un edificio catalogado que superen el contenido económico normal del deber de conservar, tendrán los titulares de los inmuebles derecho a una ayuda económica equivalente al importe del exceso, salvo que la Administración opte por la expropiación o por la sustitución del propietarios incumplidos.

6. Los propietarios y poseedores de edificios protegidos estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que de forma subsidiaria se asuman por la Administración.



## Sección 1ª. La Declaración de Ruina

Artículo 2.17. El Régimen General de la Ruina

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

3. Se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:

a. Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver al edificio que esté en situación de manifiesto deterioro a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales sea superior al cincuenta por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

b. Cuando concurren de forma conjunta las siguientes circunstancias:

1ª. que se acredite por el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas.

2ª. que el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra a) anterior, supere

el límite del deber normal de conservación.

3ª. que se compruebe una tendencia constante y progresiva en el tiempo del incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

4. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de las habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

5. Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de las de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.

6. No se considerarán circunstancias determinantes de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la legislación específica sobre viviendas dictada con posterioridad a su construcción.

7. Tampoco llevará implícita por sí sola la declaración de ruina, la necesidad de desalojo provisional del inmueble o cualquier otra medida a adoptar respecto a su habitabilidad, a fin de proceder a su reparación.

Artículo 2.18. El Procedimiento General de para la Declaración de la Ruina.

1. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación del inmueble, certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo, la relación de moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera, así

como el motivo o motivos en que se base la petición de la declaración del estado de ruina.

2. A la petición de ruina se acompañará:

a. Certificado expedido por facultativo competente conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación en el que justifique la causa de instar la declaración de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble, el nivel de protección en su caso, el estado físico del edificio incorporando planos de planta de la finca, año de construcción del edificio, y se acredite así mismo si éste, en el momento de la solicitud, reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

b. Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptados en el edificio o sean preciso adoptar, y en este caso las razones de su no ejecución.

3. A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina y, en su caso, la procedencia de la orden de conservación o rehabilitación, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste de las reparaciones necesarias para devolver al edificio presuntamente ruinoso la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y el valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil (o, en su caso, de dimensiones equivalentes) que el existente.

4. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la reparación o demolición del edificio, según proceda, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa de técnico competente, las medidas precautorias,

incluidas las obras imprescindibles que procedan, para evitar cualquier daño o peligro en personas y bienes y en general, el deterioro o la caída de la construcción.

5. Iniciado el expediente, los servicios técnicos municipales, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los interesados, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo.

6. Si conforme al anterior informe, procede la incoación de expediente contradictorio de ruina, se pondrá de manifiesto al propietario, moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, para que presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, sin perjuicio de la adopción en su caso, de las medidas precautorias propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, incluso su desalojo provisional, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio.

7. El informe técnico que evalúe si concurren las circunstancias para apreciar el estado de ruina, se extenderá sobre las causas probables que pudieran haber dado origen a los deterioros que presenta el inmueble, a los efectos de motivar, en su caso, la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación.

8. Se resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes procedimientos:

a. Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b. Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.

c. Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

En la misma resolución se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

9. La declaración de ruina no es obstáculo para la imposición, en la misma resolución que la declare, de obras o reparaciones de urgencia, y de carácter provisional con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio hasta tanto se proceda a su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones del Plan General y los documentos que lo complementen o desarrollen.

10. La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición sino que requiere la previa aprobación del proyecto de demolición, que se tramitará de forma simultánea. En la notificación se indicará el plazo en el que haya de iniciarse la demolición.

11. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes legales que

delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble.

12. El régimen de la declaración de ruina contradictoria de los edificios catalogados se regirá por lo previsto en el artículo siguiente, siendo de aplicación supletoria las normas del presente artículo en todo aquello que no resulte contradictorio con las especificaciones establecidas en el mismo.

13. En los edificios no catalogados, la declaración de ruina no excluye que pueda acometerse la rehabilitación voluntaria del inmueble.

14. En aquellos casos en los que se aprecie la existencia de un interés general el Municipio podrá, antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble. En este caso iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses hasta eliminar el estado físico de la ruina, debiendo el propietario sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

Artículo 2.19. Normas de declaración de ruina en los edificios protegidos.

1. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados quedarán exceptuados del régimen común de declaración de ruina, rigiéndose por las siguientes normas:

1ª. Quedaran enervados los efectos relativos a la demolición cuando se hallen en estado ruinoso hasta tanto se proceda a la aprobación del proyecto de rehabilitación. En todo caso se adoptarán las medidas urgentes para mantener la estabilidad y seguridad del edificio y evitar los daños a personas y bienes.

2ª. En la misma resolución que se decida sobre la situación de ruina, se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o no de los deberes de conservación exigibles al propietario.

3ª. Cuando se haya constatado que el edificio presenta deficiencias que lo hagan merecedor de una declaración de ruina, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.

4ª. Si no se llega al acuerdo con el propietario sobre la rehabilitación definitiva, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias para eliminar el estado físico de ruina, con otorgamiento simultáneo de la ayuda económica o proceder a la expropiación o sustitución del propietario en aquellos casos en los que se ponga de relieve un incumplimiento de los deberes de conservación.

5ª. De ordenarse la realización de las obras de rehabilitación y el particular no presentase el proyecto de intervención en el plazo otorgado al efecto o no ejecutase la obras en el plazo establecido en el proyecto autorizado, la Administración acordará la ejecución subsidiaria, y con carácter urgente, de las obras imprescindibles para mantener la estabilidad, y declarará el incumplimiento del deber de rehabilitar, y procediendo a la sustitución del propietario incumplidor para acometer la rehabilitación definitiva mediante agente rehabilitador.

6ª. Constatado el estado ruinoso de un edificio catalogado, el proyecto de intervención concretará los elementos cuya demolición se hace imprescindible para garantizar la seguridad y procederá a la definición de las medidas a adoptar para la conservación de los valores del edificio que han motivado su catalogación.

7ª. La Administración Urbanística Municipal notificará a la Consejería de Cultura la incoación y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles catalogados. En los casos de expedientes que afecten a edificios catalogados con niveles de protección integral se solicitará informe a la citada Consejería sobre el interés histórico-artístico del edificio en cuestión, y la posibilidad de su inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

8ª. Serán exigibles las normas generales sobre presentación de documentación que deba acompañar a la solicitud de declaración de ruina.

10ª. En la visita de inspección se tomarán las fotografías pertinentes para verificar el estado del inmueble así como para realizar el inventario de elementos a conservar.

2. En el caso de edificios incoados o declarados como Bienes de Interés Cultural y sus entornos, será de aplicación lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 1/1.991, de 3 de Junio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. La demolición ilegal, la ruina sobrevenida o la provocación de ruina por abandono, negligencia o incumplimiento de una orden de ejecución de los edificios incluidos en los Catálogos que complementan al Plan General, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

4. La demolición de un edificio catalogado, con independencia de las causas que lo hayan originado, no supone la modificación de las condiciones de edificabilidad, siendo ésta la que se determine por su nivel de

catalogación en el planeamiento urbanístico y en las fichas del catálogo, o en otro caso la edificabilidad consolidada por el edificio preexistente.

5. La declaración de ruina de un edificio catalogado en el que se constate el incumplimiento del deber de conservar, es causa de expropiación o de sustitución del propietario incumplidor para la aplicación de la ejecución forzosa de la rehabilitación.

#### Artículo 2.20. La Ruina Inminente.

Cuando como consecuencia de la inspección efectuada por los servicios técnicos municipales se ponga de manifiesto que un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que presente peligro para las personas o bienes por su inminente derrumbamiento total o parcial, no permitiendo demora en la tramitación del expediente, se declarará el estado de ruina y se acordará lo necesario en cuanto al desalojo de los ocupantes y la seguridad de la construcción, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, así como, en su caso, su total o parcial demolición.

### **CAPÍTULO IV. PARCELACION URBANÍSTICA.**

#### Artículo 2.21. Parcelación urbanística

1. Se considera parcelación urbanística:

a. En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

b. En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar

naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos humanos.

2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y a las condiciones que establece la ordenación urbanística del presente Plan General y los demás instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.

4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

#### Artículo 2.22. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.

Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

a. Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente Plan General o a las establecidas en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

b. Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la



edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.

c. Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d. Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

Artículo 2.23. Régimen de las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores.

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate.

2. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.

Artículo 2.24. Régimen de las parcelaciones en suelo no urbanizable.

El régimen de las parcelaciones en suelo no urbanizable se establece en el artículo 10.11 de estas Normas.

## **CAPÍTULO V. Sistemas Locales y Sistemas Generales.**

### **SECCIÓN 1ª. Disposiciones Comunes.**

Artículo 2.25. Definiciones.

1. Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio

que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Fuente Obejuna y que se identifican en los planos de Ordenación Estructural 2

2. 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 o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

Artículo 2.26. Titularidad y Régimen Urbanístico.

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

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General.

3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General.

4. Los Sistemas Generales o Locales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.

Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas, generales o locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable.

Artículo 2.27.-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, 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 prevé 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 o mediante acuerdo voluntario de adjudicación.

### **SECCIÓN 2ª. Sistemas Locales.**

Artículo 2.28. Elementos de los Sistemas Locales.

Los sistemas locales están constituidos por el viario, los equipamientos, y los parques y zonas verdes que no estén calificados como Sistemas Generales.

Artículo 2.29. Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.

1. El Plan General prevé 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 la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Entidad actuante 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.

### **SECCIÓN 3ª. Sistemas Generales.**

Artículo 2.30.-Los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales del presente Plan General son:

1. El de comunicaciones integrado por el sistema viario y los centros de transporte.

2. El de espacios libres.

3. El de dotaciones y Servicios de Interés Público y Social.

4. El Sistema General de Infraestructuras integrado por las redes básicas de saneamiento y depuración de aguas, abastecimiento y energía eléctrica.

2. Los sistemas generales definidos por el Plan General se delimitan en los Planos de Ordenación Estructural relativas al Modelo y Usos Globales, con una trama específica para cada una de las categorías enunciadas en el apartado anterior, si bien se adscriben a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

Artículo 2.31.-Regulación de los Sistemas Generales.

1. La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general conlleva un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen en el modelo la ordenación urbanística por el que se opta.

2. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Título VII. de estas Normas. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Especiales y por los correspondientes Proyectos Técnicos y de Urbanización que, para la ejecución de dichos elementos, puedan formularse.

3. Será obligatoria la formulación de Plan Especial para la ordenación, regulación y ejecución de los sistemas generales que expresamente se indica en estas Normas. El desarrollo de los restantes sistema generales o elementos de los mismos se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, en función de la materia específica. No obstante, el Ayuntamiento podrá acordar la necesidad de que la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales se efectúe mediante Plan Especial.

4. Hasta tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el apartado anterior, y salvo indicación en contra de estas Normas, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones del Plan y se sujetará a las normas del apartado 2 de este artículo, en especial, a las calificaciones de suelo, edificabilidad y demás

condiciones vinculantes que el Plan establece.

5. Los elementos de sistemas generales incluidos en los sectores del suelo urbanizable delimitados por el Plan General requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen los sectores correspondientes, sin perjuicio, en todo caso, de la facultad municipal de obtener y ejecutar anticipadamente los suelos destinados a sistemas generales.

### **TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL**

#### **Capítulo I. El Planeamiento urbanístico de desarrollo**

##### **Sección 1ª. Disposiciones generales**

Artículo 3.1. Iniciativa en la redacción del planeamiento de desarrollo.

1. La dirección de la actividad de planificación y ejecución en desarrollo del presente Plan la llevará a cabo el Ayuntamiento de Fuente Ovejuna, asumiendo el carácter de Administración Urbanística Actuante.

2. El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Fuente Obejuna, de otras administraciones públicas competentes, y a iniciativa particular.

3. El Plan General determina con relación a sectores de suelo urbanizable sectorizado y áreas de reforma no ordenadas la iniciativa en la redacción del planeamiento. En aquellos supuestos en que no se indique nada, estos podrán ser redactados indistintamente a iniciativa pública o privada.

4. El planeamiento de desarrollo a redactar a iniciativa municipal, podrá serlo bien directamente por el Excmo.

Ayuntamiento de Fuente Obejuna, bien mediante los organismos o empresas urbanísticas dependientes de este, competentes para ello.

5. En aquellos supuestos en que el planeamiento de desarrollo no sea redactado a iniciativa municipal, el Excmo. Ayuntamiento de Fuente Obejuna, además del necesario control de legalidad, habrá de ejercer un control de oportunidad con relación a las determinaciones y criterios adoptados por el redactor. A tales efectos, y sumándose a los objetivos y directrices que se establecen en el presente plan, podrá acordar aquellos criterios de oportunidad que se hagan necesarios para el mejor logro de sus objetivos y la mejor satisfacción del bien común.

6. A cada instrumento de planeamiento que sea elevado para su tramitación y aprobación, habrá de acompañarse un ejemplar del mismo en soporte informático. Tal exigencia será igualmente aplicable a los instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización que sean redactados a iniciativa particular.

#### Artículo 3.2. Planeamiento a iniciativa particular

El planeamiento que se redacte y ejecute a iniciativa particular, además de las determinaciones propias de estos conforme a la legislación urbanística y el presente plan, habrán de recoger las siguientes determinaciones y documentación:

1. Estudio de la estructura de la propiedad y demás derechos afectados, desde una perspectiva tanto registral como catastral, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas o, en su caso, título del que se sigan los derechos y cargas, así como nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados. La relación que a tal efecto se elabore,

habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.

2. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

3. Estudio económico financiero relativo a la viabilidad económica de la actuación aun cuando ello no fuere parte integrante de la documentación del plan de que se trate.

4. Compromisos con el Excmo. Ayuntamiento en orden a:

a. La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución en tanto que las mismas no sean recibidas por el Excmo. Ayuntamiento y, en su caso, a su conservación una vez recepcionadas las mismas.

b. La necesaria constancia en la publicidad que se realice con relación a la ventas de inmuebles, de referencia expresa a si el planeamiento ejecutivo o preciso se encuentra aprobado y, en caso de estarlo, la fecha de aprobación definitiva del Plan y del instrumento equidistributivo. La no constancia en la publicidad de tales extremos será sancionada como infracción en los términos previstos en la legislación urbanística.

c. La necesaria constancia en los títulos por los que se transmitan fincas, de los extremos dispuestos por el art. 21 de la Ley 6/98, de 13 de abril, así como de dar traslado de copia de las mismas al Excmo. Ayuntamiento.

d. En su caso, compromisos, que excediendo lo generales dispuestos por la legislación urbanística y el presente plan, en su caso se asuman con relación a la construcción, ejecución o financiación de edificaciones instalaciones e infraestructuras destinadas a dotaciones comunitarias, obtención de terrenos dotacionales o urbanización de estos.

5. Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiero del plan. Tal garantía será actualizada y revisada en los términos análogos a los previstos para la urbanización y edificación simultáneas y será acumulable a la prevista por el art. 130 LOUA cuando se actúe por compensación.

6. Compromisos a asumir por el promotor con relación a los futuros propietarios de solares o edificaciones dejando expresa constancia entre los que se asuman, con transcripción literal íntegra del art. 21 de la Ley 6/98 de 13 de abril, de que el nuevo adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos.

### Artículo 3.3. Reservas dotacionales y Criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo

Cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado, así como los sectores y las áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado que precisan planeamiento de desarrollo (Plan Parcial o Plan Especial), se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para cada uno de ellos en las fichas individualizadas que se incluyen en las Normas Urbanísticas Particulares, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos y con los que se enumeran a continuación:

1º. Las reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, a establecer por el planeamiento de desarrollo en los sectores respetarán los mínimos establecidos en el artículo 17 de la LOUA así como en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito de ordenación se reflejan en las Normas Particulares del presente Plan. De igual modo, en las áreas de reforma interior se respetarán por el Plan Especial las reservas de terrenos que se establecen como mínimas en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito se reflejan en las Normas Particulares; de no establecer parámetro alguno se entenderá que son exigibles las dotaciones que establece el artículo 17.1 con carácter general para los sectores.

2º. Salvo indicación expresa en contrario, las zonas de reserva para dotaciones y equipamientos comunitarios de carácter local señaladas en el presente Plan en el interior de los sectores y áreas de reforma interior que precisen de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, se considerarán señalados de forma orientativa para su ubicación, pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer otra diferente previa justificación de las mejoras que incorpora su propuesta.

3º. Cuando no se proponga su ubicación concreta por el presente Plan, las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad del sector o en el centro de cada una de las manzanas, de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos.

4º. Las reservas de suelo para centros docentes se realizarán:

- Buscando las agrupaciones que permitan instalar unidades completas, de acuerdo con la legislación educativa vigente.



- Distribuyéndolos adecuadamente para conseguir que las distancias a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a los mismos, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

5º. La situación de los otros equipamientos se establecerá para garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística general del Plan.

6º. Los elementos más significativos del paisaje (modelado del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc.) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos, especialmente en el caso de masas arbóreas homogéneas de superficie aproximada a una hectárea.

7º. El sistema de espacios libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

8º. No se computarán como reservas mínimas de espacios libres de Plan Parcial, las que se encuentren en terrenos en máxima pendiente, superior al 25% ni las que se localicen en las zonas de protección de viales, cauces o líneas de comunicación, si bien se cuidarán y tratarán como áreas de arbolado. Se impedirá la localización en espacios residuales salvo en aquellos casos en los que la dotación de los espacios libres localizados en áreas centrales sea superior al 50% del mínimo legalmente establecido.

9º. Las reservas exigidas para el Plan Parcial o para el Plan Especial se establecerán físicamente y se

computarán con independencia de las superficies señaladas para equipamientos de Sistemas Generales en estas Normas excepto en el caso de que se establezca otra cosa en la ficha del sector.

10º. Todas las reservas dotacionales tendrán destino de uso y dominio público. No obstante, la dotación de aparcamientos que exceda de la mínima legalmente exigida para los usos públicos podrá tener carácter privado si así lo establece el instrumento de planeamiento.

11º. Se cuidarán expresamente las condiciones de borde con el Suelo Urbano y con el Suelo No Urbanizable, asegurando la unidad y continuidad paisajística con ellos.

12º. La línea de edificación se situará, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente, de modo que las viviendas se separarán de las vías principales la distancia necesaria para que el máximo nivel de ruido admitido en el interior de éstas sea de 55 decibelios.

## **Sección 2ª. El planeamiento parcial**

Artículo 3.4. El Plan Parcial de Ordenación

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del suelo Urbano No Consolidado o del Urbanizable Sectorizado del presente Plan General estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores.

2. En los sectores en los que el presente Plan General contiene, de forma potestativa, la ordenación pormenorizada completa de modo que legitime directamente la actividad de ejecución, no será necesaria la formulación del Plan

Parcial. No obstante lo anterior, cuando se pretenda, para su mejora, alterar la ordenación detallada establecida de forma potestativa por el Plan General, podrá redactarse un Plan Parcial para sectores enteros del suelo urbanizable ordenado debiendo respetar las determinaciones de la ordenación estructural y realizarse de conformidad con los criterios y directrices establecidos, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o la ordenación de su entorno.

3. Los Planes Parciales establecerán una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, que se ajustará, salvo determinación en contrario, a las normas contenidas en el suelo urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en el Plan para cada sector.

4. En las normas particulares de los sectores se establecen las determinaciones relativas a usos, morfología y tipologías que deben respetar los Planes Parciales. La definición de estos conceptos se encuentra en las normas generales de uso y edificación. En aquellos casos que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenida en cuenta por este Plan y la realidad, se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.

5. Los Planes Parciales deberán distribuir la máxima edificabilidad asignada a cada sector, entre las distintas manzanas.

6. El carácter de las determinaciones del Plan General de uso, intensidad, tipologías físicas o de diseño que se señalan expresamente en los sectores del suelo urbanizable sectorizado, puede ser:

a. Obligatoria y vinculante, que deberá mantener, recoger y tratar las determinaciones tal y como se señalan en los planos y en estas Normas. Todas las determinaciones serán vinculantes, salvo especificación en contrario. Las normas obligatorias y vinculantes pueden estar

definidas con carácter delimitador, no pudiendo excederse los Planes Parciales si son máximas, ni ser objeto de disminución si son mínimas., tales como estándares de calidad, densidades, alturas, edificabilidades, tipologías edificatorias pormenorizadas y demás parámetros de diseño e intensidades que se configuren como umbrales mínimos o techos máximos, entendiéndose que se considerarán como favorables las reducciones o aumentos que objetivamente beneficien al interés público.

b. Recomendación de carácter indicativo o sugerente de una propuesta de estructura, aspecto, diseño o determinación de cualquier nivel, que señala expresamente con tal sentido y que se considera conveniente mantener o reproducir.

c. Directriz que expresa la finalidad o resultado vinculante perseguido pudiendo el Plan Parcial establecer las soluciones concretas para alcanzarlo.

7. Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales, las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad, los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y los Sistemas Generales incluidos en el Sector y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. De igual forma, tendrán la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, como son los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos

dominantes, alturas máximas, red viaria primaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrá formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

8. El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores del urbano no consolidado o del urbanizable sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, tienen naturaleza de recomendaciones, y por tanto, determinaciones de carácter indicativo, y pueden referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas. El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones salvo que justifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales podrá establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación.

9. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones y documentos exigidos por la normativa urbanística vigente así como la que se deduce de lo dispuesto por las presentes Normas.

### **Sección 3ª. Sobre los Planes Especiales**

#### **Artículo 3.5. Los Planes Especiales**

1. Los Planes Especiales tienen por objeto en toda clase de suelos, determinar la ordenación o ejecución, directa o derivada, de aspecto sectoriales

del territorio, tanto por su especificidad espacial o ámbito restringido, como por su especificidad temática o sector problema que deba ser regulado.

2. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal objeto del presente Plan podrán ser:

a. Derivados, en desarrollo directo del presente Plan al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas. Son los Planes Especiales que necesariamente complementan al presente Plan General, con la finalidad de:

a.1. establecer la ordenación detallada de los ámbitos de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior con planeamiento diferido.

a.2. establecer medidas de protección en ámbitos del suelo urbano o no urbanizable en cualquiera de sus categorías.

a.3. establecer la ordenación detallada de Sistemas Generales que lo precisen para su correcta ejecución.

a.4. vincular el destino de los terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

a.5. establecer reservar reservas de terrenos para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

a.6. cualesquiera otras finalidades análogas.

b. Derivados, en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan, con las finalidades previstas en las letras a), e) y f) del apartado 1 de la Ley 7/2007.

c. Planes Especiales para habilitar una actuación de interés público en suelo no urbanizable.

d. Planes Especiales para alterar la ordenación pormenorizada potestativa de áreas del suelo urbano no consolidado

3. Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de las cuales sean derivados. Cuando viniesen expresamente delimitados en el presente Plan se atenderán a las determinaciones estructurales y preceptivas que éste señale, sin perjuicio de las demás que les correspondan por su naturaleza, según la Ley y los Reglamentos.

4. Los Planes Especiales que tengan como única finalidad la protección de edificios, elementos o terrenos, así como los Planes ejecutivos para el desarrollo e implantación de los Sistemas Generales, no podrán calificar suelo ni alterar el aprovechamiento urbanístico que a este suelo le asignase el Plan previo a la clase genérica de suelo en que actuase.

5. Por el contrario, es función propia de los Planes Especiales de las Áreas de Reforma Interior la potestad de calificar suelos y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados en su ámbito, y con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos que les asigne el presente Plan.

A tal efecto, se consideran determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Especiales previstos en el presente Plan General para las áreas de reforma interior las decisiones pertenecientes a la ordenación estructural o pormenorizada preceptivas: tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad y los usos globales, calificación

de viviendas de protección oficial, los Sistemas Generales incluidos en su ámbito y señalados en los planos (que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros) y los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria primaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

También podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior con el objeto de modificar, para mejorar, las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporada por este Plan General en áreas o zonas del suelo urbano no consolidado, en cuyo caso deberá respetar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva señalada por el planeamiento general.

6. En ningún caso los Planes Especiales, de cualquier tipo, podrán clasificar suelo ni suplir la ordenación integral del territorio que compete al Plan General, sin perjuicio de las limitaciones de uso que pueden establecer.

7. El contenido de los documentos de los Planes Especiales se ajustará a su objeto y finalidad, debiendo redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen. En todo caso, cuando se trate de Planes con la finalidad de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, así como los Planes Especiales

que tengan por objeto habilitar actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, deberán justificar la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

8. Los Planes Especiales que expresamente se delimiten en el presente Plan General comportarán dos tipos de efectos sobre la suspensión de la potestad en el ejercicio del derecho a edificar:

a. No podrán otorgarse licencias de edificación o parcelación en el ámbito de los P.E.R.I. hasta que estén totalmente aprobados, ejecutados y urbanizados y recibidas las cesiones; salvo que se indicase expresamente otra cosa o se otorgue la licencia conforme a lo dispuesto en el artículo 3.42.

b. Podrán otorgarse licencias de edificación y parcelación o demolición, en su caso, en los demás tipos de Planes de Protección, desde el momento de la aprobación del presente Plan y antes de la aprobación definitiva de dichos Planes Especiales de Protección; salvo que expresamente se condicionase, según cada caso, en las presentes Normas por virtud de la vigencia y naturaleza de lo que se desee proteger.

9. Los Planes Especiales que se formulen para habilitar una Actuación de Interés Público deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en las presentes Normas en el Suelo No Urbanizable.

#### **Sección 4ª. Sobre el Estudio de Detalle**

##### Artículo 3.6. El Estudio de Detalle

1. La aprobación de Estudios de Detalle tiene carácter imperativo en aquellos supuestos expresamente previstos en el presente Plan, en cuyo caso habrán de ceñirse en sus límites a los ámbitos que este determina. Con

independencia de ello, podrán redactarse aquéllos cuando la Administración Urbanística así lo acuerde de oficio o a instancia de los particulares para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.

3. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:

a. Fijar, en desarrollo de los objetivos definidos por este Plan, alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano.

b. Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

c. Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o con las propias de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás casos.

d. Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, previstas en el planeamiento, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el planeamiento lo habilita de forma



expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.

4. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

5. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.

6. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

7. En todas los sectores del suelo urbanizable ordenado, así como en los sectores y áreas del suelo urbano no consolidado, en los que el presente Plan establezca su ordenación pormenorizada sin requerir Plan Parcial o, en su caso Plan Especial, deberá elaborarse un Estudio de Detalle con la finalidad de distribuir el volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas que lo compongan.

8. En todos los casos los Estudios de Detalle deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del Plan y las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo.

a. Distribuir la entera edificabilidad asignada.

b. No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.

c. No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida.

d. En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.

9. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:

a. No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.

b. Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar a la Administración Urbanística Municipal quién, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.

c. No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.

d. Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.

e. Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso,

salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.

f. Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.

g. Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

10. Los Estudios de Detalle y los proyectos de reparcelación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en el planeamiento para cada uno de ellos.

11. Transcurrido un año de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle, sin que se hayan sometido a su pertinente tramitación, podrá la Administración Urbanística redactarlos de oficio o a instancia de parte.

12. También podrán formularse Estudios de Detalle para la ordenación de manzanas concretas del Suelo Urbanizable Ordenado que se ajustarán a las mismas reglas anteriores.

### **Sección 5ª. Otros instrumentos de la ordenación urbanística**

#### **Artículo 3.7. Ordenanzas Municipales**

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en

contenidos que no forman parte necesariamente de ellos conforme a la legislación urbanística. El contenido de las Ordenanzas debe ser coherente y compatible con las determinaciones de los Planes y, en su caso, con las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

2. De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, así como con aquellos otros asuntos de competencia municipal.

3. La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley 7/85, de 2 de Abril, y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Fuente Obejuna.

#### **Artículo 3.8. Los Catálogos**

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

2. Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos les corresponda por aplicación del Plan que complementen.

3. Los Catálogos podrán formar parte integrante del Plan al que complementen

o formularse de forma independiente conforme a la remisión que a ellos hagan los instrumentos de planeamiento.

## Capítulo II. La actividad de ejecución

Artículo 3.9. Dirección de la actividad urbanística.

1. La actividad urbanística es una función pública que se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio y que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación.

2. La dirección y control del proceso urbanístico corresponde a los entes públicos, que suscitarán la participación privada aunque ésta no ostente la propiedad del suelo.

3. Para el desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento de Fuente Obejuna ejerce las siguientes facultades:

a. Formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística.

b. Intervención para el cumplimiento del régimen urbanístico del suelo.

c. Determinación de la forma de gestión de la actividad administrativa de ejecución.

d. Ejecución del planeamiento, y en su caso, la dirección, inspección y control de dicha ejecución.

e. Intervención en el mercado de suelo.

f. Policía del uso del suelo y de la edificación, y protección de la legalidad urbanística.

g. Sanción de las infracciones urbanísticas.

h. Cualesquiera otras que sean necesarias para la efectividad de los fines de la actividad urbanística.

Artículo 3.10. dirección de la actividad de ejecución del planeamiento

1. La dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento de Fuente Obejuna, que tiene la consideración de Administración Urbanística Actuante. En la actividad de ejecución participarán los particulares en los términos establecidos por la legislación urbanística.

2. La actividad de ejecución corresponde íntegramente a la Administración Urbanística en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución pública y, en todo caso, cuando tenga por objeto garantizar la obtención de dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta. Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución en régimen de gestión pública, las formas o modalidades admitidas por la Ley 7/2007 de Ordenación Urbanística de Andalucía así como todas aquellas admitidas por la legislación de régimen jurídico y contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local. En todo caso, se realizarán de forma directa los actos que impliquen ejercicio de autoridad.

3. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, a través del sistema de compensación o mediante la concesión de la gestión de los sistemas de gestión públicos a través de la elección de un agente urbanizador.

4. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento asegurará la participación

de los interesados y, en particular, el derecho de información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

5. La actividad de ejecución corresponde a los particulares en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución privada en los términos establecidos en la legislación urbanística.

6. El Ayuntamiento dirige, inspecciona y controla la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produzca de conformidad con los instrumentos de planeamiento y de ejecución, con los acuerdos adoptados para su ejecución, así como en los correspondientes proyectos técnicos de obras aprobados

#### Artículo 3.11. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio

En el suelo urbano y urbanizable, la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado exigible en cada categoría de suelo de que se trate, obliga a los propietarios afectados bien a incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento, bien a someterse a los regímenes de expropiación o reparcelación forzosa previstos por la legislación urbanística.

#### Artículo 3.12. Prioridades y norma general de la ejecución

1. La ejecución del presente Plan y de las actuaciones de Planeamiento que lo desarrollen, se llevará a cabo de acuerdo con los objetivos y prioridades indicados en las determinaciones de programación y gestión establecidos en el presente Plan así como en los acuerdos complementarios adoptados conforme a la previsión del art.88 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

3. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará preferentemente mediante las unidades de ejecución que se delimiten.

#### Artículo 3.13. Actuaciones sistemáticas y asistemáticas

1. Son actuaciones sistemáticas aquellas que se desarrollan en el seno de Unidades de Ejecución conforme a las reglas de alguno de los sistemas de actuación previstos por la normativa urbanística. La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para justa distribución de beneficios y cargas.

2. Son actuaciones asistemáticas aquellas que se ejecutan al margen de los sistemas de actuación.

#### Artículo 3.14. Delimitación de unidades de ejecución

1. El Plan General delimita directamente unidades de ejecución en algunos ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada y en los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado. A tal efecto, se entenderá que, salvo prescripción en contra, que la delimitación de los sectores del urbanizable y de las áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado ordenado constituyen ámbitos de unidades de ejecución.

2. En los Sectores y Áreas de Reforma Interior que se encuentran sujetas a planeamiento diferido para el establecimiento de la ordenación pormenorizada y detalla, se entiende que

su ámbito, salvo previsión expresa en contrario en las fichas, coincide con el de una unidad de ejecución. No obstante, el Plan Parcial, o en su caso, el Plan Especial podrán alterar las previsiones sobre delimitación de unidades de ejecución y determinación del sistema de actuación que se establecen en el presente Plan.

3. En el Suelo Urbanizable Sectorizado del presente Plan, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que el Plan Parcial correspondiente pueda establecer, de forma justificada y con garantías de equilibrio, más de una unidad de ejecución en su seno.

4. El presente Plan identifica las dotaciones que pese a no estar incluidas en el seno de la unidad de ejecución se encuentran adscritas a ella a efectos de gestión.

5. En todo caso podrá alterarse la delimitación de las unidades de ejecución realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el art.106 de la Ley 7/2007 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### Artículo 3.15. Requisitos de la delimitación de unidades de ejecución

Las Unidades de Ejecución que se delimiten, así como en su caso las modificaciones de las ya delimitadas habrán de ser viables económica y técnicamente, permitiendo, en todo caso, la equidistribución de beneficios y cargas.

#### Artículo 3.16. Determinación del sistema de actuación

1. Para cada Unidad de Ejecución se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución urbanística.

2. El sistema de ejecución se fijará en el presente Plan o en su caso en los planes de desarrollo, o en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

3. No obstante lo anterior los sistemas de actuación, incluso los determinados en los instrumentos de planeamiento, serán susceptibles de modificarse conforme al citado procedimiento.

4. Para la determinación del sistema la Administración Actuante valorará las siguientes circunstancias:

a. Las prioridades y necesidades del proceso urbanizador.

b. La incidencia que en la satisfacción de intereses públicos conlleve la actuación urbanizadora en la unidad de ejecución.

c. Los sistemas generales y demás dotaciones incluidas o adscritas a la Unidad de Ejecución y la urgencia de su ejecución.

d. La complejidad de la estructura de la propiedad del suelo.

e. El coste económico de su ejecución

f. El grado de consolidación de la edificación.

g. La superficie de terrenos con la calificación de viviendas protegidas u otros usos de interés público

h. Los medios económicos-financieros y la capacidad de gestión de los titulares de suelo.

i. El interés de la iniciativa privada por asumir la actividad de ejecución

j. La capacidad de gestión y los medios económicos-financieros con que efectivamente cuente la Administración.



k. Los compromisos y convenios urbanísticos a que se pueda llegar con los titulares de suelo a los efectos de determinar con alto grado de aceptación por los mismos el sistema.

Artículo 3.17. Inicio de la actividad de ejecución, programación y declaración de incumplimiento.

1. La aprobación de la delimitación de la Unidad de Ejecución y la determinación del sistema de actuación supone la legitimación para iniciar la actividad de ejecución en su seno. No obstante, en aquellos supuestos en que el presente Plan establece como sistema de actuación el de cooperación, la eficacia del establecimiento del sistema exigirá que se dé inicio al procedimiento reparcelatorio con requerimiento a los propietarios de terrenos afectados para que opten entre abonar los gastos de urbanización y gestión en metálico o mediante la aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

2. Cuando se hubiese fijado el sistema de compensación y transcurran los plazos establecidos en el planeamiento o por el procedimiento a que hace referencia el artículo 88.1 de la Ley andaluza 7/2002 para el cumplimiento de los deberes urbanísticos sin producirse los mismos, se procederá, previa declaración de incumplimiento a sustituir el sistema por otro de gestión pública.

3. Los plazos establecidos en las fichas de las Normas Particulares para la aprobación del proyecto redistributivo de la unidad de ejecución, se entenderán como plazo final, por lo que llegado el último día de la anualidad prevista para la aprobación del mismo, sin acontecer ésta, se producirá el incumplimiento a los efectos del apartado anterior.

4. Los plazos de la programación relativos a la iniciación y finalización de las obras de urbanización que, en su caso, se establecen en las Normas Particulares

para los ámbitos de sectores o áreas en los que se delimiten Unidades de Ejecución, se entenderán que son plazos máximos para el cumplimiento del deber de urbanizar, por lo que finalizada la anualidad prevista para el inicio o culminación de la urbanización, sin producirse el respectivo cumplimiento, producirán los efectos previstos en la legislación vigente.

5. No obstante, el planeamiento de desarrollo o en su caso, el Proyecto de Urbanización, podrán ampliar justificadamente los anteriores plazos relativos al deber de urbanización, siempre que estuviese constituida la Junta de Compensación.

Artículo 3.18. Gastos de urbanización en actuaciones sistemáticas

1. Los gastos a financiar por aquellos que hayan de materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico en Unidades de Ejecución comprenden, en general, todos los necesarios para proceder al desarrollo urbanístico integral de la actuación de modo que esta quede plenamente integrada en la malla urbana, conectada a las infraestructuras exteriores a la actuación, quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genere la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación, y particularmente, los siguientes conceptos:

a. El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás servicios públicos que, estando previstos en los planes y proyectos, sean del interés para la unidad de ejecución.

b. Los costes necesarios para que la actuación urbanística quede plenamente conectada a las redes generales viarias, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica exteriores a la actuación

a través de las conexiones previstas en el plan y en el proyecto de urbanización.

c. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.

d. El coste que genere la redacción del planeamiento de desarrollo, instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización así como todos aquellos que exija el desarrollo de las operaciones equidistributivas tales como el desarrollo de levantamientos topográficos, análisis de la estructura de la propiedad, gastos registrales etc.

e. Los gastos administrativos y de gestión del sistema.

2. Los anteriormente referidos gastos, cuando beneficien de modo directo a más de una unidad de ejecución, habrán de ser distribuidas de modo proporcional y equitativo entre ellas.

3. Se considerarán como gastos de urbanización incluidos dentro de la unidad de ejecución los correspondientes a las obras necesarias de adaptación de todos los viarios físicamente limítrofes a dichas unidades, aunque no se encuentren grafiados dentro de los límites del área.

Artículo 3.19. Excepciones a la ejecución sistemática

Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

a. La ejecución de los Sistemas Generales no incluidos en la delimitación de una unidad de ejecución.

b. La edificación de los solares del suelo urbano consolidado.

Artículo 3.20. La actuaciones urbanizadoras no integradas

1. Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por la Administración Urbanística Municipal delimitación de unidades de ejecución, la actividad de la ejecución urbanística de transformación física de los terrenos se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias.

2. El suelo preciso para las dotaciones en estos casos se obtendrá por:

a. Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria.

b. Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico

c. Por expropiación forzosa

d. Por acuerdo de compra o permuta.

Artículo. 3.21. Contribuciones especiales.

1. En las actuaciones urbanísticas no integradas, el municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ámbito al efecto acotado como beneficiado en el proyecto de las obras a ejecutar conforme a lo previsto en el artículo 143.3 de la LOUA.

2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo 3.22. Adscripción de Terrenos dotacionales en unidades de ejecución excedentarias.

1. Los sectores del suelo urbanizable y así como las áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado a los que el Plan General fija un aprovechamiento objetivo superior al medio del Area de Reparto en el que se encuadran, tienen

adscritas para su obtención, con cargo al exceso de aprovechamiento, las superficies de suelo destinado a sistemas generales que para cada ámbito se establecen en el cuadro de adscripción de sistemas generales a excesos de aprovechamiento. En este caso, la adscripción de terrenos de Sistemas Generales son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de los sectores y áreas de reforma interior. No se realiza adscripción si los terrenos de Sistemas Generales son interiores a los sectores o áreas de reforma interior, por obtenerse en este caso de forma gratuita como consecuencia de la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente

2. Si el instrumento de planeamiento encargado de realizar la ordenación detallada establece una división en diversas unidades de ejecución de ámbito de planeamiento que cuenta con excesos de aprovechamientos, deberá especificar la cuantía del exceso que se atribuye a cada unidad de ejecución de forma proporcional a los aprovechamientos objetivos asignados a cada una.

#### Artículo 3.23. Expropiación forzosa

1. La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

1º. Cuando se haya establecido como sistema de actuación para la ejecución de las previsiones de una unidad de ejecución.

2º. Para la adquisición de terrenos con destino a los Sistemas Generales localizados en cualquier clase de suelo así como para la obtención de dotaciones públicas locales no incluidas en la delimitación de una unidad de ejecución.

3º. Para la adquisición anticipada de terrenos con destino a cualquier clase de dotación pública incluidos en unidades

de ejecución en los casos de necesidad urgente.

4º. Para la adquisición de bienes que hayan de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo.

5º. Para la obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública así como a otros usos declarados de interés social.

6º. En los casos de incumplimiento de la función social de la propiedad motivada por:

a. la realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.

b. la inobservancia de los plazos para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento.

c. la inobservancia de los plazos para la ejecución total del planeamiento o de algunas de sus fases.

d. la inobservancia del deber legalmente exigible de conservación.

e. la inobservancia del deber de rehabilitación de los inmuebles, cuando éste sea legalmente exigible.

7º. A los edificios en situación de fuera de ordenación integral por estar expresamente previsto en el instrumento de planeamiento su adaptación obligatoria a la ordenación urbanística al resultar manifiestamente incompatible e inadecuados.

8º. A los bienes inmuebles en situación de ejecución por sustitución por haber incumplido el deber de edificar.

9º. A los terrenos que sean necesarios para la ejecución de los proyectos de obras públicas ordinarias aprobados.

10º. En los demás casos previstos por la legislación general aplicable.

2. En todas las expropiaciones por razón del urbanismo la Administración Urbanística Actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o individualizada.

3. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

### **CAPÍTULO III. PROYECTOS DE EJECUCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA**

#### **Artículo 3.24. 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 Plan o 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 de urbanización que tienen por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización (definición geométrica y replanteo de la 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.

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 o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.

4. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan los contenidos técnicos de las obras; mediciones; cuadro de precios; presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios.

5. 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 y ajustes exigidos 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 ajustar y adaptar 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.

6. En 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.

7. 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 de la previa aprobación del planeamiento que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

8. 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.

9. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares, comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en el apartado 2 de este artículo, y se tramitarán por idéntico procedimiento que el de la licencia de obras.

#### Artículo 3.25. Obras de Urbanización

1. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización son, conforme al art.98 y 113 LOUA:

a. Las de vialidad, comprendiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras

b. Las de saneamiento, que incluyen la construcción de colectores (generales y parciales), acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.

c. Las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias, y las de distribución domiciliaria de agua potable.

d. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de riego y de hidrantes contra incendios.

e. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público.

f. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de telefonía y telecomunicaciones.

g. Las obras de ajardinamiento y arbolado, incluyendo el amueblamiento, de parques y jardines y vías públicas.

2. Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando estas se localicen exteriores a la unidad, 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. En la ejecución de los Proyectos de Obras Ordinarias y Extraordinarias, las obras de Reurbanización del espacio Viario y los espacios libres, tanto municipales, como de los particulares y Compañías de Servicios en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado, será de aplicación los criterios y determinaciones generales de las presentes Normas y Recomendaciones sobre diseño del viario.



### Artículo 3.26. Normas Mínimas de Urbanización

1. En todo caso se aplicarán como normas mínimas sobre condiciones de la urbanización las que se establecen en el presente Capítulo, que podrán ser completadas o modificadas por unas Ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. En lo referente a dotaciones, usos cálculos, especificaciones técnicas y de proyecto, etc., del abastecimiento de agua potable y de riego, depuración y vertido, suministro de energía eléctrica, pavimentación, aceras y jardinería, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y Técnicas de aplicación, exigiéndose la legislación sobre la materia y las recomendaciones efectuadas por la entidad gestora municipal del servicio del agua.

3. Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de Marzo.

4. Obligatoriamente se señalarán espacios exclusivos para estacionamiento de bicicletas con soportes adecuados, a razón de una plaza por cada diez destinadas a vehículos de motor.

5. En todo Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos.

6. Las paradas de autobuses llevarán marquesinas o cubiertas de diseño adecuado, con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia, con bancos de espera. Donde se instalen tendrá una anchura mínima de 4,00 m, o se ampliará hasta alcanzarlos y una longitud mínima de 10 m. rebasando siempre la línea de aparcamientos a ambos lados, en su caso.

7. Será obligatorio iluminar intensamente los "pasos-cebra", así como mantenerlos en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad. Los obstáculos artificiales en el pavimento a 20, 10 y 5 metros antes de los pasos, para disminuir la velocidad de aproximación, serán específicamente utilizados para este fin.

8. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada 10 metros en cada acera, a razón de dos en fondo en las calles principales y de uno en las secundarias; así como instalar bancos en las aceras cada 30 metros; la observancia sobre protección de arbolado, será rigurosa en el proyecto de urbanización. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.

9. Los árboles serán necesariamente de sombra, o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano.

10. Se procurará como norma general disponer todos los servicios urbanos, incluso el teléfono, dentro del espacio definido por las aceras, siendo obligatorio en todo caso las áreas de nueva urbanización.

11. Será obligatorio la canalización subterránea de todas las infraestructuras en las áreas de nueva urbanización y en las ya consolidadas se tenderá a su enterramiento.

### Artículo 3.27. Condiciones de trazado de la red viaria

1. En la red viaria se distinguen los siguientes tipos :

a. Viario rodado y peatonal.

- b. Viario de circulación compartida.
- c. Viario peatonal.
- d. Aparcamientos.

2. En todo lo que afecte a vías interurbanas y travesías urbanas se estará a lo dispuesto en su legislación específica y a las determinaciones del órgano competente, sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento de actuar en su jurisdicción o bajo convenio o fórmula similar en zonas adyacentes o en las propias vías.

3. En el diseño de las nuevas vías se dotará de la mayor continuidad posible a los tráficos peatonales tales como aceras y cruces.

4. La rasante de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando en lo posible el movimiento de tierras.

5. No se permite la apertura de vías de tráfico rodado en fondo de saco, siendo admisible en el caso de tratarse de una vía de tipo exclusivamente peatonal.

6. Será de obligado cumplimiento la legislación vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas (Decreto 72/1.992 de 5 de Mayo).

#### Artículo 3.28. Condiciones del Viario rodado y peatonal de Nueva Formación

1. Las vías de tráfico rodado cumplirán las siguientes condiciones generales:

- a. El ancho mínimo medido entre alineaciones exteriores, se fija en nueve (9) metros.
- b. La calzada no podrá ser inferior a seis (6) metros para las vías de doble sentido de circulación, y a tres y medio (3,50) metros para las de sentido único.
- c. Los aparcamientos en fila tendrán un ancho de 2,5 m y de 4,5 en batería.

d. Las aceras tendrán un ancho mínimo de (1,50) un metro y medio y tendrán la eliminación de las barreras urbanísticas según se establece en el decreto 72/1.992.

e. La pendiente longitudinal máxima dadas las condiciones topográficas del asentamiento de Fuente Obejuna no se fija en estas Normas, siendo la mínima del 1%.

f. La pendiente transversal máxima será del 2%.

g. La altura del bordillo será de 0,14 m máximo. En las zonas ya consolidadas se estará de forma orientativa o de recomendación en lo aquí dispuesto.

2. Cuando las aceras tengan una dimensión superior a uno y medio (1,50) metros, se preverá la plantación de arbolado. Se podrán plantar en aceras de ancho menor siempre que en función de las características y necesidades de la especie arbórea a implantar, se garantice un paso suficiente para el peatón como mínimo de un (1) metro.

3. La colocación de los báculos de luz y señalizaciones en aceras deberá permitir un paso libre de un (1) metro como mínimo respecto de las fachadas. Si esto no fuera posible, se ampliará el acerado o se recurrirá a la instalación mural en fachadas o báculos sobre el cerramiento de parcelas.

4. En pendientes superiores al 10% se empleará pavimento antideslizante.

5. Las plazas de aparcamiento en línea tendrán una dimensión mínima de dos y medio (2,50) metros por cuatro y medio (4,50) metros, y de dos y medio (2,50) metros por cuatro y medio (4,50) metros en batería. El tamaño mínimo para las plazas de camiones será de tres (3) metros por diez (10) metros.

El módulo mínimo de reserva de aparcamientos será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, en aplicación de lo dispuesto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, sin perjuicio de lo establecido en las condiciones particulares del Uso garaje y aparcamiento definidos en las presentes Normas.

6. Sin perjuicio de que se fijen condiciones particulares para casos concretos, a cualquier vía deberá diseñarse para soportar las cargas y el tráfico que vaya a tener; no obstante se consideran como mínimo los siguientes tratamientos:

a. Para las calzadas:

a.1. Para las calzadas con tratamiento asfáltico se realizarán con las siguientes disposiciones:

- Terreno compactado al 90% PN.
- Base de 20 cm de zahorra artificial.
- Riego de imprimación.
- Capa intermedia de 4 cm de espesor de aglomerado asfáltico "Tipo III".
- Riego de adherencia.
- Capa de rodadura de 4 cm de espesor de aglomerado asfáltico "Tipo IV".

a.2. Para las calzadas con tratamiento de hormigón:

- Terreno compactado al 90%.
- Base de 15 cm de espesor de arena de río con tamaño máximo de grano de 0,5 cm.
- Losa de 15 a 20 cm de espesor de hormigón con resistencia característica de 250 Kg/m<sup>2</sup> con juntas cada 5 m.

a.3. Para las calzadas con adoquines de piedra granítica o de hormigón, se podrán realizar bien sobre base de arena

o de hormigón, siguiendo en este caso las condiciones que en cada caso prevea el Ayuntamiento.

b. El encintado se realizará con bordillo de piedad natural o con piezas de hormigón.

c. El acerado se ejecutará, como mínimo, bien con un enlosado de piezas de cemento comprimido sobre solera de hormigón (H-150) de diez (10) cm de espesor o bien mediante una solera de quince (15) cm de espesor despiezada según juntas de dimensiones con medida máxima 4x1,50 m.

Se podrán disponer superficies no enlosadas a base de tierra compactada o ajardinada, siempre que la anchura de la parte enlosada no sea inferior a un (1) metro.

Para la evacuación de aguas se dispondrán las superficies inclinadas hacia la calzada con una pendiente no inferior al uno y medio (1,5) por ciento.

Artículo 3.29. Condiciones del viario de circulación compartida

1. No se establece separación física entre los espacios para uso de vehículos y de peatones, por lo que se evitará la impresión de separación entre calzada y acera.

Si se separan, la calzada y acerado cumplirán las condiciones del artículo anterior.

2. Podrán emplearse distintos materiales o color para separar el espacio peatonal del vehículo, siempre que la sección de la calle sea suficiente.

3. El ancho mínimo será de 6 metros para las vías de nueva creación, y el existente para aquellas que estén consolidadas.

4. La pendiente longitudinal máxima no se regula dadas las especiales características topográficas del

asentamiento de Fuente Obejuna. Cuando las pendientes superen el 10% se empleará pavimento antideslizante.

5. Se dispondrá arbolado en los ensanchamientos de las vías cuyas dimensiones lo permitan.

#### Artículo 3.30. Condiciones del viario peatonal

1. Las vías peatonales tendrán como anchura mínima la existente, y cinco (5) metros para las de nueva creación.

2. Se admiten rampas escalonadas o escalinatas de huella mínima de 0,80 metros, permitiéndose tramos en escalera de huella no inferior a 0,30 metros en grupos de doce escalones como máximo. Las contrahuellas no superarán los 0,17 metros.

3. La pendiente longitudinal máxima en el caso de rampas será del 8% pudiendo admitirse pendientes (hasta el 12%) con pavimento antideslizante.

4. Las pendientes transversales se dispondrán hacia el centro de la vía, con un máximo del 2% para evacuación de aguas pluviales.

5. En todo lo posible debe preverse la posibilidad de acceso ocasional de vehículos.

6. Respecto a los materiales:

a. Se permite con carácter mínimo para las vías peatonales el encintado y delimitación de las mismas, mediante piezas de bordillo de hormigón prefabricado, que será obligatorio también en las contrahuellas de peldaños y escalinatas.

b. Para el pavimento se dispondrá de una solera de hormigón de 10 cm de espesor que podrá recubrirse con losetas para exteriores o un tratamiento adecuado de superficie de dicha solera,

con una anchura mínima de 2 m, pudiendo tratarse el resto de la vía peatonal con terreno natural compactado.

#### Artículo 3.31. Condiciones de las áreas de aparcamiento

1. Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de 2,50 metros de ancho por 4,50 metros de largo. Dicha dimensión se medirá independientemente de las vías de acceso.

2. Los aparcamientos públicos se situarán en el viario rodado o en recintos especialmente destinados para ello. En los viales rodados, el aparcamiento en fila tendrán una dimensión mínima de 2,50x4,50 m y de 2,50x4,50 m en batería y de 3x10 m para camiones.

3. Siempre que sea posible las áreas de aparcamiento contarán con arbolado o elementos de jardinería.

4. Se deberá reservar un mínimo de una plaza por cada treinta (30) o fracción, para vehículos de minusválidos, con unas dimensiones mínimas de cinco (5) por tres con sesenta (3,60) metros, siendo obligado en las cercanías de todo equipamiento público.

5. Respecto a los materiales se atenderán a las condiciones de las vías secundarias pudiéndose realizar también en base a solera de 15 cm de espesor, debidamente tratada para el paso de automóviles y antideslizantes, dividida en losas de dimensiones máximas de 5,00x5,00 metros.

6. El módulo de reserva de aparcamientos en las áreas de nueva creación será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

### Artículo 3.32. Condiciones del Abastecimiento de Agua

1. En las previsiones de los proyectos a realizar, salvo justificación en contra, el consumo medio diario se ajustará a los siguientes valores de cálculo:

a. Para áreas residenciales: 250 litros/habitante/día, con factor punta de 1,7, considerando un número de habitantes de 4 por vivienda.

b. Para áreas industriales: 0,5 litros/segundo/ha., con factor punta de 2,3.

El proyecto deberá justificar la disponibilidad de esta dotación, así como recoger las obras para acercar hasta la parcela en cuestión las conducciones necesarias.

2. La presión mínima en el punto más desfavorable de la instalación deberá ser de una atmósfera.

3. La red de distribución se diseñará preferentemente de tipo malla, y no será exigible red de riego independiente siempre que se justifique la existencia de presión suficiente.

Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público. Las acometidas a parcelas dispondrán de llaves de paso registrables.

4. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías de los efectos de tránsito rodado y otras cargas exteriores, preservándolos de las variaciones de la temperatura.

5. La profundidad mínima bajo calzada será tal que la generatriz superior de la tubería quede a un (1) metro de la superficie y bajo acera podrá ser de hasta sesenta (60) cm; si no pudiera respetarse estos mínimos por la topografía o por cruces con otras infraestructuras, deberán

tomarse las medidas de protección especiales necesarias.

6. Las conducciones de agua estarán siempre a nivel superior de las de saneamiento y alcantarillado, con distancias verticales y horizontales no inferiores a un (1) metro.

7. Las acometidas se ejecutarán a costa de los particulares interesados, previa licencia y modelo del Ayuntamiento.

8. Si el suministro se realiza mediante pozos deberá justificarse la potabilidad de las aguas destinadas a usos no industriales mediante los correspondientes análisis químicos y bacteriológicos, según las determinaciones de la legislación vigente en la materia.

9. En los proyectos de obras de urbanizaciones se contemplarán bocas de riego cada 50 m y cada 200 m bocas de incendios.

### Artículo 3.33. Condiciones de la red de saneamiento

1. La red de alcantarillado será de tipo unitario, salvo en aquellas áreas en que se justifique la conveniencia de emplear un sistema separativo.

Las aguas verterán siempre a colectores públicos, debiendo indicarse la capacidad de absorción del mismo.

2. En zonas o edificios industriales deberá demostrarse la no necesidad de depuración previa al vertido en los colectores públicos, en función de la capacidad del sistema de depuración y del tipo de actividad industrial.

3. La red se diseñará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

a. Velocidad del agua a sección llena: 0,5 a 2,5 m/seg.



b. Cámaras de descarga con capacidad de:

- 0,50 m3 en cabecera.
- 0,30 m3 en alcantarillado.
- 1,00 m3 en restantes.

c. Se preverán pozos de registro visitables en los cambios de dirección y de rasante, y cada cincuenta (50) metros como mínimo en los tramos rectos.

d. Los aliviaderos de crecida de aguas pluviales se situarán lo más próximos posible a los cauces naturales.

4. Las conducciones serán subterráneas y discurrirán por la red viaria y espacios libres de uso público.

5. Queda prohibido el uso de fosas sépticas, pozos negros o similares en suelo urbano.

6. La sección interior mínima a utilizar en las conducciones generales será de 300 mm de diámetro.

7. Los conductos podrán ser de hormigón, fibrocemento o PVC, excepto para secciones superiores a 600 mm que serán de hormigón armado, recibiendo sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm de diámetro y apisonado como mínimo al 90% PN.

8. Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 m con una superficie de recogida no mayor a 600 m<sup>2</sup>.

9. Las acometidas se realizarán siempre a pozo de registro, permitiéndose en casos excepcionales la realización de arquetas para tales acometidas, como puede ser para viviendas unifamiliares en el casco antiguo.

Siempre se dispondrá una arqueta o pozo registrable previo a la conexión de la red de edificio a la red general y en común dentro de la propia parcela o a pie del portal si lo anterior no fuera posible.

10. Las acometidas serán por cuenta del particular interesado previa solicitud.

Artículo 3.34. Condiciones del suministro de energía eléctrica

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

2. En suelo urbano todas las instalaciones de abastecimiento de energía eléctrica serán subterráneas, salvo que se justifique razonadamente su improcedencia.

3. Los proyectos de urbanización que se ejecuten en suelo urbanizable cumplirán las determinaciones establecidas para el suelo urbano.

4. En suelo no urbanizable la red podrá ser aérea, siempre que discurra por pasillos de protección en el caso de medio y alta tensión.

5. Cuando sea necesario disponer subestaciones, se dispondrán bajo cubierto en edificación debidamente protegida y aislada, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieran las instrucciones de seguridad requeridas.

6. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados a tal fin y acordes con el entorno. En suelo no urbanizable podrán situarse a la intemperie.

Se procurará la integración de los centros de transformación en edificios de otro uso, admitiéndose en disposición subterránea siempre que cuenten con acceso directo desde la vía pública, y drenen directamente a la red pública de alcantarillado.

7. Las redes subterráneas deberán estar protegidas entre ellas y separadas

adecuadamente. Los tendidos en zanjas y canalizaciones se dotarán de elementos de protección y señalización, que permita su accesibilidad por medios normales en cualquier punto de la red.

#### Artículo 3.35. Condiciones del alumbrado público

1. El alumbrado público deberá satisfacer los siguientes niveles mínimos de iluminación:

- En viario principal: 10 lux.
- En viario secundario: 8 lux.
- En calles peatonales: 5 lux.
- En espacios libres y paseos: 12 lux.

2. Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos explotación) y la vida media económica prevista, que deberá ser de 18 años en vías de tráfico rodado, pudiendo rebajarse a 15 años en las de tráfico peatonal.

Para ello se utilizarán equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE, soportes adecuadamente protegidos a la corrosión, luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento, lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciación, etc.

3. En todo caso, la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al vecindario, ni para transitar ni por la producción de ruidos molestos.

4. Todos los elementos visibles del alumbrado público armonizarán con las características urbanas de la zona.

5. Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en zonas con arbolado o aceras de anchura superior a 2 metros, excepto cuando se utilicen brazos murales como soporte, y siempre que se grapen a fachada.

6. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas que en su caso elabore el Ayuntamiento.

#### Artículo 3.36. Condiciones de diseño de los espacios libres

1. La urbanización de los espacios libres se adaptará en lo posible a la configuración natural del terreno. En particular, aquellas que se localicen en terrenos de pendientes acusada deberán ordenarse mediante bancales y rebajes que permitan su uso como áreas de estancia y paseo, integrados mediante itinerarios peatonales, escaleras y similares.

2. En los proyectos de obras de urbanización se deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.

3. Las especies vegetales a implantar deberán ser de mantenimiento fácil y económico. Se elegirán preferiblemente las autóctonas de la zona y aquellas que resulten compatibles con ellas, considerando además de las características naturales, su incidencia en la forma e imagen del espacio.

4. En los jardines podrán disponerse elementos de mobiliario, áreas de arena, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el ajardinamiento y plantaciones, así como con las zonas de reposo y paseo.

5. Los espacios de plaza tendrán un carácter más urbano predominando los

pavimentos duros. Contarán con arbolado y jardinería ornamental.

6. La distancia entre plantaciones dependerá de su especie, no debiendo superar los 12 metros. Los troncos se protegerán durante los primeros años de la plantación.

#### Artículo 3.37. Mobiliario urbano

1. Deberá preverse la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, fuentes y similares. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno.

2. Serán de conservación sencilla y económica, y se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal.

#### Artículo 3.38. Supresión de barreras físicas

1. Se evitarán las barreras físicas que dificulten la circulación de sillas de ruedas, coches de niños o invidentes, para lo que se dispondrán rebajes en bordillos y accesos a edificios y se eliminarán los resaltos en las calles más estrechas o peatonales.

2. Se cumplirá la reglamentación vigente en cuanto a Eliminación de Barreras Arquitectónicas Urbanísticas y en el Transporte.

#### Artículo 3.39. 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 la Administración Urbanística Municipal.

2. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas

en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

#### Artículo 3.40. Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras

1. La regulación contenida en el presente artículo tiene el carácter de Ordenanza Urbanística, pudiendo su contenido ser desarrollado y, en su caso, sustituido por unas Ordenanzas Municipales de Urbanización.

2. El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se expresa, como mínimo, en los siguientes documentos que integran una unidad, con el detalle y complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas:

1. Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras.

2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano

3. Planos de proyecto y detalle que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos las obras, incluidas las excavaciones, movimientos de tierras, y las señalizaciones y marcas.

4. Mediciones

5. Cuadros de Precios

6. Presupuesto

7. Pliego de Condiciones técnicas de las obras y servicios, y en su caso (en los sistemas de actuación públicos) de condiciones económicas-administrativas. El Proyecto debe contener las prescripciones necesarias para la

ejecución de las obras y para su contratación.

3. En la documentación de los proyectos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

Artículo 3.41. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos.

1. Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al 6 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas 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.

2. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:

a. En metálico.

b. Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.

c. En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.

d. Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.

e. Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.

3. El presupuesto del Proyecto podrá ser revisado y modificado por la Administración Urbanística Municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4. Serán 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. Mensualmente, el promotor deberá presentar obligatoriamente las fotografías necesarias para documentar la ejecución de las mismas.

5. La presente garantía se exigirá en el caso de sectores de suelo urbanizable o de áreas de reforma interior sin ordenación pormenorizada establecida previamente a la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial o del Plan Especial. En los demás casos, previamente a la publicación de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Artículo 3.42. La urbanización y edificación simultáneas.

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos incorporados al proceso urbanístico que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se de la concurrencia de las siguientes circunstancias:

a. Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.

b. Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.

c. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.

d. Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.

e. Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

f. Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.

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

2. En actuaciones sistemáticas, se exigirá además:

La aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.

3. En el sistema de compensación la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:

a. Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementando por aplicación del IPC.

b. Las obras ya ejecutadas, su adecuación al planeamiento, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación.

c. Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.

4. En actuaciones sistemáticas por cooperación, el solicitante habrá de haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.

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

## **TITULO IV. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**



Artículo 4.1. La intervención administrativa municipal del uso del suelo

1. La intervención municipal del suelo, que es de ejercicio inexcusable, se lleva a cabo mediante el otorgamiento de licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución y la inspección urbanística.

2. Están sujetos a previa licencia municipal los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como:

1º Las obras de construcción de edificaciones, instalaciones e industrias de nueva planta.

2º Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones o industrias existentes.

3º La modificación o reforma que afecta a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

4º Las de modificación del espacio exterior de los edificios e instalaciones, cualquiera que sea su uso.

5º Las de modificación de la disposición interior de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

6º Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.

7º Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., tanto subterráneos o áreas, como postes, casetas, buzones, cabinas, etc., excepto las expresamente contenidas en los Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras Ordinarias, autorizadas por su aprobación.

8º Las parcelaciones.

9º Los movimientos de tierras (vaciado, desmontes, explanación, excavación, terraplenado, vertido, etc.) y demás obras de urbanización, apertura de caminos, vías o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y

programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado.

10º La primera utilización u ocupación de los edificios, locales, industrias e instalaciones en general.

11º Los usos de carácter provisional.

12º El uso del suelo sobre las instalaciones y edificaciones y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire y antenas de TV.

13º La modificación del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios e instalaciones en general, así como de maquinaria y otras instalaciones industriales.

14º La demolición de las construcciones totales o parciales salvo en los casos declarados de ruina inminente y el vertido de sus escombros.

15º Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo (captación de agua, fosas sépticas, conducciones privadas, etc.).

16º La corta de árboles, constituyan o no masa arbórea, la roza y el descepe.

17º Cerramientos o vallados de solares, fincas o terrenos u obras provisionales con frente a una vía pública y la instalación de grúas torres.

18º La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos (o aéreos en el espacio municipal).

19º Modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).

20º Y, en general, toda obra de construcción o uso del suelo, ya sea de carácter permanente o provisional 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.

3. La sujeción a licencia municipal previa alcanza, así mismo, a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del Ente titular del dominio público.

4. Las Normas contenidas en los siguientes artículos del presente capítulo, así como en el Capítulo II, III y IV de este Título, podrán ser sustituidas total o parcialmente por unas Ordenanzas Municipales

#### Artículo 4.2. Efectos de la licencia

1. La licencia urbanística de edificación, obtenida de modo expreso, o, en su caso, por silencio administrativo, es el título jurídico administrativo que autoriza a realizar los actos de edificación en unidades aptas para ello conforme a lo establecido en la Legislación Urbanística.

2. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

3. En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas. Producirán efectos entre el

Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

4. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si la parcela reúne las condiciones para merecer la condición tanto de suelo urbano consolidado por la urbanización como de solar.

5. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable, por lo dispuesto en las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales.

#### Artículo 4.3. Contenido de la licencia

1. Cuanto se dispone en las Normas del Plan General así como en las disposiciones que la complementan respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

2. Los titulares de la licencia o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y así mismo el contenido implícito (que es el definido por las Normas en su documentación técnica y en sus Normas Urbanísticas), según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos, de las normas Básicas de Edificación (NBE).

3. No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse a la Administración

Urbanística Municipal en solicitud de información.

4. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpora o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

5. Aprobada y concedida la correspondiente licencia, quedará el Proyecto Técnico incorporado a aquélla como contenido material de la actuación autorizada completada.

Por ello, a la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del Proyecto aprobado, en el que se hará constar, mediante diligencia suscrita por el Secretario, la fecha del acuerdo de aprobación y consiguiente concesión de licencia, sellado con el de la a la Administración Urbanística Municipal y que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal toda alteración durante el curso de las obras del proyecto, salvo meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia, y, específicamente, las modificaciones que afecten a cambios de uso, a las condiciones de volumen y forma de los edificios, condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, condiciones de edificabilidad, número de viviendas, condiciones de accesibilidad, y a las medidas de protección contra incendios, seguridad y condiciones estéticas.

6. Se otorgará una sola licencia por cada etapa de las obras previstas de edificación o urbanización, no pudiendo solicitarse la de la segunda etapa hasta no haber concluido las obras de infraestructuras importantes de la edificación de la primera etapa, salvo el caso de prefabricación seriada.

Artículo 4.4. Proyecto Técnico.

1. A efectos de ejercicio de la competencia municipal sobre intervención en la edificación y uso del suelo, se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definan las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística aplicable. Dicho Proyecto Técnico podrá desarrollarse o completarse mediante otros documentos técnicos, debiéndose mantener entre todos ellos la necesaria coordinación bajo la responsabilidad del Projectista.

2. Los proyectos deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes en relación con el objeto y características de lo proyectado y visados por los respectivos colegios profesionales o, en su caso, por la oficina de supervisión de proyectos de la Administración correspondiente. En este último caso, deberá ir acompañado necesariamente de los informes técnicos que le han servido de base y de la certificación administrativa de que los proyectistas son personal perteneciente al órgano administrativo petionario.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante documentos técnicos desarrollados por otros técnicos, se mantendrá entre ellos la necesaria coordinación por parte del autor del proyecto, siendo necesario el visado de estos documentos por el Colegio profesional del proyectista u otras formas alternativas que garanticen la citada coordinación.

3. Con independencia del contenido documental del expediente administrativo para la obtención de licencia urbanística, el Proyecto Técnico, salvo que otra cosa se dispusiese en esta Normas, estará compuesto como mínimo de: memoria descriptiva, memoria justificativa, memoria de legalidad que acredite el cumplimiento de las

determinaciones establecidas por el planeamiento, junto con los planos, mediciones, presupuesto, así como la documentación exigida por los reglamentos técnicos aplicables.

4. Los técnicos firmantes del proyecto son responsables de su calidad, de la idoneidad de las determinaciones constructivas y técnicas que el mismo desarrolla y del cumplimiento de toda la legislación relacionada con dichos extremos. Una vez presentado el proyecto ante la Administración municipal, de la exactitud y veracidad de sus datos, responderán el promotor y los Projectistas a todos los efectos.

5. En los casos en que las actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de Proyecto Técnico, estas se podrán acometer conforme al procedimiento simplificado que establezca el Ayuntamiento, aportando los documentos que se expresan en estas Normas según el tipo de actuación de que se trate.

Artículo 4.5. Condiciones de iniciación y ejecución de las obras

1. Solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:

a. Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación a la Administración Urbanística Municipal y obtenido el Acta de Tira de Cuerda.

b. Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre lo ejecutado y la obra o instalación proyectada, objeto de la licencia.

2. A efectos de la consideración del momento de la iniciación y conclusión de las obras amparadas en una licencia o su prórroga, se entenderá que éstas habrán de iniciarse y concluirse en la totalidad de

las obras previstas en cada tipo de obra y para la fase o etapa respectiva. En otro caso, caducará la licencia o su prórroga para las partes no ejecutadas o concluidas en el plazo de vigencia concedido.

3. Cuando se produjeran hallazgos no previstos en los usos y condiciones de las Normas en las licencias, ésta se considerará en suspenso, interrumpiéndose las obras de inmediato.

4. En las licencias de obras mayores, únicamente podrán iniciarse las obras autorizadas previo cumplimiento, en la forma exigida en estas Normas, de la obligación de aportación de aquellos otros documentos técnicos que desarrollen tecnologías específicas e instalaciones del edificio así como del Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, según proceda y del Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.

Artículo 4.6. Obligaciones del titular de la licencia

1. La licencia de las obras obliga a su titular o causahabiente a lo siguiente:

a. Satisfacer previamente las tasas oficiales, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución.

b. Construir o reponer la acera fronteriza a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.

c. Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.

d. Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado

anterior, la Administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia, cuya cantidad será como mínimo el doble del coste de construcción de la acera reglamentaria correspondiente a la finca; salvo cuando se incluyera en las obras del Proyecto de Urbanización.

3. En los casos en que la calzada carezca de delimitación de acera, se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el párrafo anterior, la quinta parte del ancho de la calle.

## **CAPÍTULO II. DOCUMENTACIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS**

Artículo 4.7. Señalamiento de alineaciones y rasantes

1. La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes, que no es objeto de licencia, expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación o de edificación. Deberá acompañarse plano de situación con orientación, a escala 1:1.000, en el que se sitúe el solar, en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquéllas a las que dan sus fachadas. También se acompañará plano, por duplicado, a escala 1:500 en el que se señale la forma, dimensiones y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y líneas colindantes.

En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

2. Todos los documentos antes citados deberán de ir suscritos por el técnico competente legalmente autorizado y visados por el Colegio Oficial, lo cual será requisito indispensable previo

a la tramitación del expediente de licencia de construcción. Se presentará esta documentación por duplicado.

3. Presentada la documentación indicada y después de efectuar el pago de los derechos o tasas correspondientes, se fijará el día y la hora, para antes de un mes de la solicitud, en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente, legalmente autorizado, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia.

4. La ejecución del señalamiento se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmados por el facultativo municipal y el técnico del solicitante.

Artículo 4.8. Documentación de las licencias de obras mayores de edificación.

1. Para la tramitación de las licencias de edificación (obra de nueva planta, ampliación o reforma) será preciso la aportación de Proyecto Técnico, por triplicado ejemplar, suscrito por técnico competente, cuyo contenido será el necesario y suficiente que permita a la Administración conocer el objeto y detalle de las obras solicitadas y verificar que las mismas se ajustan a las determinaciones del planeamiento urbanístico en vigor. El Proyecto Técnico, con carácter general, deberá estar integrado necesariamente por la siguiente documentación:

1. Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificativa de las soluciones concretas.

2. Memoria de legalidad que acredite el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas de aplicación, incluyendo los datos y parámetros suficientes que permitan verificar el cumplimiento de las



condiciones que establece el Plan General para la edificación según los usos y zonas.

3. Planos generales a escala y acotados, de plantas alzados y secciones.

4. Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

5. En los casos de obras que afecten a edificios con algún nivel de protección, deberá aportarse separata correspondiente a la definición del grado de intervención en relación a la protección perseguida, con descripción gráfica y fotográfica de los elementos a proteger.

6. En su caso, Proyecto de Intervención Arqueológica.

7. Separata acreditativa del cumplimiento de la Normativa de protección contra incendios.

8. Ficha justificativa de la Normativa sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

9. Planos acotados con indicación de los elementos integradores de la Instalación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.

10. Memoria justificativa del cumplimiento de las normas de protección del medioambiente en materia de ruidos.

11. Anexo en el que se señalará la duración máxima prevista de las obras y los períodos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes.

12. Plano definitorio de la zona de ocupación del dominio público, incluyendo los servicios públicos afectados, a los efectos de acometer la ejecución de las obras.

13. La documentación específicamente exigida para cada uno de los tipos de proyectos obras.

2. De igual forma, y además de la general exigida para todo tipo de licencias, deberá unirse la siguiente documentación:

a. Cuestionario de estadística municipal y de fiscalía.

b. Copia del título de propiedad.

c. Informes y planos diligenciados por las Compañías Suministradoras, sobre las acometidas correspondientes.

3. El expediente de licencia de edificación constituye un documento integral formado por el Proyecto Técnico, las eventuales modificaciones que se introduzcan en el mismo a lo largo de la tramitación del expediente, la documentación técnica precisa para la obtención de las autorizaciones e informes sectoriales pertinentes y la necesaria para el inicio de las obras.

4. Para la tramitación inicial y la concesión de las licencias de obras de edificación, será preciso la aportación del Proyecto Técnico integrado por la documentación relacionada en el apartado primero de este artículo y por aquella documentación específica para cada tipo de obras.

5. Antes del inicio de las obras, al Proyecto Técnico autorizado deberán aportarse aquellos otros documentos técnicos que desarrollen tecnologías específicas e instalaciones del edificio, entre los cuales deberá incluirse con carácter general: proyecto de cimentación, estructura, instalaciones y aquellos documentos técnicos referidos a oficios, pliegos de condiciones técnicas, generales y particulares, estado de mediciones y presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra. Asimismo deberá aportarse Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, según

proceda y Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.

La citada documentación técnica concordará, bajo la responsabilidad del promotor y el proyectista, con el Proyecto Técnico presentado para la obtención de licencia urbanística, declarándose expresamente mediante la firma, por ambos, de la correspondiente Acta Administrativa. Por parte de la Administración se efectuará una revisión documental de la misma, en la que se verifique que la documentación está completa, suscrita por técnico competente y visada por el Colegio Profesional correspondiente.

Si se detectara alguna carencia en la documentación presentada, se comunicará al peticionario en el plazo no superior a quince días desde su presentación, debiéndose aportar la documentación necesariamente antes del inicio de las obras, y en todo caso, en el plazo que se conceda para ello.

6. Cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la licencia de instalación. Los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesiten licencia de instalación y alojen actividades que se presuma puedan originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina la legislación medioambiental.

Artículo. 4.9.- Documentación de las Obras menores.

1. Se consideran obras menores, a los efectos de estas Normas, aquellas actuaciones de escasa entidad técnica e impacto urbanístico y que no afectan al

patrimonio protegido, no necesitando para su ejecución de la presentación de proyecto técnico. En particular se consideran obras menores:

- A. Obras en fachadas y cubiertas:
- Picado, enfoscado o pintura
  - Sustitución o colocación de aplacados o piezas en la fachada en planta baja, así como de zócalos.
  - Sustitución de carpinterías y cerrajerías sin modificación de huecos.
  - Impermeabilización de azoteas o sustitución de tejas (D).
- B. Obras en el interior de los inmuebles:
- Sustitución de solerías, alicatados o falsos techos.
  - Obras de acondicionamiento de locales y viviendas que no afecten a su estructura ni a la fachada, a su distribución interior, ni impliquen la apertura de nuevos huecos, no modifiquen los usos existentes ni encierren peligrosidad en los trabajos (P y D). En el caso de locales deberá acreditarse estar en posesión de la correspondiente licencia de apertura.
- C. Obras sobre las instalaciones:
- Cambios en la instalación eléctrica.
  - Cambios en la instalación de fontanería y aparatos sanitarios.
  - Cambios en la instalación de gas.
  - Cambios en la instalación de refrigeración o calefacción.
- D. Obras en los solares o patios:
- Limpieza de solares que no implique movimiento de tierras.

- Establecimiento de vallas o cercas definitivas (D).

- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

E. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:

- Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión (P y D)

- Construcción de barracones y kioscos para la exposición y venta. (D)

- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos salvo las que ofrezcan peligro que serán obra mayor. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachadas a la vía pública.

F. Obras auxiliares de la construcción:

- Construcción o instalación de casetas provisionales de obra.

Si para la ejecución de las obras fuese necesaria la instalación de andamios, guindolas, elementos para técnicas alpinas, grúas, u otros medios auxiliares, será preceptiva la obtención previa de la licencia municipal correspondiente, para lo cual, entre otros documentos, deberá aportarse proyecto suscrito por técnico competente, acompañado del correspondiente Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso.

2. Las obras menores contendrán la documentación abreviada prevista en este artículo salvo que para alguna de ellas, por causas imprevistas de complejidad durante su ejecución, se exigiese licencia y documentación de obra mayor.

3. Las solicitudes de licencia de obra menor irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el que se describan,

escrita y/o gráficamente, las obras, con indicación de su extensión, situación y presupuesto.

4. En los supuestos de obras menores se requerirá además, cuando así se indique respectivamente con las letra P y D, lo siguiente:

P: Presentación de planos firmados por facultativo competente y visados por el Colegio Profesional respectivo.

D: Dirección facultativa justificada mediante hoja de anuncio de dirección visada por el correspondiente Colegio Profesional.

5. Todas las licencias que se soliciten para toldos, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, faroles, placas y luminosos tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años y se considerarán renovados, previo abono de sus tasas, por períodos iguales; salvo que la Administración Urbanística Municipal no renovase la licencia, sin derecho a indemnización.

Artículo 4.10. Proyectos de Parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por finalidad la definición pormenorizada de cada una de las unidades resultantes de una parcelación urbanística, y se ajustarán a las condiciones generales establecidas en estas Ordenanzas y a la Normativa Urbanística de aplicación. Los proyectos de parcelación deberán venir suscritos por técnico competente.

2. Con carácter específico los proyectos de parcelación habrán de contener:

a. Memoria descriptiva y justificativa de las razones de la parcelación, en relación con el planeamiento de aplicación.

b. Plano de situación a escala (1:2000) y del estado actual a escala (1:1.500) , señalando las fincas originales registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones, el espacio libre y ajardinamiento existente. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas por la Administración Urbanística Municipal.

c. Certificación del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas, se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica, con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

d. Planos de parcelación a escala 1:500, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del planeamiento de aplicación. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas.

e. Propuesta de cédula urbanística de cada una de las parcelas resultantes.

f. Descripción fotográfica en color de la parcela o parcelas objeto de la parcelación.

g. Cuando la actuación afecte a parcelas con algún nivel de protección, se presentará documentación correspondiente a la protección establecida, con descripción gráfica y fotográfica de los elementos a proteger.

Las licencias de parcelación se tramitarán según el procedimiento abreviado establecido en las presentes Ordenanzas.

3. Los acuerdos por los que se apruebe el otorgamiento de licencias de parcelación llevarán consigo la autorización para su deslinde y amojonamiento.

4. Las licencias de parcelación urbanística se entenderán implícitamente concedidas con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación; y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, que incluyan documentación suficiente al efecto, haciéndose constar expresamente tal circunstancia en el acuerdo de aprobación.

5. Es innecesaria la obtención de licencia de parcelación cuando se trate de hacer coincidir la realidad material con la situación registral de la finca, procediendo en este caso declarar la innecesariedad de licencia urbanística mediante la expedición del correspondiente certificado al efecto. En este caso será necesario aportar la siguiente documentación acompañando a la petición indicada: Plano de situación en el que aparezca perfectamente identificada la parcela afectada. Descripción detallada de la descripción registral pretendida, indicando superficie y linderos originales y los resultantes de aquella, adjuntando nota simple registral y certificación catastral de la finca.

6. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por el Ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno.

7. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al Notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma a la Administración Urbanística Municipal.

8. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 21 de la LRSV 1998 y 258.2 del TRLS 92, el Ayuntamiento comunicará de oficio al Colegio Notarial y Registro de la Propiedad, todos los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ejecución y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencia de parcelación, o los acuerdos de declaración de ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias diligenciadas por el Secretario de los correspondientes planos de parcelación y de las respectivas cédulas urbanísticas.

#### Artículo 4.11. Documentación para la licencia de obras de urbanización ordinarias

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización no incluidas en el Proyecto de Urbanización aprobado, se acompañarán los siguientes documentos por triplicado:

a. Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.

b. Proyecto técnico.

c. En su caso, copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los

siguientes, salvo que alguno no guardase relación con las obras a ejecutar:

I. Demolición

II. Movimiento de tierras

III. Obras de fábrica

IV. Pavimentación

V. Abastecimiento y distribución de agua potable

VI. Evacuación de aguas y saneamiento

VII. Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos

VIII. Plantaciones de arbolado y jardinería

3. El proyecto técnico estará integrado, como mínimo, por los documentos descritos en estas Normas para los Proyectos de Urbanización.

4. Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificación sustancial en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos, de los cuales uno se le devolverá, debidamente conformado, con la licencia.

#### Artículo 4.12. Documentación para movimientos de tierras

1. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, no incluidas en el concepto de obras menores, se acompañarán los siguientes documentos:

a. Plano de emplazamiento a escala 1:2.000 con curvas de nivel.

b. Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor a 1:500, en el que se indiquen las cotas de alineaciones y rasantes, la edificación y arbolado existente y la posición, en planta y altura,



de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.

c. Plano de los perfiles que se consideren necesarios para precisar el volumen y características de la obra a realizar, así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.

d. Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.

2. La a la Administración Urbanística Municipal podrá exigir además, un análisis geotécnico del terreno o solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

3. El peticionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte o demás movimientos de tierra a que se refiere la licencia, se ejecutarán por una empresa constructora competente y que al frente de tales obras, además de la dirección facultativa, haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

#### Artículo 4.13. Documentación para la licencia de demolición

1. No se concederá si no va acompañada del proyecto de obra nueva que lo sustituya, salvo en el caso de ruina inminente.

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a. Tres ejemplares del proyecto de demolición.

b. Tres ejemplares del proyecto de obra nueva.

c. Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes, legalmente autorizados.

3. El Proyecto Técnico de demolición, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, incluirá:

a. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración aproximada de las obras.

b. Plano topográfico de la parcela y de emplazamiento del edificio en la parcela, acotando los linderos de la misma, la distancia a los edificios y/o puntos de referencia próximos, y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas por la Administración Urbanística Municipal.

c. Planos acotados a escala de plantas, alzados y secciones, que definan el estado actual del edificio afectado por las obras

d. Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

e. Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que da fachada el edificio.

f. Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos.

4. En todo caso, antes del inicio de las obras de demolición deberá aportarse Estudio de Seguridad y Salud o Estudio

Básico en su caso conforme a las exigencias generales.

Artículo 4.14. Documentación para la instalación, ampliación o reforma de local industrial

1. La solicitud de licencias de instalación, ampliación o reforma de industria, cuando no afecten a las condiciones y cualidades estructurales del edificio, habrá de presentarse acompañada de la documentación que a continuación se expresa, por triplicado según el tipo de obra que se trate, la cual deberá venir autorizada por el técnico competente y visada por el Colegio Oficial que corresponda:

a. Memoria, en la que se especifiquen los detalles de la industria; procedimientos de fabricación y producciones de la misma; potencia en C.V. de cada uno de los motores existentes o que se hayan de instalar; medidas correctoras para evitar los peligros, molestias o incomodidades, de acuerdo con lo señalado en estas Normas; tiempo que se estime necesario para el funcionamiento de la industria y plan de etapas para la realización de las obras.

b. Plano del local a escala 1:100, expresándose la disposición y distribución de sus dependencias. Así mismo se señalará la colocación de los aparatos y motores, indicándose sus potencias en C.V., acotándose en cada local y detalladamente.

c. Plano de situación a escala en el que se delimite el suelo o planta a ocupar por la industria y detalle de la zona exterior a 50 metros.

d. Presupuesto con detalle valorado de la maquinaria e instalaciones.

2. Si las obras de ampliación o reforma afectan a las condiciones estructurales del edificio, la solicitud de licencia se acompañará de los

documentos propios de obra nueva o reforma.

Artículo 4.15. Documentación específica de la licencia en suelo no urbanizable

1. La solicitud de autorización para poder construir en Suelo No Urbanizable, según la zona y subclase de éste, distinguirá:

a. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas o mineras que guarden relación estrecha y demostrable con la naturaleza y destino de la finca.

b. Instalaciones vinculadas o de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c. Viviendas familiares, aisladas, con destino a los usuarios de las explotaciones agrarias de cualquier índole.

d. Edificaciones o instalaciones de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural.

2. Para construcciones o instalaciones de los tipos A y B, se presentará con la instancia:

a. Proyecto de edificación del facultativo competente, visado por el Colegio Profesional, con memoria que justifique la vinculación de la obra a la explotación para la que se solicita, y la rentabilidad de dicha explotación en función de otras de similares características.

b. Certificación acreditativa de cumplimiento de los Planes y Normas de la Administración de Agricultura o de Obras Públicas, en su caso, con evaluación económica de la rentabilidad de la explotación agraria.

c. Licencia de instalación, en caso de explotaciones agrícolas incluidas en

algunos de los Anexos de la legislación andaluza protectora del medio ambiente.

d. Documentos (fotos, planos, croquis) que acrediten la condición y situación aislada de la edificación, sus materiales, forma y su adaptación al medio ambiente.

3. Para construcciones de los tipos C y D, junto con la instancia:

a. Nombre, apellidos o razón social y domicilio.

b. Datos de identificación de la finca en plano de emplazamiento o escala adecuada e indubitable, con acotaciones precisas, zonas o subclasificación, extensión, datos catastrales, registrales y documentos acreditativos de la propiedad (certificado de titularidad del Registro).

c. Proyecto de construcción, firmado por facultativo competente y visado por Colegio Profesional, con memoria que exprese el cuadro de superficies de ocupación y descripción de las características fundamentales (suministro y caudal suficiente, instalación eléctrica, sistema de evacuación y depuración), presupuesto de las obras, planos de alzados, secciones y plantas, materiales y solución propuesta en los croquis, fotos o panorámicas que demuestren lo mismo del punto d) del número 2 anterior.

d. Informe preceptivo de suministro, calidad y aforo de agua de técnico competente, con certificaciones de Sanidad.

e. Planos de conjunto del entorno acotados que demuestren los extremos exigidos.

f. Documentos justificativos de la finalidad y usos o cultivos principales a los que se vincula la vivienda que se pretende.

4. Para las solicitudes de tipo D, además de la documentación expresada en el apartado anterior excepto la de la letra f), la documentación complementaria que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación de Interés Público, acompañada de la prestación de la garantía por importe del 10% para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos. De igual modo, se exigirá el pago de la prestación compensatoria por la autorización de actos no vinculados los usos agropecuarios.

5. Para las solicitudes de tala de árboles, movimiento de tierras, roza, descepe, instalaciones de carteles informativos o rótulos u otras obras que requieran licencia o autorización previa, se presentarán los documentos suficientes que describan las obras, finalidad, coste, emplazamiento, etc.

Artículo 4.16. Licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Cultural

1. En las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, a inmuebles objeto de inscripción específica en el catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o a sus entornos, será necesario obtener previa autorización de los órganos competentes de la Consejería de Cultura.

2. Cuando proceda, por aplicación de la legislación sectorial del Patrimonio Histórico, la previa autorización del órgano competente de la Administración Autonómica para la concesión de licencia, se deberá presentar un ejemplar más del proyecto de obras para su remisión a aquél.

3. Cuando la petición de licencia afecte a un edificio, conjunto o elemento incluido en el Catálogo y señalado en los

planos del presente Plan, como patrimonio a conservar y proteger cualquiera que sea su categoría, o se trate de una obra de nueva planta en la misma calle en proximidad a las anteriores, se exigirán además, fotografías, fotomontajes, perspectivas, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano y croquis de alzados de las edificaciones existentes en un mínimo de 1 casa a ambos lados del edificio para el que se solicita licencia, incorporándole en la representación del conjunto.

4. Toda solicitud de licencia de demolición parcial así como las de enfoscado, reparación o reforma de fachadas, en edificios catalogados, deberá acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y planos a 1/100.

5. Los proyectos que afecten a elementos de un Conjunto de Edificios declarado o incoado Bien de Interés Cultural, deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones de Presentación de Proyectos para Actuaciones que afecten a dichos ámbitos aprobadas por la Consejería de Cultura.

6. En todo caso, deberán contener la siguiente documentación.

a. Obras de reforma y ampliación:

I. Determinación de los campos visuales, en planta y fotos (1/500).

II. Estado actual, con alzados, plantas y secciones y esquema de la sección de la calle (1/100 y 1/200).

III. Reforma (integración compositiva) en alzados, plantas y secciones (1/100).

IV. Volumetría, en el caso de alteración de volúmenes de la reforma, con esquema axonométrico de la solución propuesta y medianerías vistas (1/200).

b. Obras de nueva planta, sustituciones o primeras implantaciones:

I. Integración en el tejido urbano, con emplazamiento y solución de usos propuestos y parcelación (1/500).

II. Determinación de campos visuales, plantas (1/500) y fotos.

III. Volumetría propuesta en axonométrica (1/200).

IV. Estado actual, alzado y descripción fotográfica de la preexistente.

V. Integración compositiva, con dibujos del entorno urbano.

c. Solicitud de permiso de derribo total o parcial:

I. Integración en el tejido urbano (1/500).

II. Estado actual, alzados, plantas y secciones (1/100) y fotos.

7. La documentación escrita, abarcará la memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, con usos actuales, proyectados, materiales, estado actual, investigación historiográfica, costes, dibujos de los elementos esenciales del entorno, técnica de recuperación y restauración de los elementos, estructuras, cubiertas, etc., y alcance de la intervención propuesta.

8. Para las obras a realizar en terrenos sometidos a protección arqueológica, o cuando se produjeran hallazgos de interés artístico, se estará a lo expresado en el Capítulo IV del Título V de las presentes, para cualquier clase de suelo.

La aparición de todo vestigio arqueológico en forma imprevista, será inmediatamente comunicada a la Administración Municipal y Autonómica.

Artículo 4.17. Obras, afecciones y organismos competentes

Con carácter previo a la presentación ante la Administración Urbanística Municipal del proyecto para el que se solicita licencia, cuando se tratase de obras o instalaciones en zonas de afección o de dominio de otros órganos concurrentes o por virtud de ser una materia sectorial específica, deberá obtenerse, según los casos, autorización, informe, concesión o licencia previas y preceptivas del órgano competente por razón de la materia y presentarlas en el expediente, para considerar completa la documentación a efectos del cómputo de sus plazos. En otro supuesto, el tiempo requerido para que la Administración Urbanística Municipal cumpla el trámite y obtenga la resolución solicitada, suspenderá los plazos del procedimiento administrativo a él imputables. Cuando el trámite ante el órgano concurrente no fuese preceptivo, pero el Ayuntamiento lo instase, los plazos serán a cuenta de los imputables al mismo.

### **CAPÍTULO III. LICENCIAS DE INSTALACIONES Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES**

#### Artículo 4.18. Solicitud de licencia

1. Se requerirá la autorización municipal para el ejercicio de cualquier actividad aún cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

2. Para el ejercicio de cualquier actividad o instalación se precisa la obtención de las siguientes licencias:

a. Licencia de instalación por la que se autoriza previamente su implantación, ampliación o modificación.

b. Licencia de funcionamiento o de apertura propiamente dicha, en virtud del cual se autoriza la puesta en funcionamiento o en marcha, de la actividad o instalación de que se trate, una vez ejecutadas todas las obras, así

como las medidas correctoras y de seguridad, y se hayan cumplimentado debidamente todas las condiciones bajo las cuales se concedió la licencia de instalación.

3. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas de tal manera, que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los cambios de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito a la Administración Urbanística Municipal, quedando sujetos los titulares a las responsabilidades que se derivasen.

4. Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio autorizable, a tenor de lo previsto en los Planes de Ordenación vigentes.

5. Los inspectores municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan, levantando en su caso, las respectivas actas con el resultado de la inspección.

#### Artículo 4.19. Actividades inocuas y calificadas

1. Las actividades e instalaciones a los efectos de obtención de licencia se clasifican en:

a. INOCUAS: que son las actividades no incluidas en el siguiente grupo y en las que cabe presumir que no vayan a producir molestias, alterar las condiciones de salubridad e higiene del medio



ambiente ni ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas.

b. CALIFICADAS: las comprendidas en:

- Los Anexos de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo de Protección Ambiental de Andalucía.
- El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) en lo no derogado por la Ley 7/1994 y sus Reglamentos y que se considera como normativa sectorial complementaria.

• El Reglamento de Espectáculos Públicos

2. Las actividades inocuas no están sometidas a la normativa especial del grupo de Calificadas, sin perjuicio de las normas sectoriales que por su actividad o instalación de que se trate, les sea de aplicación y en todo caso cumplimentarán lo previsto en estas normas.

3. En las actividades o instalaciones que aún no estando incluidas en los anexos de la Ley de protección Ambiental, pueden representar ruidos, vibraciones, emisión de humos y olores e impactos ambientales, el Ayuntamiento podrá exigir la protección del medio ambiente con los condicionantes pertinentes de medidas correctoras indicados en la licencia de apertura e incluso su tramitación como actividad calificada.

4. Las actividades CALIFICADAS en los anexos de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental Andaluza se clasifica en:

a. Actividades incluidas en el ANEXO 1, las cuales necesitan EVALUACION de IMPACTO AMBIENTAL, siéndole de aplicación el título I y II de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental, y el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995 de

12 de Diciembre), así como las disposiciones que sean necesarias para su desarrollo dictadas por el Consejero de medio Ambiente.

b. Actividades incluidas en el ANEXO 2, sometidas al trámite de INFORME AMBIENTAL según lo establecido en los artículos 22 a 31 de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, y el Decreto 153/1996, de 30 de Abril de 1.996, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental, así como cuantas disposiciones se establezcan para el desarrollo de lo establecido en dicho Reglamento por el Consejero de Medio Ambiente.

c. Actividades incluidas en el ANEXO 3, cuya competencia ambiental es del Ayuntamiento y en las que procede la tramitación de CALIFICACION AMBIENTAL siéndole de aplicación el Título II DE LA Ley 7/1994, de 18 de Mayo de Protección Ambiental en lo referente a Calificación Ambiental, y el Decreto 297/1995 de 19 de Diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental (BOJA 11 de Enero de 1.996), así como cuantas disposiciones se establezcan por el Consejero de Medio Ambiente para el Desarrollo de lo establecido en dicho Reglamento.

5. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales y obtenido la licencia de funcionamiento o de apertura.

6. Caducarán las licencias de los establecimientos que, seis meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura, y las de aquéllos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos si dentro de los mismos, lo solicitado el interesado y justificada la causa del retraso fuese concedida la prórroga, la

cual no podrá exceder como máximo, de un período igual.

7. En el caso de ser necesarias obras para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación de que se trate, será precisa la solicitud de la licencia de obra pertinente, la cual se concederá conjuntamente con la licencia de instalación.

8. La concesión de licencia de instalación y funcionamiento estará sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica que resulte de aplicación.

9. Los permisos o autorizaciones de otras administraciones, necesarias para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación, no eximirán de la necesidad de obtención de licencia municipal.

10. Las actividades a las que resulta aplicable la Ley 7/1994 de 18 de Mayo, de Protección Ambiental Andaluza, seguirán el trámite que establece en su Reglamento según la actividad esté incluida en uno u otro de los anexos en que se subdividen las actividades afectadas.

11. La legalización de obras, actividades o instalaciones atenderá, en todo, a lo exigido en los artículos y puntos anteriores, como si de una obra o actividad de nueva creación se tratase.

Artículo 4.20. Documentación para la licencia de instalación de actividades industriales y comerciales

1. En las peticiones de licencias de instalaciones deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración. Se formulará mediante la documentación que a continuación se indica:

2. Para las inocuas:

a. Impreso de instancia en modelo oficial.

b. Croquis de situación y dimensiones del local en que se ejercerá la actividad (abarcando la totalidad de la manzana, con las demás actividades en planta baja de ésta).

c. Recibo acreditativo del alta en el Impuesto de Actividades Económicas.

d. Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.

e. Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuera persona física; y

f. Fotocopia de las licencias de construcción, 1ª utilización, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad al local; con la clasificación decimal de la actividad.

g. Plano de planta a escala 1:100.

3. Para las calificadas:

a. Impreso de instancia en modelo oficial por triplicado.

b. Fotocopia de la licencia de construcción, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiera ocupado con anterioridad al local.

c. Certificado de la dirección facultativa.

d. Tres ejemplares de proyecto técnico suscrito por un facultativo competente legalmente autorizado, integrado por los siguientes documentos:

- Memoria del Proyecto, que habrá de comprender una descripción detallada de la actividad, proceso de fabricación y materias que se utilizarán

para su posible repercusión sobre la inocuidad ambiental y los sistemas correctores que se pretendan emplear, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad. ajustándose a la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y sus Reglamentos en caso de actividades clasificadas.

- Juego de planos integrados por los de plantas y secciones acotados a escala 1:50, 1:100 y a 1:200 y los detalles a escala 1:20 ó 1:10; deberá constar en todo caso un croquis de situación incluyendo toda la manzana en que se halle, con expresión de las demás actividades en la misma.

- Presupuesto en el que se incluirá un capítulo de maquinaria con relación valorada, a precios actuales en el mercado y el de instalaciones, con valoración de los precios vigentes.

4. La documentación suscrita por los técnicos legalmente autorizados deberá venir visada por el Colegio Oficial correspondiente.

5. Las solicitudes de licencia por cambios de nombre, sin que exista variación en la actividad ni en el local, se efectuarán en modelo oficial correspondiente, incluyendo en la documentación la licencia de apertura del antecesor y el recibo acreditativo de la baja de aquél en el I.A.E. En este caso no será necesario la presentación de proyecto alguno.

6. Las solicitudes de licencia de ampliaciones, reforma o modificaciones que afecten a las tarifas de contribución, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad y, medidas aplicadas, se efectuarán utilizando el modelo oficial correspondiente como si fueran de nueva instalación acompañadas de la licencia o licencias y en su caso, de proyecto suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, en el que se refleje con detalle las variaciones que se solicitan.

Artículo 4.21. El permiso de funcionamiento de la actividad

1. Mediante él se autoriza la puesta en uso de la actividad o instalación pretendida.

2. Para la obtención del permiso de funcionamiento será precisa la inspección previa de los servicios técnicos designado por el Ayuntamiento, así como la resolución favorable de calificación ambiental si fuere una actividad calificada.

3. Deberán haberse realizado todas las cesiones y ejecutado todas las obras de urbanización que sean precisas conforme a lo establecido en estas Normas y la legislación urbanística.

4. La obtención del permiso de funcionamiento no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causas de infracción urbanística que se derive de error o falsedad imputable a los mismos.

5. Si como consecuencia de las autorizaciones de otros organismos fuera precisa la realización de obras a añadir a las previstas en proyecto para cumplimentar las medidas correctoras y la de seguridad que pudieran exigirse, se deberán incorporar al proyecto.

6. La comprobación de la inexistencia de las medidas correctoras impuesta en el permiso de instalación implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

7. La documentación mínima a presentar por los titulares de la instalación o actividad para el permiso de funcionamiento será la siguiente:

a. Proyecto técnico final de obras, debidamente visado, en el que se refleje el estado final de las obras si éstas hubieran sufrido alguna alteración que,

en cualquier caso, no podrá incurrir en los supuestos que precisan de solicitar de modificación de licencia.

b. Copia de la notificación de la licencia de obras y del permiso de instalación.

c. Certificado final de obras de técnico competente, donde se haga constar que además de la seguridad estructural del edificio, y norma de obligado cumplimiento, si fuera el caso.

- Que las instalaciones han sido ejecutadas de conformidad con las determinaciones del proyecto presentado y por el que se obtuvo licencia para la instalación de la actividad.

- Que se han ejecutado las medidas correctoras y condiciones ambientales impuestas según la evaluación del impacto ambiental, informe ambiental o calificación ambiental.

- Que se cumplen las determinaciones exigidas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las medidas de protección contra incendios.

d. Plan de revisiones periódicas a realizar por entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios y medidas correctoras medioambientales, si se encuentra clasificada.

e. Alta en los impuestos de Actividades Económicas, y sobre Bienes Inmuebles o resguardo de haberlos solicitado si el Ayuntamiento los considerara precisos.

f. Informes favorables de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos y cualquier otro que el Ayuntamiento exija conveniente.

8. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en

posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales o de la Junta y obteniendo la licencia de funcionamiento o apertura.

9. Caducarán las licencias de apertura y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos, si dentro de los mismos, lo solicitara el interesado, justificando la causa del retraso y la cual no podrá exceder de un período igual.

Artículo 4.22. Procedimiento de concesión de instalación de actividades

1. El procedimiento de otorgamiento de licencia de instalación se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y de Régimen Local vigentes, con las especificaciones que se consideren en estas Normas.

2. Para las actividades calificadas se estará además a lo indicado en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan, así como a la Ley 30/92 del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 4.23. Documentación para la licencia de traspaso y modificación del uso o actividad

1. Con la solicitud para la modificación objetiva del uso del edificio o local, siempre que éste no requiera la realización de obra de ampliación o reforma, se acompañarán de los siguientes documentos:

a. Memoria justificativa detallada del nuevo uso, con indicación de si se halla autorizada por el planeamiento vigente; cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberá consignarse además la categoría,

clasificación decimal y situación de las mismas.

b. Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que delimiten la totalidad de la manzana en que estén situadas y las demás actividades existentes en la misma. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, caso de que lo haya, y se resaltará si el edificio existente se ajusta o no a las indicaciones, alineaciones y rasantes.

c. Plano de plantas y fachada con las secciones necesarias para su completa inteligencia.

d. Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que éstos se modifiquen sustancialmente. Informe favorable de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos.

e. Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de:

- Seguridad estructural del edificio.
- Aislamiento.
- Las medidas contra incendios.
- El Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Supresión de barreras arquitectónicas.
- Otras normativas sectoriales de aplicación.

f. Copia de licencia de obra de edificio y de la licencia de ocupación, o la justificación de que el edificio local tiene adquirido el derecho a la edificación.

g. Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad.

h. Alta en los Impuestos de Actividades Económicas (I.A.E.) y sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) o resguardo de haberlos solicitado si el Ayuntamiento los considera precisos.

2. Si la actividad se encuentra calificada y por consiguiente necesaria de CALIFICACION AMBIENTAL, memoria y calificación conforme a las determinaciones del art. 9 del Reglamento de Calificación Ambiental.

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

#### **CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

Artículo 4.24. Prescripciones observables en la ejecución de las obras

1. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

a. Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

b. Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.

c. Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.



d. Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

e. Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma según modelo oficial aprobado por la Administración Urbanística Municipal.

f. Los escombros y restos de obras que se generen en la fase de construcción deberán ser gestionados de acuerdo al Plan de Gestión y Aprovechamiento de Escombros de la Provincia., debiendo ser transportados a instalaciones de aprovechamiento de este tipo de residuos o a vertederos controlados de inertes.

g. El suelo vegetal de buena calidad que sea necesario retirar para la realización de las obras se acopiará al objeto de proceder a su reutilización en zonas verdes.

2. Además de las mencionadas prescripciones, deben tenerse en obra a disposición del inspector municipal:

a. El documento acreditativo de la concesión de licencia o su fotocopia.

b. Un ejemplar del proyecto aprobado, debidamente diligenciado.

c. El documento acreditativo de haber sido comunicado a la Administración Urbanística Municipal la efectividad de la dirección facultativa de las obras; y, en su caso, el que acredita el nombramiento del técnico a que se refiere el artículo siguiente.

d. Copia del plano entregado, en su caso, al interesado, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.

3. La autoridad municipal, cuando decrete la suspensión de las obras o actividades en curso o bien su demolición o cierre, podrá colocar, en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.

#### Artículo 4.25. Dirección facultativa

1. No podrán iniciarse las obras objeto de la licencia sin la previa aceptación del encargo realizado al Director de Obra y al Director de Ejecución para llevar a cabo las funciones que a cada uno de los técnicos compete, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos que afecten al Proyecto y a su ejecución y con la designación de la empresa constructora que haya de realizarlas.

2. La acreditación de la contratación de los técnicos que componen la dirección facultativa y de cualquier otro técnico requerido, deberá verificarse mediante comunicación dirigida a la Administración Urbanística Municipal identificando los facultativos elegidos y su aceptación en documento visado por los Colegios oficiales respectivos, y se presentará ante la Administración, bien en el momento de solicitar licencia, o bien posteriormente con la presentación de la documentación necesaria para el inicio de las obras; el duplicado, debidamente sellado por la Administración Municipal, será devuelto al facultativo director y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad. Cuando la obra comporte movimientos de tierra, junto con la anterior notificación, se acompañarán los documentos que se previene para la concesión de licencia de dicho tipo de trabajos si no se hubieran aportado con la petición inicial.

3. Toda la obra iniciada, sin haber cumplimentado todo lo dispuesto en este

artículo, se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

#### Artículo 4.26. Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo exigido por la reglamentación vigente que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que se exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente. La comunicación llevará implícita la paralización automática de la obra, debiéndose acompañar a la citada comunicación fotocopia del libro de órdenes o documento que lo sustituya, donde se constate dicha orden de paralización.

2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuar habrá de nombrar un nuevo técnico y notificarlo a la Administración Urbanística Municipal, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras por la Administración sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.

3. Si cambiara la empresa constructora encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del plazo de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración Municipal mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne la identificación del nuevo constructor.

#### Artículo 4.27. Comunicación de la conclusión de las obras y licencia de primera utilización

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento de la Administración Urbanística Municipal, mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de primera utilización u ocupación, uso o puesta en servicio, a la que deberá acompañar:

a. Certificado expedido por el facultativo director de aquéllas, visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas, así como certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación, cuando su ejecución corresponda a los particulares.

b. Si no se hubieran presentado con la solicitud de licencia de obras, se adjuntarán planos acotados, a escala 1:50 ó 1:100, de la realidad de la cimentación efectuada, con indicación precisa de sus características, dimensiones, cotas de apoyo sobre el terreno y fatigas del trabajo y administrabilidad del mismo en las distintas superficies de apoyo, así como de las redes de albañales, arquetas y sifones enterrados o no dejados vistos, con las especificaciones suficientes para su fácil localización.

c. Documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones de protección contra incendios de los edificios conforme a la normativa en vigor.

d. Certificado del técnico director de las obras acreditativo del cumplimiento del edificio de las condiciones exigidas

por la normativa de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

e. Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.

f. Copia de la notificación de la concesión de licencia y su modificación si la hubiere.

g. Informes favorables o autorizaciones de las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos, en lo que corresponda.

h. Cualquier otra que el Ayuntamiento exija en todo caso, así como autorizaciones de otras administraciones públicas competentes que le sean de aplicación.

2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio Técnico competente realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las normas urbanísticas, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones reguladoras, se hallan dispuestas y a punto de funcionamiento, en su caso, las instalaciones de protección contra incendios, informará la concesión de la licencia de ocupación o uso de la puesta en servicio. Si, por el contrario, se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

3. Estarán sujetos a licencia de primera utilización u ocupación, la primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, y aquellas edificaciones, unidades edificatorias y locales resultantes de obras de reforma parcial, reforma general, consolidación y restauración, y en las que haya habido alteración del uso al que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

Artículo 4.28. Contratos de suministro de servicios.

En los supuestos sujetos a licencia de primera utilización, las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad, telefonía y otros análogos, no podrán formalizar ningún contrato de suministro sin la presentación de la licencia de ocupación concedida o en su caso de instalación o apertura bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

No obstante, las licencias de utilización, instalación o apertura no constituirán requisito previo a las contrataciones de suministros en los siguientes supuestos:

a. Las originadas por cambio de titularidad de la vivienda, comercio o industria, si no hay modificación, sustitución o alteración del uso.

b. Las que tengan por objeto edificios residenciales o viviendas con cédula de habitabilidad, o cédula de calificación definitiva fechada antes del 31 de diciembre de 1.987, en cuyo caso bastará con la presentación de cualquiera de estos documentos.

c. Las que sean consecuencia de la ampliación de redes sobre áreas plenamente consolidadas, siempre que no se trate de la primera utilización de un edificio o de la sustitución, modificación o alteración del uso preexistente.

## **TITULO V. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN**

### **CAPITULO 1: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**

Artículo 5.1. Aplicación

1. El régimen de protecciones que se regulan en el presente capítulo deriva de las determinaciones de la legislación

sectorial, que el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa.

2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.

#### Artículo 5.2. Legislación de aplicación

Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental promulgada para la Comunidad Autónoma Andaluza, así como los reglamentos que la desarrollan.

De igual forma serán de aplicación preferente las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente.

#### Artículo 5.3. Medidas de protección ambiental en los planes de desarrollo y de ejecución

Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.

#### Artículo 5.4. Protección del medio ambiente

Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.

- Contaminación acústica y vibratoria.

- Protección contra incendios.

- Utilización de explosivos.

- Y demás establecidas en el art. 3 de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo de Protección Ambiental.

#### Artículo 5.5. Vertidos sólidos

Se observarán las prescripciones establecidas en la Ley 10/1998 básica de Residuos y el real Decreto 833/1988 por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, así como en sus posteriores actuaciones o modificaciones totales.

Se observarán la prescripciones de la Ley 11/1997 de Envases y Residuos de envases y el Reglamento que la desarrolla aprobado por Real Decreto 782/1998 de 30 de abril, cuyo objetivo es la prevención y reducción del impacto sobre el medio ambiente de los envases y la gestión de los residuos de envases

#### Artículo 5.6. Vertidos líquidos

1. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas (Ley 29/1985 de 2 de Agosto) y Ley de Protección Andaluza y sus Reglamentos.

2. En todo caso, para poder efectuar vertidos a cauces públicos, riberas o embalses, se precisará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y del Guadiana, previo a la licencia municipal.

3. En el Suelo Urbano, tanto del Núcleo principal como de las Aldeas del Término Municipal todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal, encauzada ésta a la depuradora prevista. En el caso de las Aldeas, en cumplimiento de este articulado y según lo dispuesto en la legislación complementaria, se instalarán depuradoras de bajo costo que eviten el vertido directo al terreno.

En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en la Ley de Protección Ambiental Andaluza y Reglamentos según el tipo de industria esté en un Anexo u otro, estableciéndose el tipo de depuración previa antes de su vertido a la red municipal.

4. Las fosas sépticas estarán a lo dispuesto en las Normas Provisionales para el proyecto y ejecución de estaciones depuradoras aprobadas por la Resolución de 23 de Abril de 1969 y en particular, para las presentes Normas a los siguientes extremos:

a. No se permiten en suelo clasificado como urbano o urbanizable.

b. La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 l/usuario cuando solo se viertan en ella aguas fecales, y 500 l/usuario en otros casos.

c. Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse:

- 10 cm en el fondo para depósito de cienos.
- 20 cm en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.

d. La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.

e. No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obras de fábrica y 20 personas en las prefabricadas, a menos que se demuestre mediante proyecto técnico debidamente una mayor capacidad. Dicho proyecto habrá de ser aprobado por el Departamento Competente de la Comunidad Autónoma.

f. Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfoscado impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm de espesor.

Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cm cuando se trate de hormigón en masa; 15 cm para hormigón armado "in situ" y 10 cm cuando se utilicen piezas prefabricadas.

g. La fosa distará 25 cm como mínimo de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma, sin perjuicio de donde resulte en virtud de la vigente legislación en materia de aguas o donde especifique la Confederación Hidrográfica.

#### Artículo 5.7. Protección del ambiente atmosférico

En los proyectos de urbanización de los distintos sectores se analizarán y se marcarán las medidas a adoptar para cumplir con lo establecido en el Decreto 74/1.996, de 20 de febrero, de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el reglamento de la calidad del Aire (en lo que se refiere a materia), así como en la Le 38/72, Decreto 833/75 que la desarrolla y Orden de 18-10-76.

#### Artículo 5.8. Contaminación acústica y vibratoria

1. Queda regulada por la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, en especial

el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) y la Orden de 23 de Febrero de 1.996 que desarrolla dicho Decreto, así como por las Ordenanzas municipales que resulten de aplicación.

2. No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier elemento móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales y viviendas o usos asimilables a éste. Se interpondrán los amortiguadores y otro tipo de elementos adecuados con bancadas con peso de 1,5 a 2,5 veces el de la máquina, si fuera preciso.

3. Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones sean oportunas y el propietario o responsable de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este artículo, facilitando a los inspectores el acceso a las instalaciones o focos de emisión de ruidos y disponiendo su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquellos el proceso operativo.

#### Artículo 5.9. Protección contra incendios

Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, y las normas de prevención de incendios vigentes para cada tipo de actividad.

#### Artículo 5.10. Utilización de explosivos

1. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.

2. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía

y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa.

3. El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

## CAPITULO II. SERVIDUMBRES DE PROTECCION

### Artículo 5.11. Aplicación y responsabilidades

1. La regulación relativa a servidumbres es una limitación al uso de los predios que, por ser de ámbito nacional, prevalece sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

2. La responsabilidad de hacer cumplir el régimen de servidumbres corresponde al Ayuntamiento y a los organismos competentes, y alcanza también a los particulares, que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden.

### Artículo 5.12. Servidumbres de las vías de comunicación

1. Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones concretamente previstos. Entre dos enlaces e intersecciones de una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor de:



- En carreteras provinciales: 300 m
- En carreteras locales: 150 m
- En caminos vecinales: 80 m

2. En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1998 de 29 de Julio) y sus Reglamentos, así como a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza. En concreto:

a. En las carreteras que pertenezcan a la red andaluza, la zona de no edificación consiste en dos franjas de terreno una a cada lado de la carretera a una distancia de cien metros (100 m.) en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros (50 m.) en las vías convencionales y veinticinco metros (25 m.) en el resto de las carreteras.

b. En las carreteras que pertenezcan a la red estatal, el límite de edificación se sitúa en autopistas, autovías y vías rápidas a 50 metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima; en el resto de carreteras, la línea límite de edificación se sitúa a 25 metros medidos de igual forma. No obstante, en las carreteras estatales que discurran total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas anteriormente siempre que esté lo permita el planeamiento urbanístico.

3. Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurran por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del Organismo titular de la vía.

4. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas o las franjas de protección establecidas en las mismas.

Artículo 5.13. Servidumbres de la red de energía eléctrica-

1. Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de reserva:

- Línea de 380 Kv 30 m
- Línea de 220 Kv 25 m
- Línea de 138 Kv 20 m
- Línea de 66 Kv 15 m
- Línea de 45 Kv 15 m

2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en el número anterior. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en la Normativa reguladora de las Líneas de Alta Tensión.

Artículo 5.14. Servidumbres de cauces públicos

1. Se estará a todo a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas), a las disposiciones contenidas en el Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/1998 de 24 de Julio) y a las determinaciones contenidas en este artículo.

2. Las márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a las siguientes limitaciones:

- A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura paralelas a los cauces, para uso público.
- A una zona de policía de 100 metros de anchura paralelas a los cauces, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, entre otras: las obras que alteren sustancialmente el relieve natural; las construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas; las extracciones de áridos; las acampadas colectivas, así como cualquier uso o actividad que suponga un obstáculo en régimen de avenidas. En todo caso, será necesaria la autorización del Organismo de Cuenca para la implantación de cualquier uso en la zona de policía.

3. En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que lindan con zonas de cauces públicos, lagos o embalses, la zona de 20 metros de anchura, contada desde la línea de máxima avenida normal o desde la línea de cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.

4. Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

Artículo 5.15. Servidumbres de abastecimiento de agua y saneamiento, en el SNU

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establece una zona de servidumbre de 4,00 m de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella

no se permiten la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

### **CAPITULO III. NORMAS GENERALES DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO**

Artículo 5.16. Protección de las vías pecuarias y caminos rurales

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias.

2. Las vías pecuarias existentes en el término municipal de Fuenteobejuna, son las recogidas en el plano de "Ordenación del Suelo No Urbanizable. Clasificación del Suelo". La Consejería de Medio Ambiente deberá efectuar el oportuno deslinde de las vías pecuarias.

3. La anchura mínima de los caminos rurales será de 6 metros

4. Los caminos pertenecientes a la malla de interés ambiental, existentes en el Término Municipal de Fuente Obejuna, tendrán la sección transversal y las características técnicas precisas adecuadas al entorno donde se integren, las cuales serán especificadas por el proyecto técnico que en su momento apruebe el Ayuntamiento.

En todo caso, el ancho de los caminos se corresponderá con el que posean en el momento de la aprobación del Plan y, en ningún caso inferior a los dos (2,00) metros. La referida red podrá ser ordenada mediante el correspondiente Plan Especial, que estudiará el conjunto o una parte de la misma, como paso previo para su incorporación al dominio público, previo procedimiento expropiatorio si procede.

5. En lo relativo a la implantación de cualquier tipo de actividad será de aplicación lo dispuesto en la Ley Estatal

3/1995, de 23 de Marzo, así como en el Reglamento de vías pecuarias del a Comunidad Autónoma Andaluza de 4 de Agosto de 1.998 (Decreto 155/1998).

6. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en el artículo 76 de estas Normas, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Es requisito imprescindible el informe favorable del organismo competente.

#### Artículo 5.17. Protección de recursos hidrológicos

En la protección de los cauces públicos se estará a todo a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas), a las disposiciones contenidas en el Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/1998 de 24 de Julio) y a las determinaciones contenidas en el artículo 8.32 de estas Normas.

#### Artículo 5.18. Protección de aguas subterráneas

1. Los alumbramientos de aguas deberán realizarse respetando las distancias fijadas al efecto por la Comisaría de Aguas correspondiente y en su defecto, las distancias fijadas con carácter general en los artículos de la ley de Aguas. Para la concesión de licencia de apertura de pozos, es requisito imprescindible la autorización del organismo competente para la captación de aguas subterráneas.

2. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo que pudiera

facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

3. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En caso de existir dudas sobre la inocuidad de las fosas o cuando así lo aconseje la magnitud o concentración del proyecto, se exigirá la previa realización de los estudios hidrogeológicos necesarios.

4. Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afección de los recursos hidrológicos, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo 1º del presente Título.

#### Artículo 5.19. Regulación de recursos

Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria.

#### Artículo 5.20. Protección de la vegetación

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas y Planes Sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.

2. Se considera masa arbórea sujeta a las determinaciones de la presente Norma, todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.

3. La corta de árboles integrados en estas masas estará sujeta al requisito previo de obtención de licencia

urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

#### Artículo 5.21. Protección del suelo

En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

### **CAPITULO IV. PROTECCION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS, DEL PAISAJE Y DE LA ESCENA URBANA**

#### Artículo 5.22. Aplicación y responsabilidades

1. El régimen de protecciones que se regulan en este capítulo atañen a todo el término municipal que contenga o pueda contener elementos a los que este capítulo se refiere.

2. La responsabilidad de hacer cumplir el régimen de protecciones que se establecen en este capítulo corresponde al Ayuntamiento y organismos competentes, que deberán, por tanto, denegar o condicionar las

licencias de obras que se opongán a la regulación siguiente. La responsabilidad también alcanza a los particulares, que deberán colaborar con el Ayuntamiento.

3. Las determinaciones aquí establecidas se complementan con las Condiciones Generales de Estética reguladas en el Capítulo 8 del Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

#### Artículo 5.23. Protección de yacimientos arqueológicos

1. Las áreas de protección arqueológica son las siguientes:

- Mina de la Loba ( Época Romana)
- Castillo de Ducado ( Edad del Cobre)
- Cerro Masatrigo ( Época Romana )
- Conde Galeote ( Edad del Bronce Medio)
- Cortijo de Manuel Pulgarín ( Época Romana)
- Dehesa del Toril ( Edad de Bronce Medio)
- Casa de los Delgados ( Edad de Bronce Medio)
- Ermita de San Sebastián ( Época Romana )
- Construcciones Funerarias ( Época Romana )
- Machones ( Edad del Bronce Medio)
- La Sierrezuela ( Edad del Bronce Medio)
- La Calaveruela ( edad del Cobre )
- Las Tumbas de la Cañada del Gamo( Visigótica )

2. Se entiende por usos autorizables los permitidos por el régimen del suelo de la zona de SNU del PGOU en el que se inscribe el perímetro del yacimiento delimitado; siempre y cuando resulten compatibles con la protección de los valores de yacimiento conforme a la Resolución del Órgano competente en materia de patrimonio histórico.

3. Se entienden por usos prohibidos los prohibidos por el régimen del suelo de la zona de SNU del PGOU en la que se inscribe el perímetro del yacimiento delimitado; así como aquellos incompatibles con la protección de los valores del yacimiento

#### Artículo 5.24. Protección del paisaje

Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios que afecten o limiten la percepción del paisaje, salvo aquellas de interés general autorizadas expresamente por la Administración competente.

#### Artículo. 5.25. Adaptación al ambiente e imagen urbana

1. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

a. Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieran situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de

participación ciudadana para conocer la opinión tanto de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio.

b. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

c. Cuando una edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

d. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.

e. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

2. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable, se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos.

#### Artículo. 5.26. Limitaciones de Publicidad.

1. En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.

2. En el ámbito del suelo urbano se prohíbe la manifestación de la actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios debidamente acondicionados y autorizados por la Administración. Se admitirán los anuncios comerciales en los propios locales promocionados, que deberán adaptarse al ambiente en cuanto a tamaño, diseño y materiales.

3. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.

4. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

#### Artículo. 5.27. Red de Miradores.

Para paliar el insuficiente reconocimiento y utilización que presentan los recursos paisajísticos de Fuente-Obejuna, el presente Plan establece una red de miradores urbanos que posibilitan la contemplación del entorno territorial y de

las vistas más significativas, que se explicitan en los planos de ordenación. El régimen al que se encuentran sujeto los espacios incluidos en la red de miradores es el siguiente:

a. Se señalarán y adecuarán convenientemente estos miradores, con el objetivo de facilitar el acceso y la contemplación de las vistas que se pretenden resaltar. En aquellos casos en los que la perspectiva lo requiera, podría establecerse alguna señalización interpretativa (cerámica, paneles...) que ponga de manifiesto la toponimia y las características de los paisajes a contemplar.

b. La dotación mínima de los miradores de primer orden queda definida por una señal de localización, una barandilla, murete o balaustrada que señale el espacio de observación, bancos y papeleras. Con carácter opcional cuando el tamaño y las características del emplazamiento lo permitan, podrán complementarse con otros elementos (fuentes de agua potable, pequeños espacios ajardinados, farolas, instalaciones de recreo infantil...) o presentar una pavimentación que le confiera un carácter de plaza o plazoleta pública. Del mismo modo, cuando la proximidad de una vía de comunicación permitiera el acceso al mirador por medio de vehículos de motor se podrán establecer zonas de aparcamiento, en las que se adoptarán las medidas de diseño y ordenación oportunas para evitar la degradación visual del entorno del mirador.

c. Las dotaciones de los miradores secundarios se establecerán de acuerdo con las condiciones del entorno en el que se inserten, pudiendo incluso quedar reducido a la mera señalización de la vista.

d. En torno a los miradores, con independencia de la clasificación urbanística de los terrenos colindantes, se establecerá una zona de protección de



las vistas de 20 metros de diámetro en la que no se permitirá ningún tipo de construcción o actuación que pudiera suponer el apantallamiento o la desfiguración de las perspectivas paisajísticas.

e. En todo caso, los promotores de cualquier actuación que se localice a menos de 200 metros de los miradores deberán prever y adoptar las medidas oportunas para no establecer obstáculos visuales significativos y para asegurar el mantenimiento de unas condiciones estéticas aceptables. Esta circunstancia deberá ser tenida en cuenta especialmente en el caso de la construcción de edificaciones aisladas o de grandes promociones inmobiliarias, la implantación de instalaciones industriales, agroganaderas o de servicios y el establecimiento de redes de distribución que requieran de soportes y tendidos aéreos. Quedarán prohibidos en estas zonas de respeto los carteles publicitarios de gran formato.

## **CAPITULO V. CONDICIONES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CATALOGADO**

Artículo 5.28. Alcance y contenido

1. Regulan de forma concreta las actuaciones: tipos de obras, usos y forma de tramitación a que deberán someterse las edificaciones, espacios y elementos afectados por cualquiera de las Categorías y Niveles de protección establecidos en el CATALOGO, que se incluye como Anexo.

2. Tiene el carácter de ordenación estructural todas aquellas determinaciones del presente capítulo que tienen por objeto la regulación de los inmuebles con el Nivel de Protección Integral (I) y Global (II), el resto tienen la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva

Artículo 5.29. Declaración de utilidad pública y alcance de la catalogación

1. La inclusión de cualquier edificio, espacio o elemento en el catálogo supone que queda exceptuado del régimen general de declaración de estado de ruina de la edificación y del régimen general de edificación forzosa.

2. También implica la declaración como fuera de ordenación automática de todos los elementos superpuestos o adosados a tales edificios (cables, marquesinas, rótulos, muestras, banderines, toldos, palomillas, postes, ...), que deberán retirarse en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva de las Normas, pasado el cual podrán ser retirados por el Ayuntamiento con cargo a las compañías, empresas o personas responsables de cada instalación.

3. También obliga a los propietarios de las piezas catalogadas a realizar las obras requeridas en estas Normas de rehabilitación, conservación y mantenimiento para garantizar incluso la total seguridad estructural de la misma, así como les confiere el derecho de recibir todas aquellas ayudas económicas y financieras que pudieran disponerse por los órganos de la Administración, en lo que pueda corresponderles en función de lo previsto en tales disposiciones.

Artículo 5.30. Protección de la parcela

La inclusión de una edificación en el Catálogo conlleva la protección de la parcela en la que se ubica, que se considera a todos los efectos como indivisible.

Artículo 5.31. Las categorías de protección del patrimonio edificado.

El presente Plan establece cuatro niveles de protección en la clasificación del Patrimonio Arquitectónico y de los

espacios no construidos en función de su interés, circunstancias particulares de cada área y determinaciones de planeamiento.

- Nivel de Protección I, Integral.
- Nivel de Protección II, Global
- Nivel de Protección III. Parcial
- Protección de Espacios Públicos.

Artículo 5.32. Intervenciones en el Nivel de Protección I, Integral

1. Los inmuebles que se incluyen en el Nivel de Protección I, Integral son aquellos que cuentan con valores singulares por sus especiales cualidades arquitectónicas, históricas y artísticas, por su valor conmemorativo respecto al entorno humano en que se inserta y por ser referente constante en el paisaje urbano de Fuente Obejuna.

2. Los Inmuebles con el Nivel I deberán, en todo caso, mantener en su integridad sus características morfológicas, estructurales y tipológicas, así como aquellos elementos singulares arquitectónicos y artísticos que forman parte del conjunto protegido.

3. Sólo se permiten las obras que atiendan al buen mantenimiento y conservación del conjunto y las que contribuyan a la restauración y consolidación del inmueble y de sus elementos singulares.

4. Dentro de este primer nivel de protección quedan incluidos los inmuebles que, a continuación, se relacionan:

- Iglesia Parroquial de N<sup>o</sup> S<sup>o</sup> del Castillo.
- Casa Cardona o Palacio Modernista en c/Doctor Miras Navarro.

- Iglesia de San Francisco.

Artículo 5.33. Intervenciones en Nivel de Protección II, Global

1. Los inmuebles que se incluyen en este nivel de protección se caracterizan por su valor arquitectónico e histórico-artístico y por el valor representativo en el entorno urbano en el que se inserta, son elementos singulares arquitectónicos u ornamentales que caracterizan e identifican al entorno.

2. Quedan protegidas las características morfológicas, estructurales y tipológicas de los mismos a fin de conservar los valores descritos anteriormente.

3. En este segundo nivel de protección, quedan incluidos los inmuebles de la Arquitectura Religiosa que a continuación se señalan:

A. Localizadas en el Núcleo Principal.

- Convento de las Monjas de la Presentación de María
- Ermita de Jesús Nazareno
- Ermita del cristo de la Misericordia
- Museo Arqueológico
- Ermita de San Sebastian
- Grupo Escolar Manuel Camacho junto a Ermita de San Sebastián, representativo de la Arquitectura Regionalista,

B. Localizadas en las Aldeas de Fuente-Obejuna.

- Iglesia de Ntra. Sra. del Carmen en Alcornocal.
- Iglesia del Salvador en Cuenca.
- Iglesia de Ntra. Sra. de los Dolores. Porvenir de la Industria

- Iglesia de Nª Sª de la Coronada.
  - Iglesia de San José en Cañada del Gamo.
  - Iglesia de San Antonio y Santa Bárbara en Ojuelos Altos.
  - Iglesia de San Juan en Argallón.
  - Iglesia de Santa Elena en la Cardenchosa.
  - Iglesia de la Santa Cruz de Los Panchez
  - Iglesia Parroquial de El Piconcillo
- C. Localizadas en el suelo no urbanizable.
- Ermita de Nª Sª de Gracia.

4. En los inmuebles que cuenten con el Nivel de Protección II se permiten las obras de mantenimiento y conservación, incluso las de restauración y consolidación que sin dañar los valores patrimoniales de la edificación permitan el buen funcionamiento del inmueble, incluso un posible cambio de uso compatible.

#### Artículo 5.34. Intervenciones en el Nivel de Protección III. Parcial

1. Los inmuebles que se incluyen en el Nivel de Protección III. Parcial se caracterizan por contar con un valor arquitectónico, monumental o artístico, que si bien no alcanza el carácter singular, pertenece a unas características arquitectónicas propias de una tipología tradicional merecedora de protección o bien por tener una significación en la historia de la ciudad deben ser objeto de protección.

2. En este tercer nivel de protección quedan incluidos los inmuebles más representativos de la Arquitectura Civil (Privada y Pública) de Fuente-Obejuna,

pertenecientes en su mayor parte de ellos a la tipología de Vivienda Señorial, así como los edificios institucionales. Estos inmuebles son:

- Casa en c/ Alcalde Esteban nº3.
- Casa en c/ Pozuelos nº1.
- Casa en c/ Córdoba nº 16.
- Casa de la familia Morillo-Velarde en c/Burón Barba nº.16
- Casa de la familia Escobar del Rey en c/ Corredera nº.11
- Casa de los Quintana en c/ Corredera nº 10.
- Ayuntamiento de Fuente-Obejuna.
- Portada en c/ Regidor Villamediana.

3. Las intervenciones permitidas en estos inmuebles incluye cualquiera de los tipos de obra tendentes a la buena conservación, consolidación y rehabilitación del patrimonio edificado. De forma justificada podrá admitirse las obras de reforma y ampliación siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados.

#### Artículo 5.35. Protección de Espacios Públicos

1. El Plan General protege los siguientes Espacios Públicos de Interés, identificados en el Catálogo y que se corresponden con los de mayor significado patrimonial y de la evolución histórica de la ciudad y por ello, considerados elementos integrantes de su Patrimonio Cultural Urbano:

- La Plaza de Lope de Vega. y Entorno de la Iglesia de Nª Sª del Castillo.

2. El ámbito de los Espacios Públicos de Interés, a los efectos de su adecuada

protección, incluye tanto el espacio libre de uso público como el de los inmuebles edificados que lo conforman.

3. Las parcelas edificables que conforman los espacios urbanos protegidos se considerarán, con carácter general, inalterables.

4. Las intervenciones que se realicen sobre los Espacios Públicos incluidos en el Catálogo deberán mantener la estructura básica de los mismos, los elementos de mobiliario urbano singularizados en el Catálogo y el arbolado existente. En ellos se prohíbe la ejecución de aparcamientos subterráneos.

5. Los proyectos de reurbanización que se formulen sobre los espacios urbanos catalogados se tramitarán como Proyectos de Urbanización regulados en la legislación urbanística. Se exigirá la redacción de un único proyecto que establezca criterios homogéneos, aún cuando su ejecución pueda plantearse de forma faseada. Estos proyectos asegurarán la supresión de todo tipo de barreras arquitectónicas.

6. Se deberá garantizar la participación ciudadana en las decisiones relativas al diseño y a los elementos del mobiliario urbano del espacio protegido. La remodelación del trazado y del mobiliario urbano deberá realizarse en consonancia con su carácter monumental, singular o simbólico para conseguir una imagen unitaria expresiva de su origen bajo las siguientes premisas: potenciar el sentido unitario del conjunto espacial y fomentar el carácter de estancia y paseo público.

Artículo 5.36. Normas de protección urbanística del Catálogo

A los edificios, espacios y elementos incluidos en el Catálogo les será de aplicación de forma especial la regulación contenida en los artículos 2.11, 2.14, 2.16 y 2.19 de las presentes Normas.

## **TITULOVI. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION**

### **CAPITULO I. APLICACIÓN, TIPO DE OBRAS DE EDIFICACION Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

#### Artículo 6.1. Aplicación

1. Las normas contenidas en el presente título se aplicarán a directamente a la edificación en el suelo urbano y de forma subsidiaria, en el suelo urbanizable y no urbanizable en todo aquello no previsto en la regulación propia de estas clases de suelo.

2. Los términos y conceptos utilizados en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

#### Artículo 6.2. Tipos de obras de edificación

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas Urbanísticas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

A. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

a. Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b. Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por

objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

c. Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

d. Obras de restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

B. Obras de reforma: son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

a. Reforma menor: son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior

que no afecten a los conceptos anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

b. Reforma parcial: son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc), permite demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

c. Reforma general: son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permiten intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución respetando, en el caso de pertenecer a alguna tipología protegible, los elementos definidores de la misma y de acuerdo con las condiciones particulares de zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en ella.

C. Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado serán de demolición total o parcial.

D. Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

a. Obras de reconstrucción: son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

b. Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

c. Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
- Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

d. Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

#### Artículo 6.3. Condiciones de la edificación

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a. Condiciones de parcela.
- b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c. Características Morfológicas.
- d. Características Tipológicas
- e. Condiciones de calidad e higiene.
- f. Condiciones de dotaciones y servicios.
- g. Condiciones de seguridad.
- h. Condiciones ambientales.
- i. Condiciones de estética.

3. En el suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el Plan Parcial correspondiente.

## CAPITULO II. CONDICIONES DE LA PARCELA

### Artículo 6.4. Parcela

1. Las condiciones urbanísticas para que una parcela pueda edificarse dependerán de la clasificación, la calificación del suelo en que toda o parte de ella se encuentre, y su régimen jurídico específico.

2. Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

3. Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución,



ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

4. Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

a. Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

b. Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial, registrada y comprendida dentro de las alineaciones exteriores. Estas Normas distinguen:

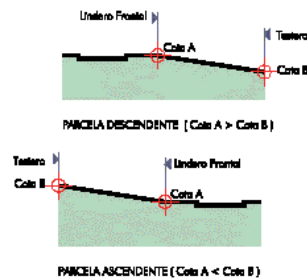
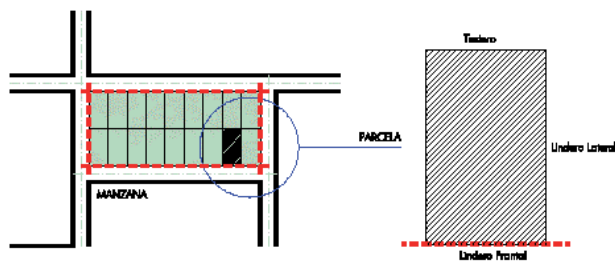
- Parcela ascendente: es aquella parcela en la cual, por una parte la altitud relativa de cualquier punto considerado en el interior de la misma se eleva por encima de la rasante de la calle de cota media entre los extremos de la fachada, y por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado anteriormente sobre una recta perpendicular a la alineación exterior, la cota natural del terreno aumenta progresivamente
- Parcela descendente: es aquella parcela en la cual, por una parte la altitud relativa de cualquier punto considerado en el interior de la misma se encuentra deprimido respecto de la rasante de la calle de cota media entre los extremos de

la fachada, y por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado anteriormente sobre una recta perpendicular a la alineación exterior, la cota natural del terreno disminuye progresivamente.

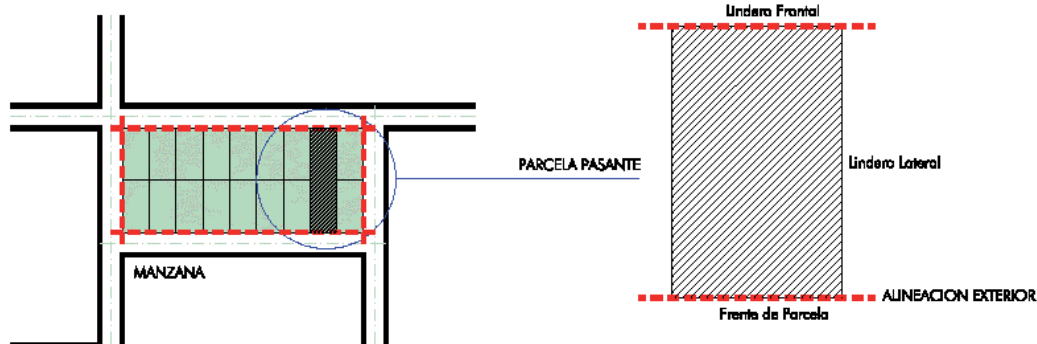
- Parcela pasante: es aquella parcela con frente a dos vía paralelas u oblicuas que no formen esquina ni chafalán o a espacio libre público. Como consecuencia de las condiciones topográficas de Fuente Obejuna tendrá consideración de frente principal de la parcela aquel situado sobre la alineación a vial de mayor cota de rasante.

c. Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la edificación principal, que habitualmente coincidirá con la alineación al vial de menor cota de rasante .

d. Superficie de parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.



Esquema de parcela ascendente y descendente



Esquema de parcela pasante

Artículo 6.5. Solar

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicada en suelo urbano o en el urbanizable, que haya sido ejecutado conforme a las previsiones del planeamiento

2. Tendrán la condición de solar las parcelas de Suelo Urbano que reúnan las siguientes normas mínimas para ser edificables.

a. Que se encuentren totalmente urbanizadas conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan, en los instrumentos que lo desarrollan y en los Proyectos de Urbanización, y por ello, dotadas de los servicios urbanísticos de abastecimiento y saneamiento de agua con conexión inmediata a las redes públicas, suministro de energía eléctrica, con caudal y potencia suficiente para la edificación prevista, así como aquellos otros servicios de telecomunicaciones exigibles por la normativa en vigor.

b. Que estén emplazadas con frente a una vía urbana abierta al uso público con acceso suficiente para posibilitar el acceso de los servicios contra incendios, y cuente con alumbrado público, pavimentación en su calzada y ejecución de sus aceras en las condiciones exigidas por el Decreto 72/92 para eliminar barreras que dificulten su accesibilidad, y

c. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

3. La condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

Artículo 6.6. Relación entre edificación y parcela

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberán hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 6.7. Segregación y agregación de parcelas

1. No se permitirán segregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar y no exista la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

#### Artículo 6.8. Definición e identificación de las parcelas

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su Código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

#### Artículo 6.9. Condiciones para la edificación de una parcela

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

a. Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en estas Normas para edificaciones provisionales, deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y estar calificada para un uso edificable.

b. Tener la condición de solar.

c. Caso de tratarse de suelo urbano no consolidado o urbanizable, que se

encuentre aprobado el proyecto de reparcelación.

d. Contar con una superficie de parcela ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima.

e. Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

### CAPITULO III. CONDICIONES DE SITUACION Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

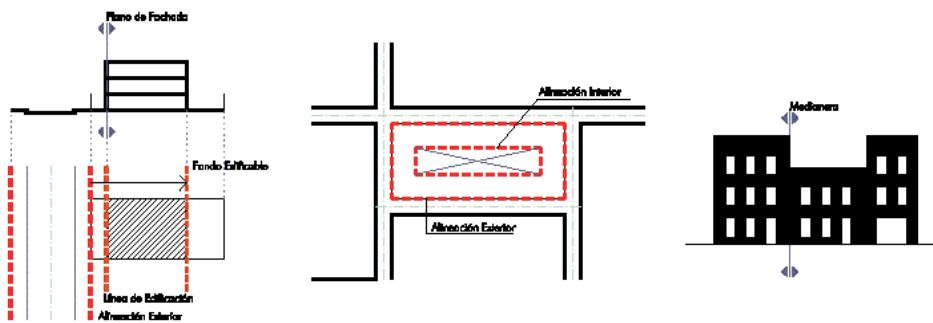
#### SECCIÓN 1ª. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN

##### Artículo 6.10. Condiciones de situación y forma de los edificios

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

##### Artículo 6.11. Aplicación

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona o las normas de protección. En cualquier caso, prevalecerán las condiciones particulares que se establezcan para cada zona.



Esquema de plano de fachada y medianería de la edificación

## SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

### Artículo 6.12. Alineación exterior

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de "Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano" del Plan General o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.
2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

### Artículo 6.13. Línea de edificación, alineación interior, fondo edificable

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.
2. Alineación interior es la línea marcada en los Plano de "Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano" con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.
3. Fondo edificable es la línea marcada en los Planos de "Ordenación del Pormenorizada del Suelo Urbano" que separa la parte de parcela susceptible de

ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

### Artículo 6.14. Fachada y medianería

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.
2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

### Artículo 6.15. Separación a linderos

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.
2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona.

Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalación resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los linderos de la parcela, excepto las piscinas y la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

#### Artículo 6.16. Retranqueos

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado, como valor máximo o mínimo.

2. El retranqueo puede ser:

a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.

c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

#### Artículo 6.17. Edificios colindantes y separaciones entre edificios

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.

3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

#### Artículo 6.18. Área de movimiento de la edificación

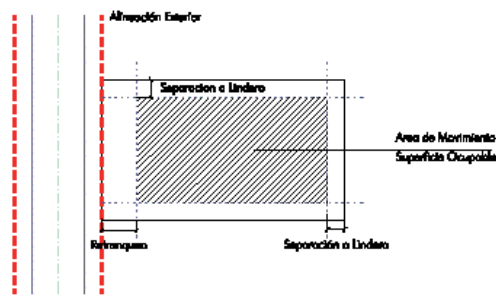
Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

#### Artículo 6.19. Rasantes, cota natural del terreno y cota de nivelación

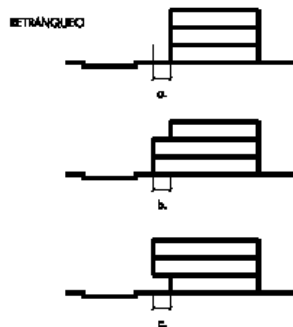
1. Rasante es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota  $\pm 0$  de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.



Esquema de retranqueo del plano de fachada



**SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN**

Artículo 6.20. Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Artículo 6.21. Superficie ocupable

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.
3. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo 6.22. Ocupación bajo rasante

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

Artículo 6.23. Superficie libre de parcela

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación. Tendrán consideración de espacios libres de parcelas aquellos que se encuentren situado 100 cm. por encima o por debajo de cualquier plano que tenga



consideración de planta baja y al mismo tiempo en cualquier punto del mismo no exceda de 100 cm. respecto a la cota natural del terreno.

2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá la instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las Ordenanzas Municipales.

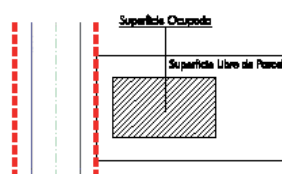
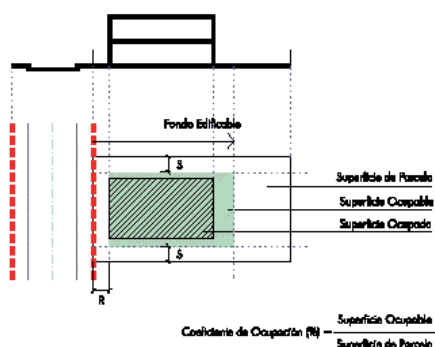
3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la

mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

Artículo 6.24. Construcciones auxiliares

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir, con las condiciones de ocupación, aprovechamiento y separación a linderos que se fijan en cada ordenanza de zona.



Esquema de ocupación de parcela por la edificación

**SECCIÓN 4ª. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO**

Artículo 6.25. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites

exteriores de cada una de las plantas de edificación.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio

la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m<sup>2</sup>t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m<sup>2</sup>s).

#### Artículo 6.26. Cómputo de la superficie edificada

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

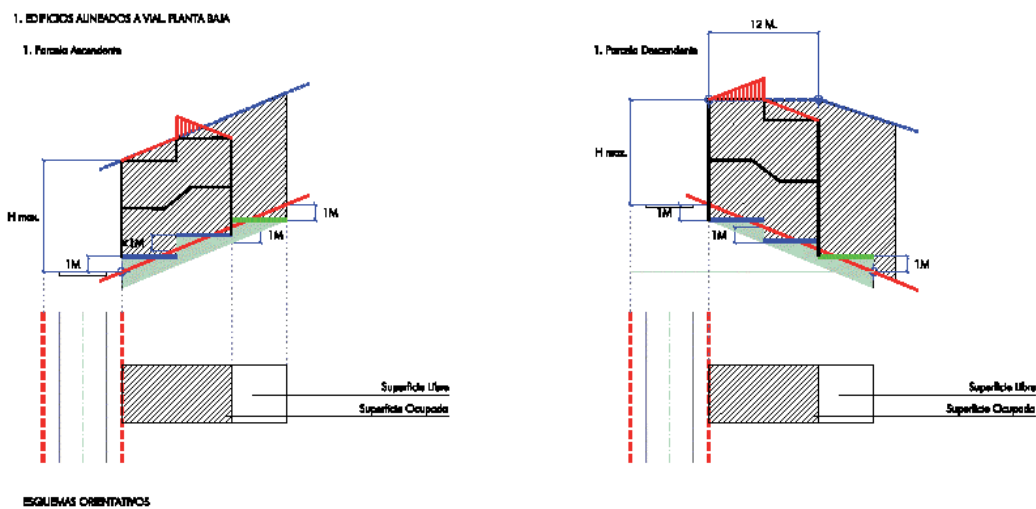
1. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante a excepción de los casos

señalados en las Condiciones Particulares del Suelo Urbano de las presentes Normas y en las Condiciones de Uso del Título VII, ni los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones del artículo 6.32, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y contruidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

2. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados y las edificaciones auxiliares, salvo las incluidas en la regla anterior.

#### Artículo 6.27. Consideración del coeficiente de edificabilidad

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.



Esquema de la definición del sólido capaz en edificaciones alineadas a vial

## SECCIÓN 5ª. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

### Artículo 6.28. Sólido capaz

El volumen envolvente dentro del cual deberá contenerse la edificación sobre rasante vendrá determinado de la siguiente manera:

- Para el caso de parcelas ascendentes el contenedor de la edificación vendrá delimitado superiormente por un plano situado por encima de la rasante la altura máxima (  $H_{max.}$  ) o altura de cornisa y paralelo a la pendiente natural del terreno
- Para el caso de parcelas descendentes el contenedor de la edificación vendrá delimitado superiormente por un plano paralelo a la pendiente natural del terreno que contenga la recta intersección de dos planos, el primero paralelo al plano de fachada a una distancia de 12 metros, medida sobre una recta perpendicular a la alineación exterior y el segundo perpendicular al anterior y elevado sobre la rasante la altura máxima.
- Para el caso de parcelas pasante, teniendo en cuenta la topografía de Fuente

Obejuna, y que el frente principal se localiza alineado al vial con mayor cota de rasante, el volumen envolvente quedará definido como si se tratase de parcelas descendentes.

### Artículo 6.29. Altura del edificio

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.
2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
3. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:
  - a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. Dicho forjado puede ser plano o inclinado, en éste caso nunca habrá de superar los  $30^{\circ}$  sexagesimales
  - b. Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.

Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se

refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

4. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión P.B., para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

#### Artículo 6.30. Altura máxima

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación y que coincide con la altura de cornisa definida en el artículo anterior.

2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente. La suma de las alturas parciales nunca podrá superar la altura máxima establecida

3. Cuando en el interior de la parcela la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada forjado que tengan la consideración de planta baja no excederán de la altura máxima.

#### Artículo 6.31. Consideración de la condición de altura

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana.

#### Artículo 6.32. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a. La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros.

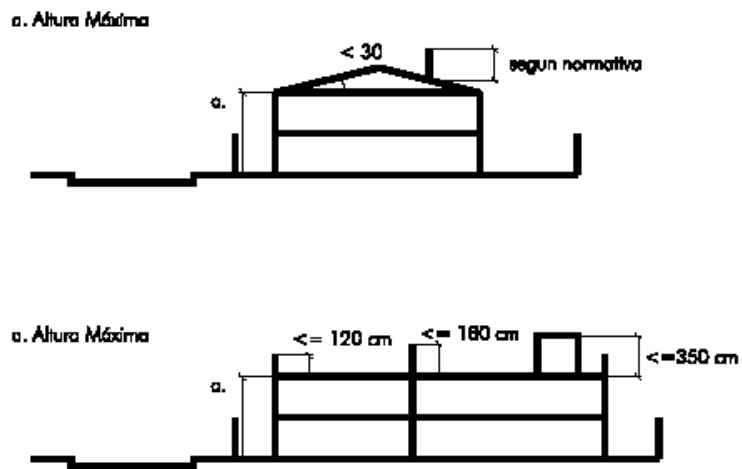
Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de cada zona.

b. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de ciento ochenta (180) centímetros de altura.

c. Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de Fomento y en su defecto el buen hacer constructivo.

d. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

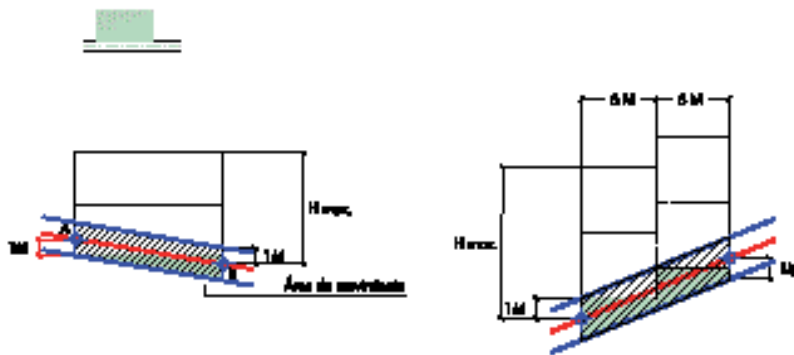
- Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima



Esquema de las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima

1. EDIFICIOS ALINEADOS A VIAL

1. Edificios con fachada o muro a la vía



Esquema del establecimiento de la altura reguladora máxima en edificaciones alineadas a vial

Artículo 6.33. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura máxima

1. Edificios con Alineación Obligatoria a Vial:

Es de aplicación a la mayor parte de los edificios del núcleo urbano de Fuente Obejuna y, en especial, los localizados dentro de la Zona de Ordenanza denominada como "Edificación Tradicional". El establecimiento de la altura

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63





### SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 5)

#### 5. Anuncios

##### 5.2. Otros anuncios

PÁGINA

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Anuncio de 30 de enero 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 de Fuente Obejuna (Expte. P-10/05), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 26 de julio de 2007. (Continuación.)

226

Número formado por cinco fascículos

**Viernes, 14 de marzo de 2008**

**Año XXX**

**Número 52 (3 de 5)**

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



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

máxima se constituye en uno de los parámetros básicos a regular de cara a la consecución de un ambiente urbano coherente, dada la configuración topográfica del asentamiento.

Los supuestos contemplados son:

#### 1.1. Edificios con frente a una sola vía:

a. La cota de referencia para el establecimiento de la altura máxima se tomará en el punto de la fachada con menor cota de rasante.

b. La altura máxima se obtendrá teniendo en cuenta que el suelo de la planta baja podrá estar situado dentro del área de movimiento delimitado por las trazas con el plano de fachada de dos planos paralelos a la pendiente de la calle. El primero de ellos habrá de elevarse un metro por encima del punto de la fachada con menor cota de rasante y el segundo de ellos habrá de deprimirse un metro respecto al punto de fachada con menor cota de rasante.

c. La diferencia de cota entre cualquiera de los puntos del forjado de planta baja alineada a vial será menor o igual a 2 metros.

d. No obstante, y siempre que a juicio del Excmo. Ayuntamiento la solución sea respetuosa con el entorno donde se implanta, la edificación podrá escalonarse, debiendo para ello dar cumplimiento a lo expuesto en el siguiente apartado.

e. En el caso de que la edificación se escalonara lo hará en tramos de fachada de longitud mínima 5 m.

#### 1.2. Edificios con Frente a dos o más Vías Públicas formando esquina y/o chaflán

a. Si la altura reguladora máxima es la misma en cada frente a vial se aplicarán las disposiciones del apartado 1, pero resolviendo el conjunto de fachadas a

todos los viales desarrollados longitudinalmente como si fueran una sola.

Las esquinas habrán de resolverse con tramos de fachada de altura continua de dimensión mínima 5 m en cada frente a vial.

b. Si las alturas reguladoras fuesen diferentes, por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior a 12 m ni inferior a 5 m. El parámetro originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

c. Serán de aplicación los criterios de delimitación del área de movimiento del forjado de planta baja expuestos en el apartado I

#### 1.3. Edificios con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen chaflán

a. En el caso que las alturas reguladoras fuesen iguales en ambos frentes, serán de aplicación las determinaciones sobre el sólido capaz establecidas en el artículo 6.28 de las presentes Normas Urbanísticas, para las parcelas pasantes.

b. En el caso que las alturas reguladoras fuesen diferentes a los efectos de definir la volumetría en el interior de la parcela, se considerarán dos parcelas teóricas, una ascendente, y otra descendente, cuyo lindero trasero estará determinado por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de ambas alineaciones. A cada una de las parcelas teóricas les serán de aplicación las correspondientes determinaciones reguladas en el artículo 6.28 para las parcelas ascendentes y descendentes.

#### 2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba alinearse a vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderá a las siguientes reglas:

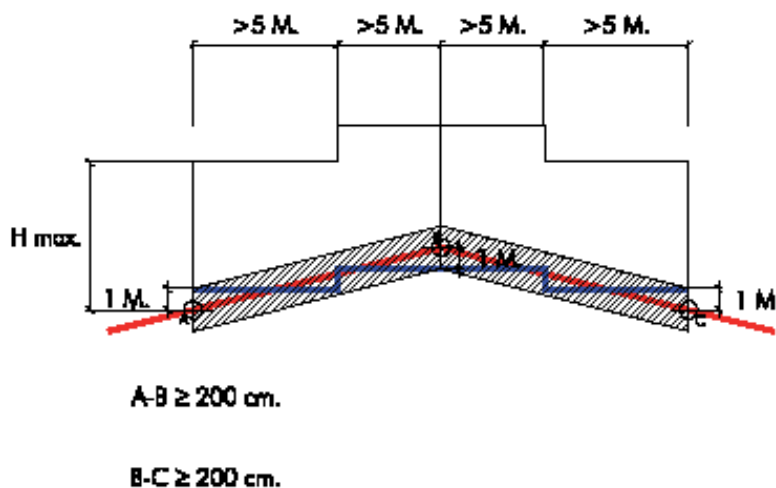
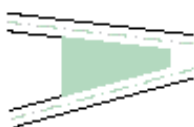
1. La cota de referencia es la de la planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior de 100 cm con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas bajas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir

de la cota de la planta que tenga consideración de planta baja.

3. En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificadas que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponde a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultara de edificar con un terreno horizontal.

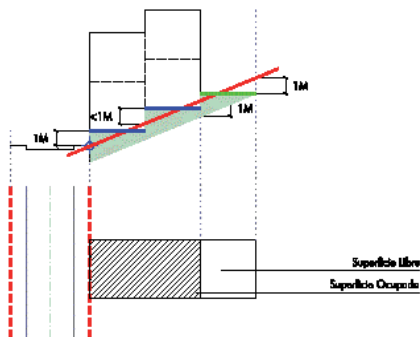
**2. Edificios con frente a dos o mas vías formando esquina o chaflán**



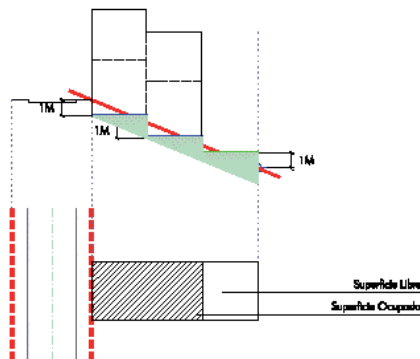
Esquema del establecimiento de la altura reguladora máxima en edificaciones que formen esquina o chaflán

1. EDIFICIOS ALINEADOS A VIAL. PLANTA BAJA

1. Parcela Ascendente



1. Parcela Descendente



Esquema de la consideración de planta baja en función del tipo de parcela

Artículo 6.34. Plantas

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. Las presentes Normas consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a Sótano.

Es la planta que tiene el forjado de suelo por debajo de la planta baja.

b. Planta Baja.

- En la edificación que daba alinearse a vial tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los 100 cm por debajo de la rasante y los 100 cm por encima de ella, sin perjuicio de lo que se establezcan en las condiciones particulares de las áreas de ordenanza. En las edificaciones exentas la planta baja será la que tenga el suelo entre los 100 cm por encima o por debajo de la rasante del terreno.

- En el interior de la parcela tendrán consideración de planta baja el o los planos que en ningún punto considerado se encuentre deprimido 100 cm. por debajo de la pendiente natural del terreno o elevado 100 cm por encima de la misma

c. Entreplanta.

Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

d. Planta Piso.

Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

e. Ático.

Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.

f. Bajo Cubierta.

Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 6.35. Altura libre y cota de planta piso

1. Altura libre es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior

del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

2. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

#### Artículo 6.36. Sótanos

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a 225 cm.

2. El número total de sótanos no podrá exceder de uno.

#### Artículo 6.37. Entreplantas

1. Podrá autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del 40% de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable.

2. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a 250 cm. Esta distancia tendrá el valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

#### Artículo 6.38. Planta baja

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia (punto de menos rasante de fachada) un máximo de 420 cm y contará con una altura libre mínima de 280 cm. En aplicación de estos valores y en consonancia con lo dispuesto en el artículo 6.35 la cara inferior del forjado de techo de la planta baja distará del punto de fachada de mayor rasante un mínimo de 250 cm.

Las citadas distancias lo son sin perjuicio de las que correspondan en función del uso al que se destine la edificación.

#### Artículo 6.39. Planta Piso

La altura libre mínima de las plantas piso vendrán determinadas por las Normas de Usos y las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, y en su defecto, será como mínimo la establecida en la Normativa de Viviendas de Protección Oficial.. Las plantas para servicio e instalaciones de altura inferior a doscientos diez (210) centímetros no computarán a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable medida en unidades métricas.

#### Artículo 6.40. Áticos y plantas bajo cubierta

1. Sólo se permitirán los áticos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

2. Las plantas bajo cubiertas, igualmente sólo se autorizarán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y sí serán habitables cuando presenten una altura libre igual o superior de doscientos veinte (220) centímetros. En este caso la superficie correspondiente computará a efectos de edificabilidad.

#### Artículo 6.41. Patios

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Los patios pueden ser:

a. Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

- Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

- Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.

b. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

c. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.

d. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

#### Artículo 6.42. Anchura de patios

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

#### Artículo 6.43. Medición de la altura de los patios

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando

como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación a la que sirve.

#### Artículo 6.44. Dimensión de los patios de parcela

1. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona de las Normas Subsidiarias las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.

2. En viviendas unifamiliares las dimensiones de los patios se ajustarán a los siguientes parámetros:

a. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (H:3), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:

a. La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medido en la forma citada en el artículo 4.32.

b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

c. En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el



resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

e. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo correspondiente al régimen de mancomunidad de patios.

#### Artículo 6.45. Dimensión de los patios abiertos

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura (H:3) como mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

#### Artículo 6.46. Dimensión de los patios ingleses

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de doscientos sesenta (260) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

#### Artículo 6.47. Cota de pavimentación

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él abran huecos de luces o de ventilación.

#### Artículo 6.48. Acceso a patio

1. Los patios vivideros contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos.

2. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, en aplicación de dichas condiciones particulares.

#### Artículo 6.49. Construcciones en los patios

1. En las zonas de uso determinado residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.

2. El planeamiento que desarrolle el presente Plan podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

#### Artículo 6.50. Cubrición de patios

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 6.51. Régimen de mancomunidad de patios

1. Los patios mancomunados son los patios de parcela comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Uso del Local	Dimensión Mínima	
	En Relación con la Altura	Absoluta (m)
Patios vivideros	2/3 H	5,00
Patios de luces:		
• si iluminan a piezas habitables excepto a cocina	H/3	3,30
• si sólo ilumina la cocina	H/4	3,00
Patios de ventilación	H/5	2,00

**CAPÍTULO IV. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS**

Artículo 6.52. Morfología

1. Se entiende por morfología urbana el resultado volumétrico y espacial de la forma de agrupación de las edificaciones en una zona concreta de la ciudad. Siendo por ello estas características morfológicas las que dotan de imagen particular y diferenciadora a lo urbano.

2. La clasificación morfológica a efectos de estas Normas Subsidiarias, se ha basado en el ámbito de la manzana, ya que esta se concibe como unidad básica de la organización espacial de la ciudad; en esta manzana, atendiendo a su estructura morfológica, podrán

convivir diversas tipologías edificatorias si las Normas Particulares de de las presentes Normas así lo permiten.

Artículo 6.53. Manzana compacta

Es la disposición morfológica característica de la ciudad tradicional consolidada en el que la edificación se dispone alineada a fachada, sin solución de continuidad; su estructura y organización interna se basa en parcelas con edificaciones colindantes, resolviendo cada una de ellas autónomamente los espacios libres interiores necesarios para su ventilación y soleamiento.

Artículo 6.54. Manzana cerrada

Es aquella que presenta un espacio libre interior o patio interior de manzana de uso público o privado mancomunado,

acotado por todos sus lados, y de dimensiones mínimas igual a la altura de la edificación.

Se permitirán patios de luces interiores, nunca a fachada, siempre que en ellos se pueda inscribir un círculo de diámetro equivalente a 1/3 de la altura de la edificación, y de lado menor siempre superior a los 3 metros.

El patio interior de manzana no podrá utilizarse como aparcamiento en más de un 30% de su superficie, ni podrá cubrirse.

#### Artículo 6.55. Manzana con edificación aislada

Disposición morfológica que se caracteriza por la ubicación de la edificación separada de los límites de la parcela, y sin definir ningún espacio libre interior de manzana. El espacio libre que rodee exteriormente a la edificación se destinará principalmente a jardines, no pudiendo ser destinado a aparcamiento en una superficie superior al 40%.

La distancia entre los diferentes cuerpos de edificación o bloques que se dispongan no podrá ser inferior a la altura máxima de dichas edificaciones, debiendo retranquearse de los límites medianeros de la parcela en que se ubique una distancia igual a la mitad de la altura total de la edificación.

Los patios interiores de luces solo se permitirán en soluciones justificadas y como ventilación e iluminación de dependencias auxiliares, y en todo caso no tendrán una dimensión menor de 1/4 de la altura de la edificación en cada uno de sus lados, y estos no podrán ser nunca menores de 3 metros.

### **CAPÍTULO V. CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS**

#### Artículo 6.56. Tipologías

Son las que definen la edificación concreta y sus modos de organización y uso en cada parcela y se dividen en las siguientes:

1. Residencial Unifamiliar (UF).
  - Aislada (A).
  - Pareada (P).
  - En Hilera (M).
2. Plurifamiliar (PF).
  - Bloque Horizontal (BH)
  - Bloque Vertical (BV).
3. Actividades Económicas (AE).
  - Edificación Abierta (A).
  - Edificación Cerrada (C).
4. Equipamiento (EQ).

#### Artículo 6.57. Residencial unifamiliar

Se entiende como tal a la edificación, localizada en parcela individual que cumpla con las condiciones de parcela mínima y frente mínimo establecidos para cada zona, admitiéndose en cualquier caso una sola vivienda por parcela.

Los espacios libres que se generen estarán dedicados a jardín privado, pudiendo adjudicarse a cada vivienda.

1. Residencial Unifamiliar Aislada (UF/A): Se define como la tipología edificatoria en una o dos plantas de altura, ubicada exenta sobre una parcela de terreno, y cuya separación de los linderos debe ser mayor o igual a 4 metros, sin perjuicio de lo que se establezca por cada zona o subzona de ordenanza en cuanto a retranqueos mínimos.

2. Residencial Unifamiliar Pareada (UF/P): Se entiende como tal a la tipología

edificatoria en una o dos plantas tal que uno de sus lados es medianero con otra vivienda de las mismas características y los restantes lados de la edificación deben separarse de los linderos de la parcela una distancia no inferior a los 3 metros, salvo que se establezca alguna particularidad en las Normas Particulares. La composición será uniforme, al menos dos a dos, y no se admitirán reducciones de la parcela mínima.

3. Residencial Unifamiliar en Hilera (UF/H): Es aquella tipología edificatoria en una o varias plantas de altura en la que dos de sus lados son compartidos por otras edificaciones de las mismas características, excepto, cuando la edificación llega al límite del solar en sus lados medianeros. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores según se indique para cada caso en las Normas Particulares.

#### Artículo 6.58. Residencial Plurifamiliar

Es la edificación o edificaciones destinada a albergar más de un grupo familias, con espacios y/o servicios comunes y propiedad mancomunada del terreno, ya sea en horizontal o en vertical la disposición de la edificación.

- Plurifamiliar en Bloque Horizontal es aquella tipología con parcela común proindivisa que adosa las viviendas por sus linderos laterales, admitiéndose así mismo las agrupaciones con fondo común y patios centrales cada dos viviendas como máximo, de dimensiones mínimas 3x3 m. En cualquier caso, las viviendas quedarán libres por su frente, retranqueándose o no, según se indique en las Normas Particulares. Para el otorgamiento de la licencia de primera utilización será preciso presentar escritura de división horizontal.

Para esta última tipología, el número de viviendas máximo por solar vendrá fijado en las Normas Particulares de cada zona.

- Plurifamiliar en Bloque vertical es la tipología edificatoria que se desarrolla en altura, mediante la ubicación de viviendas en plantas sucesivas.

La vivienda bifamiliar se considera incluida en la tipología de bloque vertical, pudiendo tener sus condiciones específicas en las normas particulares recogidas en las fichas

#### Artículo 6.59. Actividades Económicas (AE)

Se define como edificación para Actividades Económicas aquella que realizándose en las zonas a tal efecto previstas están destinadas a albergar fundamentalmente actividades no residenciales, autorizándose en algunos casos el uso de viviendas, según se establece en las Normas Particulares.

En las zonas con uso global distinto al de actividades económicas donde por compatibilidad de uso puedan proponerse nuevas edificaciones industriales, estas se ajustarán a las características tipológicas de la zona en cuestión; así mismo, las Normas Particulares de cada Zona de Ordenanza de Actividades Económicas en concreto regularán las características edificatorias y posición respecto a las alineaciones de las construcciones.

1. Edificación Abierta (A): Aquella que obligatoriamente ha de separarse de todos los linderos de la parcela, destinándose al espacio libre privado que bordea la edificación a jardín privado, aparcamiento o patio de maniobra, de acuerdo con lo que se especifique para cada zona en cuestión con las Normas Particulares.

2. Edificación Cerrada (C): Aquella en que obligatoriamente ha de ajustarse la edificación a las alineaciones exteriores, configurando una fachada continua, sin perjuicio del establecido para Zona de Ordenanza en concreto.

#### Artículo 6.60. Equipamiento (EQ)

Los equipamientos se ajustarán a las condiciones edificatorias y tipologías admitidas para cada zona o subzona de Ordenanza, permitiéndose soluciones tipológicas distintas, justificadas en función de la situación, uso y características del equipamiento que se proponga.

### **CAPITULO VI. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS**

#### Artículo 6.61. Definición

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

#### Artículo 6.62. Aplicación

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

### **SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE CALIDAD**

#### Artículo 6.63. Calidad de las construcciones

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento

de los materiales y de su colocación en obra.

#### Artículo 6.64. Condiciones de aislamiento

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en las correspondientes Normas Básicas de Edificación.

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

### **SECCIÓN 2ª. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES**

#### Artículo 6.65. Local

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

#### Artículo 6.66. Local exterior

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

c. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que

cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

d. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

#### Artículo 6.67. Piezas habitables

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

#### Artículo 6.68. Piezas habitables en plantas sótano

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, salvo los expresamente autorizados en las normas de uso (artículo 7.8.).

#### Artículo 6.69. Ventilación e iluminación

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable

con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

#### Artículo 6.70. Oscurecimiento de las piezas habitables

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

### **CAPITULO VII. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS**

#### Artículo 6.71. Definición

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.



#### Artículo 6.72. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

### **SECCIÓN 1ª. DOTACIÓN DE AGUA**

#### Artículo 6.73. Dotación de agua potable

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de Marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias de este Plan, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1979. Cuando la

procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.

#### Artículo 6.74. Dotación de agua caliente

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

#### Artículo 6.75. Energía eléctrica

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

#### Artículo 6.76. Gas energético

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

#### Artículo 6.77. Combustibles líquidos

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

#### Artículo 6.78. Combustibles sólidos

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

#### Artículo 6.79. Energías alternativas

Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

#### Artículo 6.80. Cuartos de calderas

Cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.

### **SECCIÓN 2ª. DOTACIONES DE COMUNICACIÓN**

#### Artículo 6.81. Telefonía

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

#### Artículo 6.82. Radio y Televisión

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

#### Artículo 6.83. Telecomunicaciones

1. Cualquier actuación que se deba de realizar sobre el dominio público para la instalación de redes para telecomunicaciones se ajustará a lo establecido en la Ley 11/1998, de 24 de Abril, General de Telecomunicaciones

2. Las instalaciones de telecomunicaciones quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública desde el portal hasta cada vivienda.

#### Artículo 6.84. Servicios postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

### SECCIÓN 3ª. SERVICIOS DE EVACUACIÓN

#### Artículo 6.85. Evacuación de aguas pluviales

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, les haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse, por debajo de la acera, hasta la cuneta.

#### Artículo 6.86. Evacuación de aguas residuales

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

#### Artículo 6.87. Evacuación de humos

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio. En ningún caso se alterarán las condiciones estéticas de dichos patios. Se dará tratamiento arquitectónico adecuado a los elementos de evacuación de humos, que no podrán interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción con el

mínimo de cincuenta (50) centímetros, y sin que en su proyección en planta superen el cinco por ciento (5%) de la del patio.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

#### Artículo 6.88. Evacuación de residuos sólidos

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

2. Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en

casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

#### **SECCIÓN 4ª. INSTALACIONES DE CONFORT**

##### Artículo 6.89. Instalación de clima artificial

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.

3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquellas otras que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

6. Sólo se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas o patios, cuando:

- Se aisle perfectamente el hueco de instalación del aparato con el resto del cerramiento.
- Si el aparato tiene una potencia superior a 3.300 frigorías/hora medie una distancia mínima de tres (3) metros desde el aparato al plano de fachada a que dé frente y de dos (2) metros a huecos de otros locales o viviendas. Si el aparato tiene una potencia superior a 3.300 frigorías/hora medie una distancia mínima de cinco (5) metros desde el aparato al plano de fachada a que dé frente y tres (3) metros a huecos de otros locales o viviendas. No se podrán colocar en esta situación aparatos de potencia superior a las 10.000 frigorías/hora.
- Si se hace sobre el espacio público, no se hará a una altura menor de tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias.
- El nivel máximo admisible de ruido al exterior será de 50 dB (A).

#### Artículo 6.90. Aparatos elevadores

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. Los ascensores se instalarán cuando, en función de las condiciones de forma y volumen de las edificaciones, se considere obligatorio. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no

eximirá de la obligación de instalar ascensor.

9. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

### **CAPITULO VIII. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS**

#### Artículo 6.91. Definición

Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas por Ordenanzas Municipales.

#### Artículo 6.92. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

2. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

#### Artículo 6.93. Accesos a las edificaciones

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque

sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un décimo (1:10) de su perímetro, con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

#### Artículo 6.94. Visibilidad del exterior

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

#### Artículo 6.95. Señalización en los edificios

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

#### Artículo 6.96. Puerta de acceso

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. La anchura del hueco no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, ni a doscientos once (211) centímetros de altura. Las dimensiones de la puerta permitirán el paso cómodo de las personas y las cosas. En el caso de viviendas unifamiliares las dimensiones mínimas podrán reducirse a 1,00 m de anchura y 203 cm de altura.

#### Artículo 6.97. Circulación interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a. Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios.

b. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.

c. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una



persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

#### Artículo 6.98. Escaleras

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

2. El rellano de las escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños de tiro estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios. Se entenderá que cumplen estas condiciones las soluciones suficientemente avaladas por la experiencia o las nuevas confirmadas mediante ensayos. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera. La apertura de las puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escaleras para uso del público sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. Se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre

que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico, chimenea adecuada o espacio de superficie y aireación suficiente para la consecución de otros fines. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central tendrá dimensión suficiente para la iluminación y ventilación de todos los tramos.

#### Artículo 6.99. Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los sesenta (60) centímetros.

#### Artículo 6.100. Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los edificios será de aplicación el DECRETO 72/1992 de 5 de Mayo, referente a Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, o cualquier otra Disposición que la supliere.

#### Artículo 6.101. Prevención de incendios

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establezca la Norma Básica de la Edificación vigente.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de

seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

#### Artículo 6.102. Prevención de las caídas

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepecho y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Por debajo de la altura de protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior de doce (12) centímetros.

## CAPITULO IX. CONDICIONES AMBIENTALES

#### Artículo 6.103. Definición

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas por Ordenanzas Municipales.

#### Artículo 6.104. Aplicación

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

#### Artículo 6.105. Compatibilidad de actividades

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por las Normas de Protección Ambiental y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.

b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.

c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas. Se permitirá la salida de humos por fachada, sin necesidad de conducto a la parte superior del edificio, sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción interior o a través de patio interior, siendo además indispensable la depuración de los humos por medio de tecnología contrastada, y debiendo realizarse su salida a una altura mínima de trescientos (300) centímetros sobre rasante, y a un espacio abierto de cinco (5) metros mínimos de anchura.

d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.

e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.

f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Artículo 6.106. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones

peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 6.107. Emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

## CAPITULO X. CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 6.108. Definición

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Artículo 6.109. Aplicación

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

#### Artículo 6.110. Armonización de las construcciones en su entorno

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.

#### Artículo 6.111. Protección de los ambientes urbanos

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.

2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo

o invariantes de la fachada preexistente manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores o espacio público y sus remates y satisfacer la normativa al respecto de la zona.

En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

#### Artículo 6.112. Fachadas

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.

3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

#### Artículo 6.113. Tratamiento de las plantas bajas

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

#### Artículo 6.114. Materiales de fachada

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición, estéticos de cada zona.

#### Artículo 6.115. Modificación de fachadas

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio, siempre que lo permitan las condiciones particulares de la zona de ordenanza donde se encuentre incluido el inmueble y cumpla con lo dispuesto en el artículo relativo a los cuerpos salientes. En casos justificados podrá la administración urbanística municipal hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

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

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idénticas soluciones en los huecos.

#### Artículo 6.116. Soportales

En las zonas en las que el planeamiento de desarrollo expresamente lo permita, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
- Y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.

#### Artículo 6.117. Plantas bajas porticadas

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción si así estuviera previsto en los instrumentos de ordenación que desarrollen la actuación y no lesione los valores ambientales del lugar. En cualquier caso la actuación deberá afectar al frente completo de la alineación de una manzana, no permitiéndose soluciones parciales.

#### Artículo 6.118. Fachadas Ciegas

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

No obstante, en parcelas pasantes, se permiten los cerramientos opacos tipo tapia, por entender que responden adecuadamente a las soluciones tradicionalmente empleadas tanto en el núcleo principal como en el resto de las

Aldeas, localizadas en el Término Municipal.

Artículo 6.119. Instalaciones en la fachada

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

4. Queda expresamente prohibida la instalación de aparatos de acondicionamiento de aire o refrigeración en las fachadas de los edificios que cuenten con cualquier nivel de protección de los descritos estas Normas, salvo que incorporados a los huecos de las ventanas, balcones o cierres queden ocultos por elementos tradicionales de corte de visión o producción de sombras (celosías, etc.).

Artículo 6.120. Cuerpos salientes

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja, a excepción de la zona de Casco Antiguo de Fuente Obejuna siempre que supongan una interpretación de los cierros tradicionales y no impliquen incumplimiento del Real Decreto 76/1992

sobre eliminación de Barreras Arquitectónicas.

3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada. En la zona de Casco Antiguo de Fuente Obejuna se permitirán cuerpos salientes cerrados siempre que supongan una interpretación de los cierros tradicionales.

4. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

Artículo 6.121. Elementos Salientes

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

b. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo del ancho del vial respecto a la fachada ni



superen los cincuenta (50) centímetros de altura.

c. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.

d. En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

#### Artículo 6.122. Elementos salientes no permanentes

Los Elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes ordenanzas municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas puedan establecer las presente Normas.

#### Artículo 6.123. Portadas y escaparates

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros no será permitido saliente alguno.

#### Artículo 6.124. Medianerías

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

#### Artículo 6.125. Cerramientos

1. Tanto los Solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a. Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las

necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo Municipal.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 6.126. Consideración del entorno

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. La administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

Artículo 6.127. Urbanización y ajardinamiento de los patios de manzana

Los patios de manzanas que pudieran aparecer en los suelos de nuevo desarrollo deberán ajardinarse al menos en

cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente.

## TITULO VII. NORMAS GENERALES DE LOS USOS

### CAPITULO 1. APLICACIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS

Artículo 7.1. Aplicación

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en urbanizable y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.

2. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título XII, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

Artículo 7.2. Uso global y uso pormenorizado

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

2. Uso global es aquel que el Plan General asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por las presentes Normas Urbanística o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles.

Son usos complementarios aquellos que por exigencia de la legislación urbanística o de las presentes Normas Urbanísticas su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.

Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

3. Uso pormenorizado es aquel que el presente Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

El uso pormenorizado puede ser:

a. Determinado o dominante: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario el planeamiento asigna a la zona o sector de que se trate.

b. Permitido: es aquel cuya implantación pueda autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

4. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

a. Uso exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que se desarrolla ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

#### Artículo 7.3. Uso prohibido

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por las presentes Normas Urbanísticas o los

instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

2. Son usos prohibidos:

a. Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la zona de que se trate.

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 en las disposiciones generales vigentes.

#### Artículo 7.4. Uso Público y Uso Privado

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

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 7.5. Tipos de usos

1. Los usos regulados en las presentes Normas Urbanísticas y en los instrumentos que desarrollen el Plan son los relacionados en el cuadro de tipos de Usos.

2. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.

3. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de

aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

#### Artículo 7.6. Tipos de usos y compatibilidades

El presente Plan establece los siguientes Usos Globales y Pormenorizados

##### 1. RESIDENCIAL.

###### 1.1. Vivienda Unifamiliar

###### 1.2. Vivienda Bifamiliar

###### 1.3. Vivienda Plurifamiliar

##### 2. ACTIVIDADES ECONÓMICAS-INDUSTRIALES.

- Industrial y almacenamiento.
- Talleres Artesanales, pequeña industria
- Talleres de mantenimiento del automóvil.

##### 3. CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS.

- Hospedaje.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Comercio.
  - Local comercial.
  - Agrupación comercial.
  - Grandes superficies comerciales.
- Oficinas.
- Campamento.
- Aparcamiento y garajes.
  - Garajes en edificio con otro uso dominante
  - Garajes en edificio exclusivo.
  - Aparcamientos públicos.
- Estaciones de servicios.

- Agrupaciones terciarias.

##### 4. DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS.

###### 4.1. Docente.

###### 4.2. Deportivo.

###### 4.3. Servicios de Interés Públicos y Social.

- Sanitario.
- Asistencial
- Cultural.
- Administrativo público.
- Mercado de abastos.
- Servicios Urbanos.
- Religiosos.
- Alojamientos.
- Defensa y cárceles.
- Cementerio y Tanatorio.

##### 5. ESPACIOS LIBRES.

###### 5.1. Parques.

- Parques Suburbanos.
- Parques Urbanos
- Áreas de Ocio.

###### 5.2. Jardines y zonas verdes.

##### 6. TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

###### 6.1. Viario.

###### 6.2. Centro e Intercambiadores de Transportes.

###### 6.3. Actividades Aeronáuticas.

###### 6.4. Infraestructuras urbanas básicas.

### **CAPITULO II. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS**

#### Artículo 7.7. Condiciones de los Usos

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de

aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

4. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación, y especialmente con el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo sobre Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, o cualquier otra Disposición que la supliere.

5. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan estas Normas para cada tipo de uso en concreto.

No obstante, no será obligatoria 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 (6).

#### Artículo 7.8. Usos en los sótanos

En los sótanos sólo podrán establecerse:

a. Las instalaciones al servicio de la edificación.

b. Aparcamientos y garajes en la medida que establezcan estas normas y,

en su defecto, uno (1) por cada cien (100) metros construidos.

c. Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante y con accesos comunes.

d. En las edificaciones cuyo uso exclusivo sea los definidos en el art. 7.30 de estas Normas como Hospedaje, Agrupación Comercial y Gran Superficie Comercial, podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y se tendrá en cuenta igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

e. Cuando las condiciones particulares de zona lo permitan, en base a las especiales características topográficas de la implantación, también podrán permitirse usos residenciales funcionalmente vinculados a los de planta baja, siempre que den frente a espacio libre de parcela. En estos casos la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y se tendrá en cuenta igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas.

#### Artículo 7.9. Diferentes usos en un mismo edificio o local

1. Cuando en su mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

#### Artículo 7.10. Actividades toleradas

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y en la Ley 7/1994 de la Comunidad Autónoma Andaluza y sus Reglamentos, debiendo cumplir, además, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

### CAPITULO III. USO RESIDENCIAL

#### Artículo 7.11. Definición y usos pormenorizados

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

2. EL uso global residencial comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. 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.

b. Vivienda bifamiliar: es la situada en edificación urbana constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.

c. Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificación urbana constituida por dos o más viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.

3. En la aplicación de las condiciones de edificación y uso a las distintas zonas de ordenanza, la vivienda bifamiliar se conceptuará como una modalidad de la vivienda plurifamiliar. Por tanto, salvo que en las propias condiciones particulares se disponga lo contrario, el uso pormenorizado vivienda plurifamiliar

comprende también el bifamiliar, debiendo cumplir las edificaciones bifamiliares las determinaciones y parámetros que se fijan para las plurifamiliares.

4. Vivienda libre y Vivienda Protegida.

a. A los efectos del presente Plan, es vivienda libre aquel uso pormenorizado de residencial que no está obligado a ajustarse al régimen que se deriva de la calificación urbanística de vivienda protegida.

b. El uso de vivienda protegida, a los efectos de su calificación urbanística, será identificado por los instrumentos de desarrollo y de detalle, en aquellos sectores y áreas obligados a ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente.

#### Artículo 7.12. El uso urbanístico de Viviendas Protegidas

1. En aquellos casos en los que el presente Plan establezca una reserva mínima de edificabilidad residencial con destino a viviendas protegidas, únicamente podrá destinarse la misma a:

a. Viviendas de Protección Oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.

b. Viviendas de Protección Pública, entendiéndose por tal, las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Del mismo modo, excepcionalmente, se podrán considerar viviendas de protección pública a estos efectos, aquellas que cumpliendo las condiciones de uso, destino, calidad y precio de venta o alquiler que se establezcan en la normativa autonómica, puedan ser



declaradas como tales por la citada Consejería, a propuesta del Ayuntamiento.

2. La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

a. El Plan Parcial en los sectores de suelo urbanizable sectorizado en los que el presente Plan establece como determinación vinculante un porcentaje de la edificabilidad residencial con destino a vivienda protegida.

b. El Estudio de Detalle en los sectores y áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado con ordenación directa en los que el presente Plan establece como determinación vinculante un porcentaje de la edificabilidad residencial con destino a vivienda protegida. No obstante, si la ordenación pormenorizada del ámbito se concreta en una única manzana o parcela resultante, resultará innecesaria la formulación del Estudio de Detalle, bastando que el proyecto de reparcelación establezca el porcentaje de vinculación correspondiente al uso de vivienda protegida. Si la manzana o parcela resultante es susceptible de segregación, deberá el proyecto de parcelación identificar necesariamente aquellas parcelas en las que se debe materializar el aprovechamiento correspondiente a la calificación de vivienda protegida.

3. El porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a vivienda protegida se fija en las fichas de cada ámbito de actuación. El citado porcentaje se entenderá aplicable sobre la edificabilidad efectivamente consumida en el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada establecida en el propio Plan General. En los casos en que se precisan un Plan Especial, y en todo en el urbanizable sectorizado, dicho porcentaje se aplicará sobre la máxima edificabilidad atribuida por el Plan General

al ámbito.

#### Artículo 7.13. Aplicación

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación: a) en las obras de nueva edificación; b) en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte, y c) en el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

#### Artículo 7.14. Vivienda Exterior e interior

1. 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 estas Normas y, al menos una (1) pieza recaerá sobre calle o espacio libre público.

2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas.

3. Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán las viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

a. Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.

b. Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros, en caso de apartamentos bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

#### Artículo 7.15. Programa de la vivienda

1. La vivienda contará como mínimo del programa de viviendas exigido por la

normativa de la vivienda de protección oficial.

2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia - comedor - cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los treinta y cinco (35) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Tres (4) apartamentos equivalen a tres (3) viviendas a efectos de cómputo y cumplimiento de la determinación del número de viviendas fijados en las fichas de los ámbitos de actuación de este Plan.

#### Artículo 7.16. Altura de los techos

A estos efectos serán de aplicación las prescripciones que se establecen en la Normativa sobre Viviendas de Protección Oficial vigente en la Comunidad Autónoma Andaluza.

#### Artículo 7.17. Dimensiones de los huecos de paso

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para cuartos de aseo y de setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

#### Artículo 7.18. Accesos comunes a las viviendas

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros.

3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del seis por ciento (6%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, cien (100) centímetros.

4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

#### Artículo 7.19. Dotación de aparcamientos

En zonas de Uso global Residencial se dispondrá una plaza de aparcamiento, en el interior de cada parcela, por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, salvo que en viviendas plurifamiliares el edificio albergue seis (6) o menos viviendas o esté situado en calles de seis (6) metros o menos de latitud, o se establezcan otras condiciones particulares en la zona de ordenanza respectiva.

### CAPITULO IV. USO ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES

#### Artículo 7.20. Definición y uso pormenorizados

1. Es uso de Actividades Económicas Industriales el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración de

productos según las precisiones que se expresan a continuación.

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

b. Almacenaje y comercio mayorista. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

c. Reparación y tratamiento de productos de consumo domésticos. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

d. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

e. Reparación, entretenimiento y mantenimiento automóviles, motocicletas y bicicletas.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Industria y almacenamiento, que incluye los usos comprendidos en los apartados a), b), c) y d) del epígrafe anterior.

b. Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los apartados c) y d) del epígrafe anterior.

c. Talleres de mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en el apartado e) del epígrafe anterior.

#### Artículo 7.21. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación: a) en los edificios o construcciones de nueva edificación; b) en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten, y c) en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, serán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.

### **SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE LA INDUSTRIA EN GENERAL**

#### Artículo 7.22. Aislamiento de las construcciones

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá de los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros; no tendrá contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

#### Artículo 7.23. Servicio de aseo

Las construcciones o instalación que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

La distancia mínima de suelo a techo en los aseos podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

No será exigida esta dotación de aseos cuando las edificaciones industriales sean meros contenedores que aún no cuentan con un uso pormenorizado definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos.

#### Artículo 7.24. Circulación interior

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de

trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando la capacidad del local sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

#### Artículo 7.25. Dotación de aparcamientos

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller.

#### Artículo 7.26. Vertidos industriales

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

### **SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS PORMENORIZADOS INDUSTRIALES**

Artículo 7.27. Condiciones de la industria y almacenamiento en general

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado industria y almacenamiento en general deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b. Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.
- c. No tratarse de usos que tengan zonas clasificadas como de riesgo especial alto o medio según las Normas de Protección contra Incendios NBE-CPI-96 o cualquier disposición que la supere.

Artículo 7.28. Condiciones de los talleres artesanales y pequeña industria

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres artesanales y pequeña industria deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una superficie inferior.
- c. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales, liberales, artísticas y literarias.

Artículo 7.29. Condiciones de los talleres de mantenimiento del automóvil

1. En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres de mantenimiento del automóvil deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una superficie inferior.

2. En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500) sólo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado industrial.

## **CAPITULO V. USO CENTROS Y SERVICIOS TERCARIOS**

Artículo 7.30. Definición y usos pormenorizados

1. El uso centros y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A. Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

B. Espectáculos y salas de reunión: es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés - concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

C. Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a. Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

b. Agrupación comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c. Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el no alimentario.

Según el carácter de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y

cinco por ciento (35%) de su superficie de venta, o supere los mil (1.000) metros cuadrados dicho tráfico si se integra en un establecimiento de la categoría c).

- Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio no alimentario.

D. Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

E. Campamento: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc.

F. Aparcamientos y Garajes: es el uso de aquellos espacios, edificados o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos. Comprende los siguientes usos pormenorizados.

- Garaje: cuando el espacio, edificado o no, destinado a tal uso, se encuentra en el interior de la parcela.

- Aparcamiento: si el espacio destinado a tal uso se encuentra bajo las rasantes de las zonas verdes, espacios libres y red viaria o en las áreas dispuestas



a tal fin en la red viaria o en la zona reserva de viario.

G. Estaciones de Servicio: es el uso de aquellos espacios destinados a la venta de carburantes y productos petrolíferos

H. Agrupaciones Terciarias: conjunto funcionalmente unitario de todo o algunos de los usos pormenorizados de Hospedaje, comercio, espectáculos y oficinas.

#### Artículo 7.31. Aplicación

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación: a) en las obras de nueva edificación; b) en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten, y c) en el resto de las obras en los edificios cuando su aplicación no representen desviación importante de los objetivos de las mismas.

### **SECCIÓN 1ª. CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE HOSPEDAJE**

#### Artículo 7.32. Dimensiones

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares.

2. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señaladas en el artículo 7.15. para las viviendas familiares, en su apartado tercero.

3. Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para el uso residencial.

#### Artículo 7.33. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador

al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados por encima de dicha altura.

#### Artículo 7.34. Aseos

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

#### Artículo 7.35. Aparcamientos

Se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor.

### **SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DE ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN**

#### Artículo 7.36. Condiciones de Aplicación

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

### **SECCIÓN 3ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DE COMERCIO**

#### Artículo 7.37. Dimensiones

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

#### Artículo 7.38. Circulación interior

1. En los locales comerciales de la categoría a), definida en el artículo 7.5.1., apartado 2, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos.

2. En los locales de las categorías b) y c), los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de anchura igual que el resto de los recorridos.

#### Artículo 7.39. Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con

una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

En todo caso prevalecerá el número y las dimensiones mínimas que resulten de la aplicación de la Norma Básica NBE-CPI-96, sobre condiciones de Protección contra Incendios o cualquier Disposición que la supliere.

#### Artículo 7.40. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

#### Artículo 7.41. Altura libre de pisos

La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos setenta (270) centímetros.

No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de la misma.

#### Artículo 7.42. Aseos

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, por cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán

de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. Los aseos de los comercios de la categoría b), definida en el artículo 7.5.1., apartado 2, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Artículo 7.43. Ordenación de la carga y descarga

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 7.44 Pasajes comerciales

Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a 3 metros.

Artículo 7.45 Almacenaje de productos alimentarios

Los locales destinados al comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

Artículo 7.46 Grandes superficies comerciales

No se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales salvo en las zonas y condiciones de tamaño que las Normas establezcan expresamente.

#### **SECCIÓN 4ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DE OFICINAS**

Artículo 7.47 Dimensiones

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Artículo 7.48 Accesos interiores

1. Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de circulación comunes del edificio (vestíbulos, pasillos, etc.) tendrán una anchura de, al menos, cien (100) centímetros.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

Artículo 7.49. Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en

los lugares que provoquen menores recorridos.

En todo caso prevalecerá el número y las dimensiones mínimas que resulten de la aplicación de la Norma Básica NBE-CPI-96 sobre condiciones de Protección contra Incendios o cualquier Disposición que la supliere.

#### Artículo 7.50. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.

#### Artículo 7.51. Altura libre de pisos

La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos setenta (270) centímetros.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

#### Artículo 7.52. Aseos

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

#### Artículo 7.53 Condiciones de los despachos profesionales domésticos

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

### **SECCIÓN 5ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DE CAMPAMENTO**

#### Artículo 7.54 Emplazamiento

Sólo se permitirá el uso de campamento en los emplazamientos establecidos por el presente Plan o por los instrumentos que lo desarrollen.

#### Artículo 7.55 Capacidad de acogida

Las plazas de acampada no podrán exceder del número que resulte de dividir por cien (100) la superficie en metros cuadrados del recinto interior al perímetro de protección.

#### Artículo 7.56 Aparcamiento y viario interior

1. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados.

2. El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a quince (15) metros. El ancho mínimo será de tres (3) metros para circulación en un sentido si el aparcamiento está fuera del recinto de acampada.

#### Artículo 7.57 Instalaciones y servicios

1. Se dotará de agua y energía eléctrica a cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los quince (15) metros.

2. En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.

3. Ninguna edificación podrá tener más de una planta.

#### Artículo 7.58 Zonificación y diseño

1. Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de tres (3) metros y las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

2. El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberán plantarse con árboles o arbustos.

3. Deberá preverse una superficie del veinte por ciento (20%) de la finca como espacios libres y deportivos. En el conjunto de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.

### **SECCIÓN 6ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS DE GARAJE Y APARCAMIENTO.**

#### **SUBSECCIÓN 1ª. GARAJES EN EDIFICACIÓN CON OTROS USOS DOMINANTES**

Artículo 7.59. Condiciones particulares de los garajes

1. Dotación de garaje:

1.1. Todos los edificios en función de su uso dispondrán del espacio suficiente para satisfacer la dotación de aparcamiento de acuerdo con el cuadro adjunto:



Cuadro nº 1. Dotaciones de garaje

CUADRO Nº 1. DOTACION DE GARAJE TIPO I

		Mínimo	Máximo
<b>Vivienda (1)</b>	Unifamiliar	1 por vivienda 1 por cada 100 m <sup>2</sup> construidos	2 por vivienda 2 por cada 100 m <sup>2</sup> construidos
	Bifamiliar	1 por cada 100 m <sup>2</sup> construidos	1 por cada 100 m <sup>2</sup> construidos
	Plurifamiliar	1 por cada 100 m <sup>2</sup> construidos	1 por cada 100 m <sup>2</sup> construidos
<b>Industrial</b>	Industria y almacenamiento	1 por cada 200 m <sup>2</sup> construidos	1 por cada 200 m <sup>2</sup> construidos
	Taller artesanal y pequeña industria	1 por cada 200 m <sup>2</sup> construidos	1 por cada 200 m <sup>2</sup> construidos
	Talleres Mantenimiento automóvil	1 por cada 25 m <sup>2</sup> construidos	2 por cada 25 m <sup>2</sup> construidos
<b>Centros Terciarios</b>	Hospedaje	1 por cada 100 m <sup>2</sup> construidos 1 por cada 3 hab	2 por cada 100 m <sup>2</sup> construidos 1 por cada hab
	Espectáculos y Salas de reunión	1 por cada 100 m <sup>2</sup> construidos	1 por cada 25 m <sup>2</sup> construidos
	Comercio: local comercial (2)	1 por cada 100 m <sup>2</sup> construidos	1 por cada 25 m <sup>2</sup> construidos
	Agrupación Comercial	1 por cada 50 m <sup>2</sup> construidos	1 por cada 25 m <sup>2</sup> construidos
	Grandes superficies comerciales	1 por cada 50 m <sup>2</sup> construidos	1 por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
	Oficinas	1 por cada 100 m <sup>2</sup> construidos	1 por cada 25 m <sup>2</sup> construidos
<b>Servicios Terciarios</b>	Campamento	1 por cada 4 acampados	1 por cada acampado
<b>Dotaciones (3)</b>	Docente	1 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles	2 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles
	Deportivo	1 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles	2 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles
	Asistencial	1 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles	2 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles
	Cultura	1 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles	2 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles
	Administrativo Público	1 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles	2 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles
	Servicios urbanos	1 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles	2 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles
	Religioso	1 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles 1 por cada 50 personas	2 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles 1 por cada 10 personas
	Sanitario	1 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles 1 por cada 5 camas	2 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles 1 por cada cama
	Mercados abastos comercio básico	1 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles 1 por cada 20 m <sup>2</sup> superficie de venta	2 por cada 100 m <sup>2</sup> útiles 1 por cada 10 m <sup>2</sup> superficie de venta

(1) Sin perjuicio de los dispuestos en el art. 7.19.

(2) Si la superficie destinada a comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

(3) En las dotaciones que pueda presuponerse concentración de personas, se dispondrá de una plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad.



1.2. La provisión de plazas de aparcamiento en la parcela es independiente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico.

1.3. La administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación del aparcamiento en los casos de locales que se instale en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de las plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

1.4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentaria suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

1.5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (m)	LATITUD (m)
Vehículo de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

2.2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios y semejantes.

1.6. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

1.7. La administración urbanística municipal, podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

1.8. Las plazas de aparcamiento, en cuanto a dotación complementaria del uso principal, quedarán en las licencias municipales vinculadas a la finca en que se desarrolle aquel.

2. Dimensión de la plaza.

2.1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las siguientes dimensiones:

2.3. En todos los aparcamientos se destinarán, al menos, el quince por ciento (15%) de sus plazas para automóviles grandes.

2.4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales,

carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

### 3. Garaje en espacio libre de parcelas.

3.1. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como garaje sobre rasante, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.

3.2. En los espacios libres que se destinen a garaje de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

Excepcionalmente podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra de los vehículos estacionados.

### 4. Condiciones de edificación.

#### 4.1 Emplazamiento.

a. Plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

b. Bajo los espacios libres de las parcelas siempre que lo permitan las condiciones particulares de zona.

#### 4.2 Acceso a los Garajes.

4.2.1 Los garajes y los establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo

de los cuatro (4) metros a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros, en las calles con pendientes, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

4.2.2 Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a. A distancia menor de quince (15) metros, o de cinco (5) en la zona de Casco Antiguo de la intersección de las líneas de bordillos de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.

b. En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

c. Con su eje a menos de diez (10) metros, o de cinco (5) metros en la zona de Casco Antiguo del eje de otro acceso a garaje.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en las condiciones particulares

4.2.3 Las rampas tendrán las características dimensionales que se recogen en el cuadro adjunto.

4.2.4 Acceso de vehículos y peatones, se efectuará de conformidad con las condiciones que se recogen en el cuadro adjunto.

Cuadro N° 2. Condiciones dimensionales de las rampas

RAMPAS DE GARAJE	ANCHURA		PENDIENTE
		Unidireccional	Bidireccional
Rectilínea	3,00 m	6,00 m	16%
No rectilínea	3,50 m	6,75 m *1	2%

\* (3,50 carril interior y 3,25 carril exterior)

Radio de curvatura mínimo medido en el eje 6 m. En las curvas se dejará sobreechanco necesario para el giro de los automóviles.

En parcelas inferiores a 200 m<sup>2</sup> de la zona centro histórico la pendiente de la rampa será libre.

Cuadro nº3. Acceso de Vehículos y Peatones

SUPERF. GARAJE	ACCESO VEHICULOS	ACCESO PEATONES	RAMPA
Menor 400 m <sup>2</sup>	1 puede ser común para vehículos y acceso a edificio	Uno independiente de vehículos	Unidireccional alternativo o bidireccional
Entre 400 y 2.000 m <sup>2</sup>	1 exclusivo para vehículos	Uno independiente de vehículos	
Entre 2.000 y 5.000 m <sup>2</sup>	1 entrada y 1 salida independientes o diferenciadas	1 salida por cada 2.000 m <sup>2</sup> o fracción superior a 1.000 m <sup>2</sup> . Al menos una será independiente de las entradas y salidas de vehículos	Unidireccional exclusivo o bidireccional rectas
Mayor de 6.000 m <sup>2</sup>	Accesos a 2 calles con entrada y salida independiente	Igual al anterior	

4.2.5 Los accesos se situarán a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques.

4.3 Altura libre de Garajes.

La altura libre en los garajes será, como mínimo, de dos y veinticinco centímetros (2,25) medidos en cualquier punto de su superficie.

4.4. Escalera en los Garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a ciento treinta (130) centímetros en los de mayor superficie.

4.5. Ventilación de Garajes.

En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será

proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente.

#### 4.6. Cubiertas de Garaje.

Los garajes bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

#### 4.7. Utilización de los Garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad no permitida en las condiciones generales de edificación y uso del bajo rasante.

#### 4.8. Desagües.

En los garajes subterráneos se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasa y lodos.

### **SUBSECCIÓN 2ª: GARAJE EN EDIFICIO EXCLUSIVO.**

Se permitirán la construcción de edificaciones con uso exclusivo garaje, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

a. Las condiciones de parcela mínima que han de cumplir los edificios con uso exclusivo garaje serán las que a continuación se exponen:

- La superficie mínima de parcela será de 250 m<sup>2</sup>
- El frente mínimo de parcela será de 9m.

b. La edificación se dispondrá alineada a vial.

c. Se permite el 100 de ocupación sobre rasante. En el caso de que se

construyan plantas bajo rasante, éstas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

d. El número máximo de plantas sobre rasante será igual a 2 o 7.5 m.

e. Quedarán eximidas de las condiciones particulares de forma y estéticas que se regulan en la zona de ordenanza donde se encuentren incluidos dichos edificios, entendiéndose que se trata de edificaciones singulares y fuerte especificidad.

f. Serán de aplicación las condiciones particulares expuestas en los apartados 2 y 4 de la subsección 1ª referente a los garajes en edificio con otro uso exclusivo

g. La ubicación de un edificio destinado a garaje debe venir justificado por un estudio de tráfico y accesibilidad que garantice la idoneidad de la localización. No será necesario este estudio, cuando su implantación venga prevista de forma expresa en los Planos de Ordenación de este Plan.

### **SUBSECCIÓN 3ª. APARCAMIENTOS**

Artículo 7.60. Condiciones particulares de los aparcamientos

1. Los aparcamientos estarán emplazados en cualquiera de estos tipos:

a. Bajo la rasante de los espacios libres públicos.

b. Bajo la rasante de la red viaria.

c. En contacto con la red viaria y áreas de protección de viario.

d. Parcelas

2. Las posibles ubicaciones de los aparcamientos se harán de acuerdo con las necesidades y evolución de la trama viaria para lo cual serán, previamente, aprobados por el Pleno Municipal,

mediante informe técnico que indique su conveniencia.

Artículo 7.61. Condiciones particulares para la construcción de los aparcamientos

1. Excepto en los casos en que queden previstos por Planes de Ordenación, previa a la construcción será preciso la redacción y aprobación de un proyecto de urbanización en el que se resuelvan las siguientes cuestiones:

- a. Incidencia sobre el tráfico de la zona.
- b. Afecciones sobre las infraestructuras y redes de servicio.
- c. Tratamiento del espacio público.
- d. Sistema de gestión.
- e. Sistema de ejecución.

Sin perjuicio de lo anterior el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Plan Especial ante una problemática singular, o se intervenga sobre la calificación del suelo, o las facultades dominicales o si la resolución de las cuestiones de tráfico y construcción exigen una Reforma Interior.

2. Condiciones de edificación.

a. Los accesos de vehículos serán bidireccionales o dos unidireccionales alternativos. El número de accesos de vehículos y su disposición estará en función del tamaño del garaje y de las características de la red viaria.

b. Los accesos para peatones serán exclusivos y diferenciados de los previstos para vehículos. Los accesos no distarán más de cuarenta metros de ningún punto de la planta.

3. Los proyectos de urbanización con referencia a la localización de estos tipos de aparcamiento deberán tener el siguiente contenido:

a. Evolución de las necesidades de zona. Determinación del número de plazas.

b. Estudio de Tráfico. Relación con otros aparcamientos y garajes.

Incidencia en la red viaria: camino de entrada, formación de colas; salida y dispersión de vehículos posibles puntos de congestión; horas punta.

El proyecto podrá ajustar los parámetros de los epígrafes 2 y 4 del art. 7.59 cuando existan razones justificadas y no perjudiquen el funcionamiento del aparcamiento.

c. Estudio de reurbanización del espacio público.

d. Infraestructura.

Afecciones a redes y servicios de agua, alcantarillado, electricidad, alumbrado, gas, telefonía, otros.

e. Estudio de Seguridad:

Disposición de salidas y entradas de peatones.  
Evacuación de humos y ventilación.  
Prevención de incendios.

f. Estudio de Edificación.

Número y disposición de accesos y salidas de vehículos.

Número y disposición de accesos y salidas de peatones.

Número y disposición de rampas.

g. Estudio de afección de obra:

Plazos de ejecución.

Desvíos de tráfico.

h. Sistema de Gestión:

Evaluación de costos.

Fórmula de explotación.

## SECCIÓN 7ª. ESTACIONES DE SERVICIO.

### Artículo 7.61. Estaciones de servicio

1. Dentro de los suelos calificados como protección de viario y en aquellos que por las condiciones de uso no sea incompatible con las previsiones de las presentes Normas Urbanísticas, podrán disponerse instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias.

2. Dada las condiciones topográficas y morfológicas del núcleo principal de Fuente Obejuna y de las Aldeas, la localización de estaciones de servicio en el suelo urbano y urbanizable ordenado quedará vinculada a los viarios estructurantes de cada núcleo, prestando especial atención a su integración en el entorno urbano. En todo caso será necesario elaborar un estudio de tráfico y accesibilidad.

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

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

5. Las Estaciones de Servicio podrán albergar otros usos complementarios, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo, sean usos permitidos. En todo caso, si el uso complementario fuese taller de

automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la dedicada exclusivamente a Estación de Servicio.

## SECCIÓN 8ª. AGRUPACIONES TERCIARIAS

### Artículo 7.62. Agrupaciones terciarias

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

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

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

a. El edificio o los edificios deberán cumplir las condiciones particulares de zona en que se sitúan.

b. Asimismo deberán cumplirse las normas de uso que sean de aplicación en función de aquellas que se vayan a implantar en las construcciones y, en especial, las relativas a la dotación de plazas de aparcamiento.

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

### Artículo 7.63. Definición y usos pormenorizados

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para



proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c. Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

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

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

- Socio-cultural, consistente en la conservación, recreación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc..., así como las actividades de relación social tendente al fomento de la vida asociativa.

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

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

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

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

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

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

#### Artículo 7.64. Aplicación

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

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

#### Artículo 7.65. Compatibilidad de usos

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

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

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

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

a. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso dotacional autorizado en la zona en que se encuentre

y que sea compatible con el resto de los usos que se desarrollan en el edificio.

b. Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso dotacional, servicios públicos, espacios libres, transportes e infraestructuras básicas, autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:

- Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional deportivo, asistencial, cultural, o parque o jardín público.
- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente;
- Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso o de defensa.
- Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docente, servicios urbanos o parque o jardín público.
- Servicios urbanos, que podrán ser sustituido por cualquier otro uso dotacional, salvo el de defensa.

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

4. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan Genral califique de Sistemas Generales.

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

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

Los usos dotacionales privados tendrán una edificabilidad máxima de 1,25 metros cuadrados construidos por cada metro de suelo, excepto para el uso Deportivo que será de medio (0,5) metro cuadrado construido por cada metro de suelo, salvo en Zona de Ordenanza con edificabilidad mayor. Cuando se trate de dotaciones privadas existentes la edificabilidad podrá ser superior cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio.

#### Artículo 7.68 Edificaciones especiales

1. Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones particulares de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, y el cumplimiento de las condiciones que se establecen en los epígrafes siguientes.

2. En la Zona de Ordenanza de " Edificación Tradicional " deben cumplir las siguientes condiciones:

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

b. La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.

c. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.

d. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

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

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

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

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

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

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

2. Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

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

## SECCIÓN 1ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS PORMENORIZADOS

Artículo 7.70. Condiciones particulares del uso docente

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

Artículo 7.71. Condiciones particulares del uso deportivo

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

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

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

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

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

3. Religioso. En las parcelas que se destinen a equipamiento religioso, la superficie destinada a actividades complementarias de las del culto, diferentes a las de culto y a alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas, sólo podrá alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a aquél.

Artículo 7.73. Condiciones particulares del uso defensa y cárceles

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

## CAPITULO VII. USO ESPACIOS LIBRES

Artículo 7.74. Definición y usos pormenorizados

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

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados.

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

acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

b. Parques: son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinadas básicamente aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población. Se distinguen los siguientes:

- Parque Ferial
- Parque localizado en la confluencia calle Corredera con la N-432.
- Parque del Este o Mirador.
- Parque del Cementerio.
- Parque del Arroyo de Piconcillo

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

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

Artículo 7.75 Condiciones generales del uso espacio libre

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

2. En los espacios libres se permitirán construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa, tales como Kioscos, templetas, pequeños locales para el esparcimiento colectivo o similares, cuya edificabilidad no deberá exceder de un (1) metro cuadrado construido por cada cien (100) metros cuadrados de suelo de espacio libre.

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

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

- Parque el Mirador

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

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

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

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

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

- Parque del Cementerio

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

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

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

1. Admitirán la implantación de adecuaciones naturalistas y recreativas de utilidad pública e interés social y que con carácter general no necesiten de construcciones o instalaciones de carácter permanente. La ocupación máxima de estos usos compatibles será del 20% de la total del parque.

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

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

Artículo 7.78. Definición y usos pormenorizados

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

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a Vial: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales) como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos automóviles (en sus diversas funciones de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc.), de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

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

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

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

Artículo 7.79. Aplicación

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin en la documentación gráfica del Plan en el Plano de Ordenación de Suelo, así como



en los documentos que desarrollen las mismas. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

## **SECCIÓN 1ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO VIARIO**

Artículo 7.80. Sendas públicas para los peatones

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

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

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

Artículo 7.81. Características generales del viario

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

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

Artículo 7.82. Condiciones específicas de las calles particulares

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

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

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

4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el planeamiento.

Artículo 7.83. Calles compartidas

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

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

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

#### Artículo 7.84. Servicios del automóvil

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

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

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

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

c. Aparatos surtidores.

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

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

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

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

#### Artículo 7.85 Franjas de reserva

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

### **SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO ESTACIONES DE AUTOBUSES**

#### Artículo 7.86. Aplicación

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

**Artículo 7.87. Condiciones de desarrollo**

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

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

**Artículo 7.88. Condiciones de uso**

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

**Artículo 7.89. Condiciones de edificación**

1. La edificabilidad será la que se establezca en las condiciones particulares de zona, y, en cualquier caso, un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado si aquella fuese menor.
2. El treinta por ciento (30%) de su edificabilidad podrá destinarse a usos de servicios terciarios que complementen el uso principal. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

**Artículo 7.90. Condiciones de diseño**

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

**Artículo 7.91. Aparcamiento**

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

**Artículo 7.92. Licencia de obras**

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

**SECCIÓN 3ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO AERODROMO****Artículo 7.93. Condiciones del uso pormenorizado aeródromo**

1. Serán de aplicación a los suelos que puedan destinarse a tal fin en el suelo no urbanizable en la categoría de preservación del carácter natural o rural.
2. Las condiciones de diseño son las establecidas en la legislación vigente y las determinaciones de la ordenación de los terrenos y de las edificaciones afectadas deberán respetar las limitaciones impuestas
3. En el diseño se prestará especial atención a los siguientes elementos: pista de vuelo, franjas, zona libre de obstáculos, zona de paradas, calles de rodaje, plataforma de estacionamiento, hangares, edificaciones, límite de la propiedad de la finca o terreno, zonas de protección de la pista; de tal manera que se produzca una perfecta integración en el entorno natural en el que se ubica.
4. Se dispondrá como mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de suelo.

**Sección 4ª. Condiciones del Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas****Artículo 7.94. Desarrollo**

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el presente Plan como cualquier

proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.

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

Artículo 7.95. Ejecución de las infraestructuras urbanas básicas

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

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

Artículo 7.96. Condiciones específicas para el abastecimiento de energía eléctrica

1. Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

2. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación,

deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

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

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

### **CAPITULO I. REGIMEN DEL SUELO URBANO**

#### **SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL SUELO URBANO**

Artículo 8.1. Determinaciones Generales del Plan en el Suelo Urbano

1. Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del suelo urbano, el presente Plan General establece en esta clase de suelo las siguientes determinaciones:

a. La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.

b. La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.

c. La delimitación de los ámbitos de las Áreas de reforma interior.

d. El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico, distinguiendo entre aquellos ámbitos cuya ordenación pormenorizada y detallada, en el

momento de la entrada en vigor del Plan se difiere a un momento posterior, de aquellos ámbitos en los que se procede a incorporar un planeamiento de desarrollo anterior.

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

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

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

h. La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.

i. El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.

j. La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.

k. El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada precisando la anchura de los viales; los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.

l. La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.

m. La reglamentación detallada en el Suelo Urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

n. Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de las áreas de reforma interior no ordenadas.

o. Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).

p. El orden de prioridades del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en virtud del número 1 anterior en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

a. Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.

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

c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede

ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.

d. Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos de planeamiento remitido para su desarrollo posterior.

e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial con los sectores de nuevo crecimiento y con el tejido heredado entre sí y, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico.

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

1. Constituye el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación con su perímetro, por reunir alguno de los siguientes requisitos:

a. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir;

b. Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.

c. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.

2. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales previstos en desarrollo del presente Plan General, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración Urbanística Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del Plan General se realice en el futuro y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.

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

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

a. Suelo Urbano consolidado por la urbanización.



b. Suelo Urbano no consolidado

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

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

3. Tienen la categoría de Suelo urbano no consolidado, los terrenos que el Plan General adscribe a la clase de suelo urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a. Carecer de urbanización consolidada por:

1º. 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.

2º. 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, continuas o discontinuas, a las que el presente 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.

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

1. El Suelo urbano delimitado en este Plan se divide según las siguientes áreas atendiendo a su fórmula de ordenación y gestión:

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

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

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

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

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

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

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

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

## **SECCIÓN 2ª. EL RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 8.6. Régimen del suelo urbano consolidado.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el Suelo Urbano consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación dentro de los plazos máximos siguientes: los localizados

en el Centro Histórico en el plazo de tres años; y los ubicados en el resto de zonas del Urbano Consolidado, en el plazo de cuatro años, desde la entrada en vigor del Plan. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

5. En el caso de que las parcelas del suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación integral, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación del presente Plan sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente expediente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

### **SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

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

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

A. Núcleo de Fuente Obejuna:

Areas de Reforma Interior:

- ARI.1. Paseo de la Fuentenueva
- ARI.2. Calle de la industria
- ARI.3. Calle San Marcos
- ARI.4. Calle Ancha
- ARI.5. Parque Este
- ARI.6. Calle Estación
- ARI.7. Calle del Pozo
- ARI.8. Calle Nuestra Señora del Castillo

- ARI.9. Calle Sevilla
- ARI.10.Calle Nueva
- ARI.11.Convento de San Francisco
- ARI.12.Callejón de San Francisco
- ARI..13. El Mirador
- ARI.14.Callejón del Pozo
- ARI.15.Travesía de la N-432
- ARI.16.Calle San Miguel

Sectores:

- S-1 "Camino de la Granjuela".

B. Áreas de Reforma Interior en las Aldeas:

a. Alcornocal

- ARI1. Calle Córdoba

b. Argallón

- ARI1 Calle Escuela
- ARI2 Los Hortes

c. Cañada del Gamo

- ARI1 Calle Sevilla
- ARI2 Calle Córdoba
- ARI3 Calle Mesones
- ARI4 Calle Nueva

d. La Coronada

- ARI1 Calle San Gil
- ARI2 Calle Nueva

e. Cuenca

- ARI1 Calle Castellar

f. Los Morenos

- ARI1 María Cristina

g. Ojuelos Altos

- ARI1 Calle Carretera I
- ARI2 Calle Moderna

h. Ojuelos Bajos

- ARI1 Calle Nueva

j El Porvenir de La Industria

- ARI1 Calle Camino de la Ermita
- ARI2 Calle Nuestra Señora de los Dolores
- ARI3 Avenida Andalucía

k. Posadilla

- ARI1 Calle La Luna

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

a. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.

b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido.

c. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba.

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

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

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

A. Núcleo de Fuente Obejuna:

- ARI.17.Matadero de Fuente Obejuna

B. Aldeas del Término Municipal:

- ARI.1. Arroyo del Piconcillo

3. En el Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Remitida el presente Plan establece las determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas exigidas por el art.10 de la LOUA, precisando la formulación de un Plan Especial para completar la ordenación.

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

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

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

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

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

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen 38 Áreas de Reparto que coinciden cada una de ellas con los ámbitos de las diferentes Áreas de Reforma Interior y Sectores de esta

categoría de suelo, siendo el aprovechamiento medio de cada una de ellas el que se indica a continuación:

A. Núcleo de Fuente Obejuna:

El aprovechamiento Medio para cada una de las Áreas de Reparto:

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (ARI.1.)0,374 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2 (ARI.2.)0,3906 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3 (ARI.3.)0,444 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 4 (ARI.4.)0,54 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 5 (ARI.5.)0,675 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 6 (ARI.6.)0,616 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 7 (ARI.7.)0,6752 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 8 (ARI.8.)0,584 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 9 (ARI.9.)0,5971 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 10 (ARI.10.)0,5587 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 11 (ARI.11.)0,5278 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 12 (ARI.12.)0,675 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 13 (ARI.13.)0,66 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 14 (ARI.14.)0,5517 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 15 (ARI.15.)0,66 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 16 (ARI.16.)0,5733 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 17 (ARI.17.)0,54 UA/m<sup>2</sup>

Sectores:

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (S-1) 0,247 UA/m<sup>2</sup>

B. Áreas de Reforma Interior en las Aldeas:

## a. Alcornocal

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (ARI.1.)0,6 UA/m2

## b. Argallón

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (ARI.1.)0,5 UA/m2
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2 (ARI.2.)0,531 UA/m2

## c. Cañada del Gamo

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (ARI.1.)0,65 UA/m2
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2 (ARI.2.)0,56 UA/m2
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3 (ARI.3.)1,02 UA/m2
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 4 (ARI.4.)0,6611 UA/m2

## d. La Coronada

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (ARI.1.)0,749 UA/m2
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2 (ARI.2.)0,4959 UA/m2

## e. Cuenca

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (ARI.1.)0,642 UA/m2

## f. Los Morenos

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (ARI.1.)0,493 UA/m2

## g. Ojuelos Altos

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (ARI.1.)0,61 UA/m2
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2 (ARI.3.)0,62 UA/m2

## h. Ojuelos Bajos

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (ARI.1.)0,7 UA/m2

## j. El Porvenir De La Industria

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (ARI.1.)0,653 UA/m2
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2 (ARI.2.)0,76 UA/m2
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3 (ARI.3.)0,56 UA/m2

## k. Posadilla

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (ARI.1.)0,54 UA/m2

## k. Piconcillo

- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1 (ARI.1.)0,1 UA/m2

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos

exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

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

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

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

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

f. Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación

ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

previsiones del artículo 88 de la Ley andaluza 7/2002.

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

Artículo 8.13. Plazos de edificación en el suelo urbano no consolidado.

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

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

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

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

### **SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES PRELIMINARES**

Artículo 8.14. Condiciones particulares de zona

Las condiciones particulares de zona son aquellas que, junto con las generales

establecidas en los Títulos Sexto y Séptimo, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Artículo 8.15. Alteración de las condiciones particulares

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

1. Mediante Planes Especiales.
2. Mediante Modificaciones Puntuales del Plan General podrán alterarse alguna de las condiciones expuestas para cada área de ordenanza, siempre y cuando la aplicación de las mismas haya evidenciado desajustes con la realidad urbana que regula.
3. Con carácter general se permiten en todas las zonas que puedan establecerse usos dotacionales en parcelas disconformes con las dimensiones establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justificare.

Artículo 8.16. Zonas

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

1. Edificación Tradicional.
  - Subzona Casco Antiguo.
  - Subzona Crecimientos Periféricos.
  - Subzona Aldeas I.
  - Subzona Aldeas II.
2. Crecimiento a lo largo Calle Ancha
3. Actuaciones Unitarias.
4. Zona Industrial.

5. Actuaciones Simples en Suelo Urbano.

6. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Directa.

7. Áreas de Reforma Interior con Ordenación Remitida.

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

Artículo 8.17. Ámbito de aplicación.

La presente zona de ordenanza incluye un importante abanico de áreas urbanas tanto del núcleo principal como de las aldeas del término municipal.

1. Subzona "Casco Antiguo"

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

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

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

Los objetivos de este área son los de conservación y rehabilitación de la ciudad consolidada sin perjuicio de su revitalización y mejora mediante

propuestas de intervención de reforma interior y reequipamiento en las áreas localizadas dentro de la trama histórica con mayores síntomas de degradación, desuso, incluso mediante el aprovechamiento de la colmatación de los vacíos urbanos, y que permitirán diversificar la centralidad introduciendo singularidad y significación en la escena urbana.

Los criterios de ordenación son:

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

## 2. Subzona "Crecimientos Periféricos"

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

urbano consolidado, apoyándose en los siguientes ejes viarios:

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

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

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

Los objetivos básicos de la ordenación son:

- Compleción y configuración del borde urbano sur de Fuente Obejuna, completando la trama urbana existente, esponjándola mediante aperturas de viario que filtren el registro hacia la antigua carretera nacional 432
- Regenerar el borde sur-oriental del núcleo principal, mediante la formalización de un nuevo frente a la carretera N-432, que actualmente

presenta evidentes síntomas de marginalidad e indeterminación, provocando una imagen desestructurada y descohesionada de la escena urbana.

### 3. Subzonas Aldeas I y II

Se incluyen en esta Zona de Edificación Tradicional y conforman una subzona, el suelo urbano consolidado de todas las Aldeas del término municipal a excepción de El Porvenir de la Industria -que constituye una subzona de ordenanza específica- por presentar constantes tipomorfológicas similares a las del casco tradicional del núcleo principal.

#### a. Subzona de Ordenanza " Aldeas I "

Se incluyen dentro de esta subzona, que se definen en el artículo correspondiente a generalidades, las siguientes aldeas del término municipal de Fuente Obejuna:

- Alcornocal
- Argallón
- Cañada del Gamo
- La Cardenchosa
- La Coronada
- Cuenca
- Los Morenos
- Los Pánchez
- Navalcuervo
- Ojuelos Altos
- Ojuelos Bajos
- Posadilla
- Piconcillo

No obstante las similitudes existentes entre las Aldeas, el Plan General reconoce aquellas particularidades que en cada uno de los ámbitos necesitan de una regulación específica, principalmente en materia de condiciones de parcelación, edificación y uso.

#### b. Subzona de Ordenanza " Aldeas II "

Se trata de una subzona que engloba a la Aldea del Porvenir de la Industria, por considerarse este asentamiento como un crecimiento vinculado al auge económico generado entorno a la actividad minera y

que responde a unas constantes tipomorfológicas y parcelatorias bastantes significativas y características que le confieren un carácter totalmente distinto a las restantes Aldeas del Término.

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

#### A. Areas de reforma interior en el Núcleo Principal

- ARI-5. Parque Oeste
- ARI- 6. Calle Estación
- ARI-7. Calle del Pozo
- ARI- 8. Calle Nuestra Señora del Castillo
- ARI- 9. Calle Sevilla
- ARI-10. Calle Nueva
- ARI-11. Convento de San Francisco
- ARI-12. Callejón de San Francisco
- ARI-13. El Mirador
- ARI-14. Callejón del Pozo
- ARI-16. Calle San Miguel

#### B. Areas de reforma interior en las Aldeas

##### a. Alcornocal

- ARI1. Calle San José

##### b. Argallón

- ARI1 Calle Escuela
- ARI2 Los Hortes

##### c. Cañada del Gamo

- ARI1 Calle Sevilla
- ARI2 Calle Córdoba
- ARI3 Calle Mesones
- ARI4 Calle Nueva

- d. La Coronada
  - ARI1 Calle San Gil
  - ARI2 Calle Nueva
- e. Cuenca
  - ARI1 Calle Castellar
- f. Los Morenos
  - ARI1 María Cristina
- g. Ojuelos Altos
  - ARI1 Calle Carretera I
  - ARI2 Calle Moderna
- h. Ojuelos Bajos
  - ARI1 Calle Nueva
- i. El Porvenir De La Industria
  - ARI1 Calle Nuestra Señora de Los Dolores
  - ARI2 Calle Enrique Tierno Galván
  - ARI3 Avenida Andalucía
- j. Posadilla
  - ARI1 Calle La Luna

Artículo 8.18. Unidad Edificatoria

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

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

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

Artículo 8.19. Condiciones para la Agregación de parcelas

A. En las Subzonas "Casco Antiguo y Crecimientos Periféricos" del núcleo de Fuente Obejuna, la agregación de parcelas deberá reunir los siguientes requisitos:

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

a. A una parcela podrá agregarse una parcela con frente al mismo lado de manzana, y por una sola vez, resultando una sola parcela cuya superficie máxima será de 300 m<sup>2</sup> y cuyo frente máximo no supere los 10 metros.

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

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

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

3. Agregación de parcelas para la formalización de esquinas.

Se podrán agregar parcelas sin limitación de número, a fin de formalizar las esquinas



de las manzanas siempre y cuando la superficie de la parcela resultante sea menor o igual a 300 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

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

3. Agregación de parcelas para la formalización de esquinas.

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

4. La agregación o agrupación de parcelas a efectos de una misma intervención arquitectónica sólo podrá ser

autorizada en edificios no catalogados, previa solicitud y siempre que ninguna de las parcelas hayan intervenido en agregaciones anteriores.

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

Artículo 8.20. Condiciones de Segregación de parcelas.

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

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

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

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

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

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

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

f. No obstante lo previsto en el apartado d, en la Aldea de Posadillas, en

la manzana localizada en el Norte, delimitada por la Avenida d Andalucía y Calle de la Fuente, no se permitirá la segregación.

Artículo 8.21 Condiciones de posición del edificio en la parcela.

1. Alineación a Vial.

a. Las edificaciones dispondrán sus fachadas sobre la alineación a vial y se adosarán a las medianeras colindantes, al menos en la primera crujía, estableciendo la alineación como obligatoria en todo el plano de fachada.

b. En el caso de parcelas pasantes, la edificación se alineará obligatoriamente al vial, en el frente principal.

En el frente secundario (opuesto al frente principal), pueden darse los siguientes casos:

- En frentes secundarios de longitud inferior a 8 metros, la edificación podrá retranquearse libremente de la alineación, con el fin de conformar espacios libres adosados a la alineación, que deberán resolverse con cerramientos según lo dispuesto en el artículo 7.14.

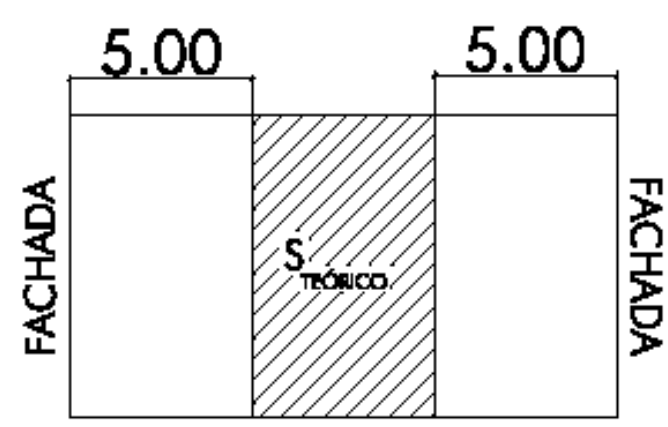
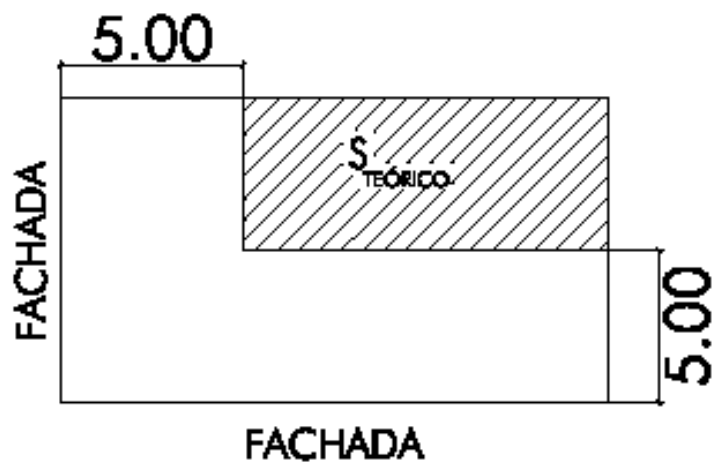
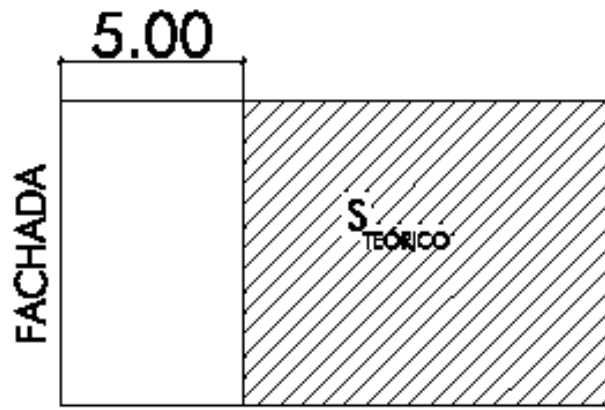
- En frentes secundarios de longitud igual o superior a 8 metros, la edificación deberá alinearse a vial, al menos parcialmente, un tramo cuya longitud permita la aparición de espacios libres adosados a la alineación, de anchura máxima 4 metros.

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

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

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

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



## 2. Fondos Edificables.

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

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

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

a. Las parcelas menores de 100 m<sup>2</sup> podrán ocupar la totalidad de la parcela sin perjuicio por un lado de lo que establezcan las normas de protección del patrimonio, si la obra afectara a un edificio catalogado con cualquier nivel de protección y por otro, de las condiciones de higiene.

b. Las parcelas mayores de 100m<sup>2</sup> cuya superficie libre de edificación referida al solar teórico interior especificado en el apartado primero del correspondiente articulado no supere los 9m<sup>2</sup>, con lo cual podrá ocupar la totalidad de la superficie en planta.

c. Las parcelas en esquina y las pasantes que se encuentren en las mismas condiciones que las expuestas en b, también podrán ocupar la totalidad de la superficie.

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

2. En las obras de reforma parcial, la superficie libre de edificación será el 20% de la superficie de la parcela, salvo en los supuestos que tal porcentaje fuese en

perjuicio de espacios y elementos catalogados, en cuyo caso el espacio libre será el que tuviere antes de la reforma.

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

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

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

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

En el caso de parcelas pasantes en el lindero opuesto al frente de la parcela donde se sitúa el acceso a la edificación principal la superficie libre de edificación podrá ocupar la totalidad del frente de la parcela y estará separada del espacio libre público mediante un cerramiento que tendrá que cumplir las condiciones estéticas establecidas en la subzona correspondiente.

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

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

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

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

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

##### 1. Altura y Número de Plantas.

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

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

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

d. Cuando alguna de las parcelas colindantes se encuentre catalogada, y presente alturas inferiores o superiores a dos plantas, la altura de la parcela en la que se interviene deberá corresponderse sensiblemente con la del edificio catalogado, sin que el aumento de altura suponga un aumento de la superficie

edificable, que se calculará para una altura máxima de dos plantas. Por otra parte deberá resolverse el escalonamiento que se pueda generar entre las edificaciones generándose dos posibilidades en función de la longitud del linderó frontal de la parcela que se interviene. Por un lado estaría los frentes de parcelas inferiores a 8 metros ( caso A) y por otro, los frentes de dimensiones superiores a los 8 metros.( caso B)

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

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

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

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

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

##### 2. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

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

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

##### 3. Patios.

a. En las viviendas plurifamiliares se permiten únicamente los patios de parcela, que tendrá una superficie mínima

equivalente al 30% de la superficie de un solar teórico construido a partir del trazado de una paralela a la alineación exterior a cinco metros de distancia, si bien los patios vivideros estructurados de la edificación tendrán una dimensión mínima de 2/3 de la altura con un mínimo de 5 m.

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

c. Se prohíben los patios abiertos a fachada, y falsas fachadas ocultando dichos patios, excepto en el caso de parcelas pasantes, donde se permitirán los patios abiertos a fachadas, en los términos establecidos en el articulado correspondiente a la posición de la edificación en la parcela.

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

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

#### 4. Salientes de Huecos.

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

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

#### 5. Cuerpos salientes.

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

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

c. No se permiten balcones corridos en la composición de las fachadas. La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementado un máximo de 30 cm por cada lado. La distancia del balcón a la medianera será como mínimo de 60 cm.

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

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

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

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

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

#### 6. Cubiertas.

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

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

- Como material de cubrición se recomienda la teja curva en su color natural. Quedan prohibidos los acabados en piezas de fibrocemento o similar. En cualquier caso se prohíbe el empleo de tejas en fachadas que no rematen cuerpos edificados.



- La altura máxima de la cumbre de la cubierta respecto a la cara superior del forjado de coronación de fachada será de 3,5 m.
- Se permite la ocupación bajo cubierta computando como superficie edificable aquellos espacios que presenten una altura libre superior a 2,20 m.
- Para el caso de cubierta plana será obligatorio un antepecho de al menos 1,20 metros de altura.

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

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

#### 7. Petos de Barandillas.

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

Se prohíben los antepechos compuestos por materiales y formas discordantes, se recomienda la utilización del hierro forjado o madera, prohibiéndose la utilización de barandillas de aluminio, marmolina o similar.

#### 8. Medianerías.

Será obligatorio el tratamiento como fachadas de de todas las medianerías que se produzcan, por exceso o por defecto

de la propia actuación, con arreglo a los siguientes criterios:

- Cuando la medianería vista sea la propia, se dará a esta el mismo tratamiento de la fachada exterior correspondiente a la parcela.
- Cuando la medianería vista sea la vecina, se le dará por el promotor de la finca en obras el mismo tratamiento de la medianería preexistente, en la parte que hubiera quedado al descubierto por la nueva edificación en el caso de que esta fuere de menor altura que la anteriormente existente. En el resto de los casos, si la medianería vecina se encuentra manifiestamente deteriorada, el promotor estará obligado a adecentarla, en condiciones de calidad análogas a las de la obra propia.

#### Artículo 8.24. Morfologías y Tipologías

Las morfologías y tipologías permitidas serán las siguientes

##### a. Morfología:

- Manzana cerrada
- Manzana compacta

##### b. Tipología:

- Unifamiliar entre medianeras
- Plurifamiliar entre medianeras
- Actividades económicas en edificación cerrada
- Equipamientos

#### Artículo 8.25. Condiciones de Edificabilidad.

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

establecidos en los apartados anteriores, considerando en todo caso como altura máxima, a efectos de cómputo de superficie edificable, dos plantas.

Artículo 8.26. Tolerancia en el cumplimiento de las condiciones de edificación.

En consideración a las dificultades que pueden presentarse en intervenciones sobre un parcelario tan significativo y variado como el existente en las diferentes Subzonas contempladas en esta Zona de Ordenanza, se permitirá la tolerancia de hasta el 5% en el ajuste de los parámetros establecidos, siempre y cuando quede justificado en la solución arquitectónica adoptada.

Artículo 8.27. Condiciones Estéticas.

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

A. Condiciones particulares de la Subzona "Casco Antiguo"

1. Composición de las Fachadas.

a. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente, incluyendo los bajos comerciales si los hubiere.

b. Deberá predominar el macizo sobre el hueco en la composición de la fachada. En la configuración de las ventanas prevalecerá la proporción vertical, siendo esta como mínimo 1.20/1.00, evitando la sucesión de pilares

en planta baja como esquema compositivo.

c. Los huecos de locales comerciales deberán quedar separados de las medianeras un mínimo de 50 cm y deberán minimizar su incidencia en el macizo de fachada dominante.

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

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

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

2. Materiales de Fachada.

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

- a. Se prohíbe el bloque de hormigón visto.
- b. Se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada. El empleo de elementos de azulejería deberá ser puntual a fin de reforzar elementos compositivos retomados de la arquitectura tradicional (recercos, guardapolvos, tiras ornamentales,..).
- c. Se prohíbe el empleo mayoritario del ladrillo visto en la composición de la fachada. Podrá utilizarse en zócalos, y como parte puntual de la composición (recercos, tiras ornamentales,..).
- d. Se podrá utilizar la piedra natural abujardada o similar, recomendándose la piedra natural del lugar
- e. Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de acero o fundición, ladrillo visto o pintado y aplacados de cantería, madera y prefabricados de hormigón.
- f. Se recomienda el empleo de revocos de pigmentos naturales tradicionales. La textura del paramento será lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares.
- g. La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar o de madera, prohibiéndose los elementos de aluminio.
- h. Las carpinterías serán de perfiles metálicos o de madera, preferentemente pintados en los tonos tradicionales. Prohibiéndose el P.V.C. y el aluminio adonizado
- i. Se recomienda el uso de contraventana. Se admiten las persianas de librillo de madera o de metal pintado. En caso de utilizarse persianas enrollables, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.
- j. Las instalaciones de aire acondicionado no podrán tener su soporte en las fachadas
- k. Los rótulos comerciales se diseñarán de forma integrada en el edificio, sin sobrepasar los límites de la cornisa de planta baja de los edificios.
- h. Quedan eximidos de las condiciones particulares de la zona de ordenanza aquellas edificios de nueva planta destinados a uso exclusivo de garaje que han de garantizar una perfecta integración en el entorno urbano en el que estén ubicados.
- B. Condiciones particulares de las Subzonas "Crecimientos Periféricos y Aldeas del Término"
1. Composición de las Fachadas.
- a. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente, incluyendo los bajos comerciales si los hubiere, pudiendo utilizar criterios de composición libres
- b. Deberán ser sensibles con el ambiente urbano en el que se enclavan.
- c. Los huecos no podrán interrumpirse por forjados o elementos de partición
- d. Los huecos de locales comerciales deberán quedar separados de las medianeras un mínimo de 50 cm y deberán minimizar su incidencia en el macizo de fachada dominante.
- e. Se recomienda el establecimiento de un orden modular en la composición de la fachada, empleando, preferentemente el hueco rasgado vertical.
- f. Se permitirán los huecos de garaje en los frentes de fachada de longitud mínima 10 metros. Los huecos destinados a este fin tendrán un ancho máximo de 3,5 m y quedarán a una distancia máxima de 50 cm de la línea de medianera o, en su caso, a 1 m de la esquina de la parcela, deberán proyectarse unida a la entrada o portal formando una unidad compositiva, deberán resolverse en el plano de fachada evitando retranqueos. En el caso de utilizar la planta baja para

aparcamientos deberá dedicarse a local comercial o vivienda el ámbito estante de la primera crujía, contando ésta con un fondo mínimo de 3,5 metros. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada siendo de hojas de giro vertical abriendo hacia dentro.

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

## 2. Materiales de Fachada.

a. Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados en el Casco Antiguo.

b. La textura del paramento no será obligatorio que sea lisa, permitiéndose los acabados a la filorolesa y similares.

c. Se permiten revestimientos monocapas, enfoscados, revocos o cementos fratasados pintados o blanqueados a la cal.

d. Se permite pintar las fachadas utilizando colores distintos al blanco adecuados a la gama de los pardos, ocre, crudos o cálidos en tonos pastel

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

f. Se permite el empleo del ladrillo visto de la zona en la composición de la fachada.

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

h. Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de acero corten

i. Se permiten los cerramientos de huecos enrasados a fachadas. La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar o de madera, prohibiéndose los elementos de aluminio.

j. Las carpinterías serán de perfiles metálicos, aluminio adonizado, aluminio lacado, p.v.c o de madera, preferentemente pintados o lacados en los tonos tradicionales.

k. Se permiten los edificios de nueva planta destinados a uso exclusivo de garaje que han de garantizar una perfecta integración en el entorno urbano en el que estén ubicados y los que se les exime de las condiciones particulares de la zona de ordenanza donde estén incluidas.

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

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

## Artículo 8.28. Condiciones particulares de Uso.

1. El uso dominante de la zona será residencial en todas sus categorías (vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar).

2. En los edificios y terrenos calificados de uso y dominio público en el ámbito del caso histórico, se establece en este plan su destino concreto que habrá de entenderse de carácter indicativo. Caso de no especificarse, de forma subsidiaria se establece que serán usos preferentes los culturales, docentes y administrativos.

En el caso de que una parcela incluida en esta zona de ordenanzas cuenta en sus planos de ordenación por minorizado con la calificación expresa de cuentas y servicios terciarios no se permitirá su sustitución por ningún otro salvo de SIPS.

3. Además de los expresamente grafados en los planos de "Ordenación del Suelo Urbano", se permiten los siguientes usos pormenorizados como compatibles salvo lo indicado en el párrafo anterior:

A. Actividades Económicas

- Talleres artesanales y pequeña industria.
- Talleres de mantenimiento del automóvil.
- Industria y almacenamiento, con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>.
- Hospedaje.
- Espectáculos y Salas de Reunión.
- Comercio en la categoría de Local Comercial y Agrupación Comercial.
- Oficinas.
- Garaje en edificación con otros usos dominantes
- Garaje en edificio exclusivo

B. Equipamiento

- Docente.
- Deportivo.
- SIPS.
- Asistencial.
- Administrativo Público.
- Religioso.
- Infraestructura Urbana Básica.

C. Espacios Libres

D. Transportes e infraestructuras básicas

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

Estas edificaciones quedarán prohibidas su ubicación en las Aldeas del Término.

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

#### Artículo 8.29. Ámbito de aplicación

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

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

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

#### Artículo 8.30. Unidad Edificatoria

1. En la presente Zona de Ordenanza del Suelo Urbano No Consolidado, las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del presente Plan cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de "Ordenación Pormenorizada del Suelo

Urbano". No obstante se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en la parcela catastral siempre que estén debidamente justificados.

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

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

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

La agregación de parcelas deberá reunir los siguientes requisitos:

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

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

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

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

3. Agregación de parcelas para la formalización de esquinas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Alineación a Vial.

a. Las edificaciones dispondrán sus fachadas sobre la alineación a vial y se adosarán a las medianeras colindantes, al menos en la primera crujía, estableciendo la alineación como obligatoria en todo el plano de fachada.



b. En el caso de parcelas pasantes, tendrá la consideración de frente principal de la edificación aquel cuyo plano de fachada se encuentre alineado al vial de la Calle Ancha; en el lindero opuesto al frente principal, la edificación podrá disponer su fachada sobre la alineación a vial un tramo cuya longitud permita la aparición de espacios libres, adosados a la alineación, de anchura máxima 4 metros.

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

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

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

## 2. Fondos Edificables.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Artículo 8.35. Condiciones de Forma y Volumen

#### 1. Altura y Número de Plantas.

a. La cota de referencia se determinará por las reglas del artículo 6.33 de las presentes Normas, para la edificación alineada a vial

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

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

2. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

a. Por encima de la altura señalada en el apartado anterior podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado de los planos de fachada una distancia mínima de ( 3 m), y preferentemente localizado en

el fondo de la parcela, cuya superficie no excederá de un 20% de la construida en la planta inmediatamente inferior. En esta construcción se permitirá la instalación de las casillas de los ascensores y salidas de las escaleras, trasteros, servicios generales de la finca y otras análogas, y también uso residencial, preferentemente vinculado al de la planta inferior.

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

### 3. Patios.

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

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

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

### 4. Salientes de Huecos.

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

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

### 5. Cuerpos salientes.

a. El vuelo máximo en balcones, cornisas, marquesinas y viseras, será de 40 cm., manteniendo un gálibo sobre la acera que será superior a 3.5 metros.

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

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

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

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

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

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

### 6. Cubiertas.

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

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

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

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

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

- Para el caso de cubierta plana será obligatorio n antepecho de al menos 1.5 metros de altura.

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

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

#### 7. Petos de Barandillas

Los petos de barandilla de fachadas y de patios interiores, deberán cumplir con lo establecido en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas. Se prohíben los antepechos compuestos por materiales y formas discordantes, se recomienda la utilización del hierro forjado o madera, prohibiéndose la utilización de barandillas de aluminio, marmolina o similar. Sin perder de vista que cualquier actuación debe ser respetuosa con el ambiente estético de la zona.

#### 8. Medianerías.

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

#### Artículo 8.36. Morfología y Tipologías.

Las morfologías y tipologías permitidas serán las siguientes

- Morfología:

- Manzana cerrada

- Manzana compacta

- Tipología:

- Unifamiliar entre medianeras

- Plurifamiliar entre medianeras

- Actividades económicas en edificación cerrada

- Equipamientos

#### Artículo 8.37. Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en los apartados anteriores, considerando en todo caso como altura máxima, a efectos de cómputo de superficie edificable, dos plantas.

#### Artículo 8.38. Condiciones Estéticas

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

#### Artículo 8.39. Condiciones particulares de Uso

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

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

- Talleres artesanales y pequeña industria.
- Talleres de mantenimiento del automóvil.
- Hospedaje.
- Comercio en la categoría de locales comerciales.
- Garaje en edificios con otros usos dominantes.
- Industria y almacenamiento con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>.
- Oficinas en las plantas bajas de los edificios.
- Docente.
- Deportivo
- SIPS.
- Infraestructuras urbanas básicas.

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

Artículo 8.40. Ámbito de aplicación y condiciones generales.

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

También se incluyen en esta zona las operaciones de carácter unitario localizadas al sur del núcleo de Fuente Obejuna, concretamente las situadas dando frente a la carretera nacional N-432, por un lado y la manzana de vivienda unifamiliares en la Avenida República Argentina por otro, ajustado a un parcelario de dimensiones constantes en torno a los ( 6 x16 )

Se caracterizan por constituir intervenciones unitarias en manzana con tipología de viviendas unifamiliares entremedianeras.

2. Se permiten en las edificaciones existentes las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, reconstrucción con un acabado acorde con el entorno.

3. No se permitirán agregaciones y segregaciones de parcela.

4. Se permitirá la sustitución, siempre que la unidad edificatoria sobre la que se interviene sea estructuralmente independiente, pudiéndose utilizar criterios de composición libres pero manteniendo un cierto grado de coherencia con la actuación en la que se encuentre inmersa

5. Se permiten elementos sobrepuestos tales como toldos siempre que afecten a la totalidad de la operación edificatoria.

6. Se aplicará de forma supletoria las condiciones particulares de la Zona de Ordenanza de Crecimiento que no se opongan a los objetivos perseguidos en la regulación contenida en esta Sección.

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

En el caso de sustitución de la edificación existente y las de Nueva Planta, se permitirá la parcelación de la manzana o parcela, previa la redacción del oportuno

proyecto de parcelación, siendo de aplicación las condiciones particulares de la Zona de Ordenanza " Edificación Tradicional ", Subzona Crecimientos Periféricos

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

Artículo 8.42. Ámbito de aplicación y condiciones generales.

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

En el primer ámbito, donde se encuentra ubicado el Matadero, conviven operaciones industriales de carácter marginal, conjuntamente con otras ordenadas de forma coherente, generándose una casuística tipológica singular ya que acoge a industrias que consumen gran cantidad de suelo junto a otras que se localizan en pequeñas parcelas. Generándose un ámbito desestructurado y descohesionado, con evidentes carencias en la recualificación del espacio público

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

El objetivo principal gravita sobre la estrategia de relocalizar aquellos usos que actualmente se desarrollan en determinados ámbitos del núcleo

principal, concretamente los ubicados en la periferia Noroccidental y que influyen negativamente sobre la calidad ambiental.

Artículo 8.43. Condiciones de parcelación

1. Parcela mínima.

Las condiciones de parcela mínima son:

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

2. Agregación y Segregación de parcelas.

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

3. Localización de Parcelas.

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

Artículo 8.44. Condiciones de posición del edificio en la parcela

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

Artículo 8.45. Condiciones de Ocupación Máxima

1. Ocupación máxima sobre rasante.

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

## 2. Ocupación máxima bajo rasante.

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

## 3. Espacio libre.

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

### Artículo 8.46. Condiciones de Forma y Volumen

#### 1. Altura Máxima.

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

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

### Artículo 8.47. Condiciones de Edificabilidad

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

### Artículo 8.48. Condiciones estéticas

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

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

Se prohíben los cuerpos salientes.

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

### Artículo 8.49. Condiciones de Uso

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

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

- Comercio, excepto en la categoría de grandes superficies comerciales.
- Oficinas, exclusivamente como uso complementario de la actividad, o cuando preste un servicio directo al polígono, siempre que se justifique suficientemente esta vinculación.
- Garaje.
- Deportivo.
- SIPS.
- Infraestructura Urbana Básica.



### CAPITULO III. ACTUACIONES SIMPLES EN SUELO URBANO

#### Artículo 8.50. Disposiciones Generales

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

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

a. Actuaciones Simples de Viario.

- Apertura de nuevos viarios.
- Correcciones de Alineaciones en viario existente.

b. Actuaciones Simples en Equipamientos.

c. Actuaciones en Infraestructuras y Servicios urbanos.

3. La obtención de terrenos para las actuaciones simples en suelo urbano será mediante la expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación forzosa y Legislación urbanística aplicable. También se podrán obtener mediante permutas de mutuo acuerdo con los propietarios y por cesión gratuita mediante convenio urbanístico.

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

4. A efectos expropiatorios todas las actuaciones simples se consideran

declaradas de utilidad pública e interés social.

#### Artículo 8.51. Actuaciones Simples de Viario

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

2. La operaciones de apertura, creación y reacondicionamiento de viarios en el suelo urbano aparecen expresamente grafizadas en los planos de "Ordenación del Suelo": Núcleo Principal y las Aldeas del Término (escala 1/2000).

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

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

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

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

alcanzado el límite occidental del núcleo principal.

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

5. Las condiciones de parcelación, edificación y estética se ajustarán a lo dispuesto en las determinaciones particulares de la correspondiente zona de ordenanza donde se ubique

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

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

##### Artículo 8.53. Disposiciones Generales

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

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

##### Artículo 8.54. Determinaciones Particulares

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

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

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

Artículo 8.55. Alcance de las determinaciones establecidas en las fichas de los ámbitos del suelo urbano no consolidado.

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

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

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

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

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

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

### Artículo 8.56. Disposiciones generales

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

#### A. Área de Reforma Interior Matadero

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

##### a. Determinaciones estructurales:

- Clasificación: suelo urbano no consolidado.

##### b. Determinaciones Ordenación Pormenorizada Preceptivas:

- El uso global de esta área de reforma interior será el de actividades económicas-industrial.
- Edificabilidad global: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Criterios y Objetivos de Ordenación Pormenorizada:

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

##### Superficie mínima de cesiones:

- Espacios Libres: 10% de la superficie total del ámbito.
- Equipamiento deportivo: 2%
- Equipamiento comercial :1%
- Equipamiento social: 1%

#### B. Área de Reforma Interior Aldea Piconcillo

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

##### a. Determinaciones estructurales:

- Clasificación: suelo urbano no consolidado.

##### b. Determinaciones pormenorizadas:

- El uso global de esta área de reforma interior es de espacios libres, con compatibilidad de usos dotacionales

público y de servicios terciarios vinculados a la restauración y el entretenimiento

- Edificabilidad máxima con destino centro y servicios terciarios: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Suelo con destino a equipamientos públicos: 5% de la superficie.
- Criterios y Objetivos de Ordenación Pormenorizada:

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

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

- Ocupación Máxima de las edificaciones: 15% de la superficie a ordenar por el Plan Especial.
- Superficie del Sistema General de Espacios Libres: 85%

## **TITULO IX. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE**

Artículo 9.1. El Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.

Constituye el Suelo Urbanizable del presente Plan General los terrenos, específicamente delimitados en los planos en sectores, que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las

necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General mediante su desarrollo directo o en virtud de Planes Parciales.

Artículo 9.2. División de los sectores del suelo urbanizable.

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

2. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores se divide en:

a. Suelo Urbanizable Ordenado: es el suelo urbanizable con delimitación sectorial en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para su ejecución inmediata en los primeros años de las previsiones temporales del mismo por existir garantías suficientes para ello y contar aquélla con una aceptación generalizada de los sujetos interesados en su ejecución.

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

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

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

a. Suelo Urbanizable Ordenado.

- Con uso global industrial: Sector S.U.O.-I.2. Ampliación Polígono Industrial Blanquillo

b. Suelo Urbanizable Sectorizado.

Con uso global residencial:

- Sector S.U.S. R.1- Crecimiento Norte I
- Sector S.U.S. R.2- Crecimiento Norte II
- Sector S.U.S. R.3- Crecimiento Sur I
- Sector S.U.S. R.4- Crecimiento Sur II

Con uso global industrial:

- Sector S.U.S.-I.1. Crecimiento al sur del matadero

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

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

A. las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

a. La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.

b. Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.

c. Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.

d. La asignación de los usos globales en cada sector.

e. Asignación de intensidades o densidades de ocupación.

f. Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.

g. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.

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

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

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

B. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

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

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

c. También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos,

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63





---

## SUMARIO

---

(Continuación del fascículo 3 de 5)

### 5. Anuncios

#### 5.2. Otros anuncios

PÁGINA

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Anuncio de 30 de enero 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 de Fuente Obejuna (Expte. P-10/05), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 26 de julio de 2007. (Continuación.)

322

Número formado por cinco fascículos

**Viernes, 14 de marzo de 2008**

**Año XXX**

**Número 52 (4 de 5)**

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



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

arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.

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

a. La asignación de los usos pormenorizados.

b. La definición de los sistemas locales.

c. La determinación de la altura de las edificaciones.

d. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

e. Establecimiento de las tipologías y ordenanzas.

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

g. Establecimiento de plazos para la ejecución urbanística.

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

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

a. Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.

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

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

d. Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detalla, ya sea de forma directa o mediante planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según la etapa en que convenga su promoción, y por los operadores que en cada uno deban o puedan iniciar su promoción.

e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial de los sectores nuevos entre sí y con el tejido

urbano heredado, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico con el que deberá armonizar y trata de evitar las interrupciones lingüísticas o sintácticas en la lectura histórica del medio urbano heredado y de su patrimonio cultural en sentido amplio. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.

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

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

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

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

programado del cuatrienio en que se haya desarrollado el sector.

2. La programación temporal de los sectores del Urbanizable Sectorizado se realizará conforme a las previsiones de programación y prioridades expresadas en estas Normas; no obstante podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

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

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

a. Terrenos incluidos en los Sectores:

SUS-R1	34.048 m <sup>2</sup>
SUS-R2	20.642 m <sup>2</sup>
SUS-R3	19.064 m <sup>2</sup>
SUS-R4	23.192 m <sup>2</sup>
SUS-I.1	55.107. m <sup>2</sup>
SOU-I.2	196.464. m <sup>2</sup>

b. Sistema General Adscrito:

SSGG Parque Este 61.300 m<sup>2</sup>

2. El Aprovechamiento Medio del área de reparto única de los suelos urbanizables con delimitación de sectores es: de 0,4888 m<sup>2</sup> UTC/m<sup>2</sup>s, siendo su uso y tipología característico el industrial.

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

A. Coeficiente de Uso Global:

Uso de Actividades Económicas	1,0
Uso Residencial (con 30% de edificabilidad de VPO)	1,2
Uso Residencial (sin edificabilidad de VPO)	1,3

B. Localización:

SUS-R-1	0,9.
SUS-R-2	0,9.
SUS-R-3	1.
SUS-R-4	1.
SUS-I-1	1.
SUO-I-2	1.

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

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

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

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

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

d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente

formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 9.8. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 9.9. Ejecución del suelo urbanizable ordenado.

1. El ámbito del sector del suelo urbanizable ordenado SOU-I.2 coincide con el de la unidad de ejecución del mismo.

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

Artículo 9.10. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

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

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

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

a. Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

b. No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.

c. Aprobación del Proyecto de Reparcelación.

d. Ejecución de las obras de urbanización.

4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo anterior.

Artículo 9.11. Ejecución del suelo urbanizable sectorizado.

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución.



2. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector pueda establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno.

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

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

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

- Asumir la trama urbana inducida por el suelo urbano colindante.
- Resolución de problemas dotacionales de esas áreas urbanas mediante la localización estratégica de las piezas de espacios libres de carácter local.
- Registrar en dirección hacia la Ronda Norte por una parte y por otra en torno a la N-432- en aquellos puntos donde tanto la realidad física como la trama urbana existente lo permitan.
- Posibilitar desde las determinaciones de los sectores mediante el establecimiento de Objetivos y Criterios de Ordenación, la aparición de una textura tipológica rica y variada. El elemento conformador del tapiz urbano será la tipología urbana predominante en la periferia de última generación de Fuente Obejuna, es decir, la vivienda unifamiliar adosada, alineada a vial en parcela de frente 7 a 9 m y fondo 15 a 20 m.

- Utilizar las grandes bolsas de equipamientos (fundamentalmente docentes y espacios libres) para conformar los límites de la ordenación en contacto con la ronda urbana norte y la antigua travesía de la N-432, entendiéndolos como elementos de transición hacia el Suelo No Urbanizable colindante

2. Los Planes Parciales se ajustarán a las disposiciones contenidas en el artículo 3.3 y 3.4 de las presentes Normas.

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

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

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

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

#### **SECCIÓN 1ª. ASPECTOS GENERALES.**

##### Artículo 10.1. Ámbito

1. Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados por el Plan General como no urbanizables.

2. Subsidiariamente, para los aspectos no previstos por el presente Plan General, se complementarán sus disposiciones con las establecidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba, en las Normas Complementarias en el Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba

así como a las limitaciones que con carácter general señala la legislación aplicable.

#### Artículo 10.2. Delimitación y limitaciones

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado. Sus límites, categorías de suelo y subcategorías de áreas, vienen grafiados en los planos de ordenación del Suelo No Urbanizable. Plano de Ordenación Estructural 3

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

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

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

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

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

patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en genera.

c. Aquellos que presenten riesgos naturales ciertos acreditados por el planeamiento sectorial

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

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

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

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

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

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

dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

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

2. En la categoría del suelo no urbanizable de especial protección, ya sea la que se deriva por legislación específica, o por el planeamiento territorial o urbanístico se estructuran, a los efectos del otorgamiento de su régimen jurídico establecidos por el presente Plan General en diversas zonas que se identifican en el Anexo VI de estas Normas.

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

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

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

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

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

Artículo 10.5. Destino

Los terrenos clasificados como no urbanizables no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, acuícola, cinegético y, en

general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regula, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

Artículo 10.6. Régimen general de los usos y edificaciones en suelo no urbanizable

Serán los establecidos en el artículo 52 de la LOUA

Artículo 10.7. Las Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.

1. Cuando el presente Plan General posibilite en algunas de las categorías del suelo no urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculados a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, que sean consideradas actuaciones de interés público, sólo se podrán autorizar en las condiciones determinadas en las presentes Normas, así como en las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación.

2. Las actuaciones que pueden considerarse de interés público son las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos:

- de utilidad pública o interés social
- procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo
- resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda
- no induzca a la formación de nuevos asentamientos

3. Los usos susceptibles de ser autorizados como actuaciones de interés público son los previstos en el artículo 42.1 de la LOUA.

4. Las Actuaciones de Interés Público requieren para su autorización, como trámite previo al otorgamiento de la licencia, la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, con la finalidad de apreciar la concurrencia de las circunstancias que legitiman la consideración de la actividad como de Actuación de Interés Público.

5. Para la autorización, además de la admisibilidad expresa del uso en la categoría de suelo, ha de apreciarse en cada caso concreto el carácter de interés público de la instalación y la concurrencia del resto de requisitos expresados en el apartado 2. De igual modo se ponderarán las siguientes circunstancias:

a. Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.

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-social.

6. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación determina una declaración específica de aptitud de los terrenos en los que se pretende desarrollar la actuación y la legitimación para ejercer esa posibilidad. La habilitación se realiza por el plazo temporal establecido en la aprobación del Plan Especial o Proyecto. En ningún caso será inferior al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión. Una vez que culmine este plazo, la actividad debe cesar, sin perjuicio de que se solicite y se obtenga la renovación, si siguen persistiendo las causas que motivaron la declaración de interés público.

7. Procede la formulación de Plan Especial en el caso de actividades en las que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a. Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.

b. Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.

c. Afectar a la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística, en concreto, cuando se plantee la autorización en el suelo no urbanizable de especial protección o en la zona de influencia del litoral.

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

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

8. Las determinaciones que, con carácter de mínimos, debe contener el Plan Especial, o en su caso, el Proyecto de Actuación son:

a. justificación de la utilidad pública o interés social de su objeto.

b. Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.

c. Justificación procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable

d. justificación de la ubicación concreta propuesta

e. estudio de la incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales

f. justificación de la compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría

de suelo no urbanizable concreta en la que se sitúe

g. justificación de la no inducción de la formación de nuevos asentamientos.

9. El promotor de la actividad de interés público, además de los deberes legales derivados de la clasificación del suelo no urbanizable, deberá asumir las siguientes obligaciones:

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

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

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

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

Artículo 10.8. Condiciones generales de edificación

1. Con carácter general, los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas

a su condición aislada, conforme a las presentes Normas, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

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

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

a. Edificación aislada pendiente de cubierta igual o menor a 45 grados sobre la horizontal, con teja curva o plana preferentemente; carpintería de color y formas en todo caso como las tradicionales próximas a la zona.

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

c. Las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a 10 metros de los linderos de la

finca y a 50 metros de la edificación más cercana, sin perjuicio de las limitaciones específicas contenidas en el Capítulo siguiente sobre regulación de los diversos usos.

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

#### Artículo 10.9. Condiciones particulares

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

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

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

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

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

4. En conformidad con lo precedente, las parcelas mínimas edificables y el concepto de asentamiento o núcleo de

población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.

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

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

7. Toda parcelación o segregación de fincas deberá contar con licencia municipal o certificado de innecesariedad.

8. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas edificadas, edificables y no edificables, deberá hacer constar las condiciones urbanísticas a que



se refiere el número anterior y las derivadas de las presentes Normas; el incumplimiento será considerado infracción urbanística a los efectos de su sanción.

Artículo 10.11. Régimen de las parcelaciones en suelo no urbanizable.

1. En terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, las parcelaciones urbanísticas quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen. Por ello, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.

2. El presente Plan establece medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable así como para evitar realización de parcelaciones urbanísticas ilegales. Las disposiciones contenidas en dichos preceptos pertenecen a la ordenación estructural del Plan General.

Artículo 10.12. Riesgos de formación de asentamientos de población en suelo no urbanizable

1. A los efectos del artículo 2.21 apartado 1.b, se entenderá por asentamiento humano aquel que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.

2. Se considerará que constituyen lugares en los que existe el riesgo o posibilidad de formación de núcleo de población, aquéllos en los que se presente o concorra alguna de las siguientes características objetivas:

a. Tipología, morfología y estructura del asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del Plan en la zona geográfica concreta.

b. Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos del Catastro, con anchura de rodadura superior a 2 m. asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.

c. Servicios de agua o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento individual unificado, que no vengan aprobados por la Consejería competente y por la Administración Urbanística.

d. Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.

e. Existencia de edificaciones de albergues, almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada existentes o en proyecto.

f. Utilización de una o algunas de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.

g. Cuando varios lotes de la parcelación dé frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situada en distancia inferior a 100 metros del borde de la misma.

h. Cuando algunas de las parcelas resultante no cumpla la dimensión mínima establecida por este Plan.

3. En suelo no urbanizable también se consideran actos reveladores de una

posible parcelación urbanística los siguientes:

a. aquellos actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos de segregación.

b. La segregación realizada con ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.

c. Cuando la segregación se apoye en una publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio, relativa a oferta de venta de los terrenos, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva del Plan Especial o la autorización de la Administración de Agricultura.

d. Cuando las segregaciones lleven aparejadas o vengan precedidas o seguidas de inversiones para la transformación del territorio que no vengan suscritas por ingeniero agrónomo y debidamente autorizadas por IARA y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.

e. La existencia de parcelas inferiores a las mínimas establecidas por este Plan en atención a los usos a las que se destine.

4. La concurrencia de cualquiera de los indicios expresados en los artículos anteriores en parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo

de varias próximas, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y en el espacio, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas la vigente legislación urbanística.

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

#### Artículo 10.13. Régimen Jurídico

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

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

#### Artículo 10.14. Derechos y Deberes de los propietarios

1. Los derechos de los propietarios del suelo no urbanizable son los regulados en el artículo 50, apartados A y B, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Los deberes de los propietarios del suelo no urbanizable son los regulados en el artículo 51, apartado A, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

Artículo 10.15. Clases y tipos de Usos.

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

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

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

Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

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

1º Uso Agrario.

2º Usos vinculados a las Obras Públicas.

3º Usos de Carácter Industrial.

4º Equipamientos y Servicios.

5º Uso de Vivienda vinculado a la explotación.

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

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

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

Artículo 10.16. Uso Agrario.

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

2. Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

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

- Agrícola Tradicional, cuando la actividad se realiza sin la instalación o construcción de ningún elemento, ni la alteración de las condiciones topográficas.

- Instalación o construcción de invernaderos y viveros: Se trata de instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de los cultivos, así como las instalaciones destinadas al cultivo de plántulas para su posterior trasplante.

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

b. Actividades ganaderas: Se incluyen en esta categoría la cría de todo tipo de ganado. Dentro de la misma se prevén específicamente los establos, granjas avícolas y similares, incluyéndose aquellas construcciones destinadas a la producción comercial o sus productos. En ella pueden diferenciarse: la ganadería extensiva y la estabulada o intensiva, la ganadería de especies tradicionales y las ganaderías de especies exóticas.

c. Actividades vinculadas a la explotación agraria:

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

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

- Desmontes, aterramientos, rellenos: en general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus

características morfotopográficas. Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en proyecto tramitado de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superen una superficie de dos mil quinientos (2.500) m<sup>2</sup> de tierra.

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

d. Actividades cinegéticas

Únicamente se consideran actividades cinegéticas las directamente vinculadas a la caza autorizada y regulada de especies animales, sin administrarse edificaciones complementarias.

3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura, de la Junta de Andalucía y a su legislación específica. No obstante en ningún caso las instalaciones y edificaciones vinculadas a la explotación agraria podrán ocupar más del 5% de la parcela.

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

Artículo 10.17. Parcela mínima para uso agrario.

La parcela mínima, a efectos urbanísticos, para la implantación de las edificaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas, será coincidente con la mínima establecida por la legislación agraria atendiendo a la naturaleza de secano, regadío o forestal de la finca.

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

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

Las infraestructuras promovidas por las Administraciones Públicas sobre la base de una legislación sectorial que cuenten con un procedimiento de armonización con la legislación urbanística, se ajustarán en su tramitación al mismo. En los demás casos será preciso tramitar el procedimiento previsto en la LOUA para las actuaciones de interés social, salvo en aquellos casos se traten de obras directamente vinculadas al servicio de las infraestructuras, en las que únicamente se exigirá licencia municipal.

2. Las actividades vinculadas a la ejecución de obras públicas, se considerarán como usos provisionales. De este modo en el otorgamiento de la licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas construcciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones agropecuarias y/o naturales originales de los suelos afectados, una vez demolida o desmantelada la construcción de que se trate. Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinada a la ejecución de obras públicas, se hará constar dicho extremo expresamente en la solicitud de licencia, y ésta se otorgará o no, de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

3. Cuando las construcciones a las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar en la solicitud de la licencia la idoneidad de la ubicación elegida. Igualmente, Las

instalaciones o construcciones para el mantenimiento o entretenimiento de las obras públicas deberán justificar su vinculación funcional a la misma. En ningún caso se incluye en este concepto los usos residenciales.

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

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

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

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

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

- Instalaciones o construcciones de las infraestructuras urbanas básicas: se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energética, de abastecimiento y saneamiento de agua, de oleoductos y gaseoductos, de reciclaje de residuos y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

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

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

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

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

A. Industrias extractivas: Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa e indirecta de los recursos minerales del suelo.

1. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

a. Las canteras: se trata de excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.

b. Extracción de arenas o áridos: se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de arenas y áridos de todo tipo.

c. Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

d. Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

e. Se asimilan a este uso los vertederos y escombreras.

2. Las condiciones de implantación para las actividades comprendidas en las letras a, b, c y d. son las siguientes:

a. Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el Suelo No Urbanizable, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.

b. El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

- Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.



- Compromiso que se asuman, una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo.

- Los servicios municipales realizarán inspección y seguimiento de las explotaciones para comprobar que el proyecto cumple con las condiciones previstas.

3. Los vertederos y los escombros se regularan por las normas de artículo 5.5 y por lo dispuesto en el Plan Provincial de Residuos.

B. Industrias no compatibles con el medio urbano del municipio de Fuente Obejuna: Son aquellos usos que desarrollan una actividad fabril considerada como peligrosa o insalubre, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a dos (2) kilómetros de cualquier núcleo de población. Las condiciones para su implantación son:

a. Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el Suelo No Urbanizable, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.

b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.

c. Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad o dificultad de implantación en los suelos calificados como industriales con la clasificación de urbanos o urbanizables.

d. No podrán situarse en ningún caso a menos de dos mil (2000) metros de cualquier núcleo de población o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.

e. Parcela mínima: 3 Has.

f. Ocupación máxima del 20% de la parcela y separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.

g. Garantía de integración paisajística, entre las que se incluye la plantación de arbolado en el 30% de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.

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

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

j. Queda prohibida la localización en el término de Centrales Nucleares de Fisión. Respecto a las que utilizan combustibles fósiles se admite la localización de Centrales Térmicas con instalaciones de alta eficiencia energética (cogeneración) que utilicen gas natural, biocombustibles u otras materias primas que generen emisiones gaseosas iguales o como máximo un 50% superior a la emitida si se utilizara gas natural. En las Plantas de Energía Renovable (centrales fotovoltaicas, Plantas Térmicas con uso de Biocombustibles o mixtas con un 35% de la energía producida a partir recursos renovables), la ocupación máxima de la Parcela podrá llegar hasta el 40%.

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

colectoras, las líneas de evacuación desde los parques eólicos a la subestaciones colectoras y los elementos de la red de transporte ligados a la generación eólica.

a. Sólo se permitirán industrias de aprovechamiento de los recursos eólicos en las áreas del suelo no urbanizable de preservación del carácter rural o natural que se consideran zonas de potencialidad y compatibilidad eólica. En ningún caso se autorizarán en suelo no urbanizable de especial protección.

b. Se consideran afectados por las presentes determinaciones los proyectos de implantación de Parques Eólicos con aerogeneradores de potencia individual superior a 600 kW y de las líneas eléctricas y subestaciones asociadas a estos Parques para su conexión a la red de transporte general. Los aerogeneradores de potencia inferior a 600 kW no estarán regulados por esta normativa y los proyectos que contemplen la instalación de estas máquinas sólo podrán destinarse al autoconsumo y su aprobación deberá seguir el procedimiento general que prevé el planeamiento general del municipio y la legislación general que le sea aplicable.

D. Industrias de aprovechamiento de la energía fotovoltaica, son aquellas instalaciones de generación fotovoltaica. Se consideran como componentes del sistema de generación fotovoltaico: los huertos solares, las subestaciones colectoras y las líneas de evacuadoras

Las condiciones para su implantación son:

a. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.

b. Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características.

c. No podrán situarse en ningún caso a menos de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.

d. Parcela mínima: 5 Has.

e. Ocupación máxima del 60% de la parcela y separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.

f. Garantía de integración paisajística, entre las que se incluye la plantación de arbolado en los linderos, para evitar el impacto visual.

E. Gran Industria de difícil implantación en el medio urbano. Deforma excepcional, y previa acreditación de inexistencia de terreno suficientes en suelo urbano y urbanizable, se admitirá la implantación de grandes industrias en suelo no urbanizable. Se entenderá por gran industria, aquella que precise una parcela superior a 5 hectáreas y cree de forma directa mas de 150 empleos. Las condiciones de implantación las reguladas en la letra B, excepto en la parcela mínima.

F. Industrias vinculadas al medio rural. Se consideran como tales, las obras e instalaciones destinadas a la transformación de productos agrarios, ganaderos, forestales o derivados de la actividad cinegética, tales como almazaras, secaderos, aserraderos, bodegas, fabrica de leche, quesos, chacinas etc., así como unidades para la clasificación, preparación, embalaje de productos agrarios, así como embotelladoras o enlatadoras de los mismos para su comercialización. Las instalaciones industriales vinculadas al medio rural no podrán situarse a menos de 750 m del suelo urbano y urbanizable, excepto en el caso de que destinen al almacenaje de productos peligrosos o causen molestias, en cuyo caso la separación mínima será de 2.000 metros. La parcela mínima para la implantación

de estas instalaciones será de 2 hectáreas, pudiendo ocupar hasta el 20% de la misma.

Artículo 10.20. Usos de Equipamientos y Servicios terciarios.

1. Los equipamientos y los servicios terciarios son susceptibles de ser declarados usos autorizables de interés público, previa justificación de la necesidad de implantación en el suelo no urbanizable, resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda y no induzca a la formación de nuevos asentamientos

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

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

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

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

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

4. Se considera implícitamente efectuada la declaración de utilidad pública o interés social, así como la necesidad de su localización en el medio rural, en los casos de los sistemas generales previstos en Suelo No Urbanizable así como

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

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

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

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

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

Se excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

b. Equipamientos deportivos turísticos: Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre, como los campos de golf, los centros ecuestres, los parques de agua y otros análogos. Las edificaciones vinculadas y necesarias para el desarrollo de la actividad deportiva no podrán ocupar más del 2% de la superficie total, con una superficie máxima construida de 0,010 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, para la casa club en el caso de Campos de Golf y 0,020m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s en el caso de Centros Ecuestres incluidas las instalaciones de los boxes para caballos. La parcela mínima para campos de Golf será de 50has. y de 10 has. para los centros ecuestres. Si se pretende complementar la oferta con instalaciones hoteleras se exigirá para éstas el cumplimiento de las condiciones del uso de hotel rural. En todo caso, la implantación de este tipo de equipamientos exigirá la formulación de un Plan Especial que incluirá un Programa de Mejora Continua de la Calidad Ambiental, previendo medidas a desarrollar a lo largo de la vida de la actividad para reducir o minimizar las afecciones ambientales. En el plazo de cinco años desde el inicio de la actividad tendrán implantado y certificado un Sistema de Gestión Medioambiental normalizado.

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

d. Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su

innovación y a la experimentación. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de la explotación agropecuarias comunes.

e. Equipamientos sanitarios que resulte aconsejable su implantación en el medio rural: balnearios, sanatorios, etc.

B. Servicios Terciarios: Son las destinadas a satisfacer las demandas y necesidades de la población en materia de vida social, ocio y divertimento. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación y se regirán por el contenido de las Normas Generales de uso y edificación. Engloba a las siguientes actividades:

Se establecen las siguientes subcategorías:

a. Instalaciones de alojamientos turísticos:

- Establecimientos Hoteleros rurales, conforme a la legislación sectorial turística. Deben contar con una parcela superior a 4 Has y en todo caso, equivalente a 3 plazas hoteleras/Has. Las instalaciones hoteleras superiores a 40 habitaciones requerirán la elaboración de un Plan Especial.

- Casas Rurales conforme a la legislación sectorial turística. En los casos de rehabilitación y adecuación de edificaciones existentes la parcela mínima será la existente, pudiendo disponer de hasta un máximo de 8 plazas/Ha. Las Casas Rurales de nueva creación deberán estar vinculadas a una explotación agraria o forestal existente, como complemento de ésta, y dispondrán de un máximo de 6 plazas/Has. con superficie mínima 4 has. y distancia mínima en línea recta de 250 metros a otro Producto Turístico Especial, y un máximo de 15 Habitaciones o 30 plazas. La rehabilitación que conlleve una ampliación de más de un 30% de la edificación existente se asimilará a un

supuesto de nueva planta, debiendo cumplir los requisitos de ésta.

- Complejos Turísticos, conforme a la legislación sectorial turística. Son complejos turísticos aquel establecimiento rural compuesto por un conjunto de inmuebles, que constituyen una unidad de explotación, tenga una capacidad no inferior a veintiuna plazas en su conjunto y un máximo de doscientas cincuenta plazas. Cada inmueble no puede superar una capacidad máxima de alojamiento de veinte plazas. Los inmuebles no superarán las dos plantas, salvo en el caso del edificio de servicios comunes que podrá contar con una tercera planta. La parcela mínima será de 5 Has, no pudiendo ocupar las edificaciones más del 15% de la superficie de la parcela.

- Enclaves Mineros y Otros elementos Patrimoniales Rehabilitados: Se trata de pequeños poblados mineros existentes y en la actualidad abandonados y de otros elementos patrimoniales susceptibles de ser adaptados tras obra de rehabilitación en centros para el hospedaje y manutención de visitantes. En ambos casos se admite un aumento de la superficie edificada en un 30% siempre que se adapte e integre en estilo y forma a la edificación original sin que suponga un menoscabo del valor patrimonial. Podrán disponer de hasta 150 plazas a razón de 30 m<sup>2</sup> construido/plaza y Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial de Mejora del Enclave Minero (PEMEM).

- Campamentos, en las condiciones establecidas en el Decreto 164/2003, de 17 de junio, de ordenación de Campamentos de Turismo o norma que lo sustituya. Se admite albergar hasta 1 plaza/100 m<sup>2</sup> con máximo en 1500 plazas.

b. Las instalaciones permanentes de restauración, es decir, las casas de comidas y bebidas en general, siempre al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y

similares. Se admite la oferta complementaria de pernoctación (tipo motel) nunca superior a 26 plazas. La parcela mínima se establece en Has, pudiendo edificarse hasta 350 metros cuadrados con destino a restauración. Si incorpora pernoctación la parcela mínima debe ser 1,5 Has, pudiendo edificarse 30 m<sup>2</sup> por plaza.

c. Las estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos en las condiciones establecidas en el Título VII. La parcela mínima se establece en 1Ha.

d. Talleres y servicios de mantenimiento del automóvil. La parcela mínima se establece en 1,5 Has debiendo separarse de la carretera una distancia mínima de 200 metros. En ningún caso podrá situarse a menos de mil quinientos (1500) metros de cualquier núcleo de población. No obstante se admite este uso en edificaciones existentes, siempre que se respete la separación a la carretera.

Artículo 10.21. Uso de Vivienda ligada a la explotación agropecuaria.

1. Vivienda ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Condiciones generales de implantación.

a. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas,



salvo en los asentamientos existentes señalados en las presentes Normas.

b. Justificación de vinculación a la explotación y de la necesidad de su construcción para la mejora de aquélla. Conforme a los requisitos de apartado 5.

c. Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.

d. Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.

e. Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.

f. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

3 Condiciones de la parcela y edificabilidades, las establecidas de forma particular en las fichas de cada una de las subzonas del suelo no urbanizable. De forma subsidiaria, para el caso de inexistencia de previsión en las fichas, se ajustarán a las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 5 Hectáreas en seco, 10 Hectáreas en forestal y usos cinegéticos; 3 Hectáreas en regadío.

- Superficie máxima construida para vivienda: en las parcelas mínimas, 200 m<sup>2</sup>; en parcela superiores a 6 Has, 300 m<sup>2</sup> y hasta 400 m<sup>2</sup> edificados en las de superficie superior a 10 Has.

- Altura máxima: dos plantas.

4. Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse autorización específica mediante un procedimiento análogo al que se establece para el Proyecto de Actuación de Interés Público.

5. Requisitos sobre vinculación.

a. Los terrenos deben de estar en una zona apta para uso agrícola, forestal, ganadero o cinegético, estar destinados a estos usos y justificar el mantenimiento del mismo.

b. La implantación de la vivienda no debe repercutir desfavorablemente en las condiciones de la explotación.

c. La edificación tendrá una superficie edificada máxima y programa proporcionado y ajustado al tipo y dimensiones de la explotación al que se vincule.

d. Se justificará la dedicación profesional del solicitante a las actividades agrícolas, forestal, cinegética o ganadera.

e. Compromiso del mantenimiento de la actividad y de la vinculación de la vivienda a la misma.

### **CAPITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.**

Artículo 10.22. Delimitación y Objetivos

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades que, se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico.

2. Objetivos. Armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

3. La regulación contenida en el siguiente capítulo, así como la incluida en el Anexo VI relativa a los subsectores de suelo no urbanizable de especial



protección tiene la naturaleza de ordenación estructural.

#### Artículo 10.23. Especial Protección. Régimen y Subsectores

1. El régimen de usos de los espacios calificados como de Especial Protección, es el que aparece establecido en las fichas individuales contenidas en el Anexo VI de las presentes Normas Urbanísticas. Será de aplicación excepto en aquellos usos y actividades que queden limitadas o prohibidas por la legislación sectorial o instrumento de planificación específicos aplicables.

2. Atendiendo a sus características se distinguen en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección los subsectores que se relacionan a continuación, y cuyas condiciones particulares y singularidades se detallan en las fichas individualizadas contenidas en el Anexo nº 3 de estas Normas Urbanísticas.

- SNU-1A. MACIZOS SERRANOS DEL SUR. Suelo No Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la categoría de Planificación Territorial o/y Urbanística, por su interés paisajístico, ambiental, ecológico, etnográfico y científico-cultural y por los Riesgos de Erosión, de Incendio y de Pérdida de Biodiversidad.

- SNU-1B. VALLES Y DEPRESIONES. Suelo No Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la categoría de Planificación Territorial o/y Urbanística, por su interés paisajístico, ambiental, ecológico, etnográfico y científico-cultural y por los Riesgos de Erosión, de Incendio y de Pérdida de Biodiversidad.

- SNU-2. PROMONTORIOS SERRANOS. Suelo No Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la categoría de Planificación Territorial o/y Urbanística, por su interés paisajístico, ambiental, ecológico, etnográfico y científico-cultural y por los Riesgos de Erosión, de Incendio y de Pérdida de Biodiversidad.

- SNU-5B. CAUCES Y RIBERAS FLUVIALES. Suelo No Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la categoría de Legislación específica. A fin de garantizar la efectividad del dominio público, por su interés paisajístico, ambiental, ecológico y por los Riesgos ciertos de Inundación y de Pérdida de Biodiversidad.

- SNU-5C. EMBALSES. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación específica, por su interés productivo, paisajístico, ambiental y ecológico y por los Riesgos de Inundación y de Pérdida de Biodiversidad, a fin de garantizar la efectividad del dominio público.

- SNU-6. DEHESAS DE ENCINAS. Suelo No Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la categoría de Planificación Territorial o/y Urbanística, por su interés productivo, paisajístico, ambiental, ecológico, etnográfico y científico-cultural y por los Riesgos de Incendio y de Pérdida de Biodiversidad.

- SNU-8. Vías Pecuarias. Suelo No Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la categoría de Legislación Específica, por su interés ambiental y protección del Dominio Público

- SNU-9. YC-1. Estructuras de Rodding en Pizarra. Suelo No Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la categoría de Planificación Territorial o/y Urbanística, a fin de salvaguardar los valores, científicos históricos y culturales

- Yacimientos Arqueológicos. Grado I. Suelo No Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la categoría de Legislación específica, a fin de salvaguardar los valores históricos. El Yacimiento Arqueológico, Mina de La Loba, identificado en el Plano de Ordenación Estructural. Ordenación del Suelo No urbanizable y contenido en el artículo 5.23 apartado 1 de las presentes

Normas que se localizan en el suelo no urbanizable.

- Yacimientos Arqueológicos. Grado II. Suelo No Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la categoría de Planificación Territorial Y/o Urbanística, a fin de salvaguardar los valores históricos. Los Yacimientos Arqueológicos identificados en el Plano de Ordenación Estructural. Ordenación del Suelo No urbanizable y son los que se contienen en el artículo 5.23 apartado 1 de las presentes Normas que se localizan en el suelo no urbanizable. (excepto la Mina de la Loba)

- Zona de Protección Paisajística del Núcleo Principal. Suelo No Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la categoría de Planificación Territorial o/y Urbanística, con la finalidad de proteger el paisaje territorial próximo al núcleo de Fuente Obejuna localizado en el límite de de la antigua carretera N-432. Este espacio es susceptible de ser declarado área de reserva para el Patrimonio Municipal del Suelo conforme a las previsiones del párrafo segundo del artículo 74.2 de la LOUA con la finalidad de contribuir a la preservación de sus características de suelo no urbanizable al tiempo que cumple funciones estratégicas de ordenación territorial. En este espacio únicamente se admitirán las adecuaciones medioambientales sin edificación.

Artículo 10.24. Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable

1. Tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección los terrenos calificados de Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable en el presente Plan que no se encuentren en las zonas descritas en el artículo anterior.

2. Se adscriben a la categoría de legislación específica los siguientes Sistemas Generales de Comunicaciones

a. Las carreteras de carácter supramunicipal y sus zonas de protección.

b. La red ferroviaria.

c. La red ferroviaria sin uso efectivo, se destina a vía verde entendida como espacio libre de uso lúdico.

En los terrenos pertenecientes a esta subcategoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección se admiten únicamente los usos propios derivados de su destino y normativa reguladora.

3. Se adscriben a la categoría de planificación territorial o urbanística, los siguientes terrenos calificados de Sistemas Generales en el presente Plan:

a. Espacios Libres:

- Parque del Cementerio
- Área de ocio de las Aldeas de Ojuelos Bajos, Posadilla y El Porvenir de la Industria.

b. Sistema General Dotacional y Servicios Públicos:

- Cementerio de Fuente Obejuna
- Cementerio de las Aldeas del término municipal: Navalcuervo, Posadilla, Ojuelos Bajos,
- Equipamientos Docentes y Deportivos en las Aldeas de: El Porvenir de la Industria, Ojuelos Bajos, Piconcillo.

c. Sistema General de Comunicaciones: la red de caminos rurales

d. Sistema General de Infraestructura:

- E.D.A.R en el núcleo principal de Fuente Obejuna
- Depuradoras, a localizar mediante un Plan Especial en las Aldeas del término.

En los terrenos calificados de sistema general en Suelo No Urbanizable se admiten únicamente los usos de equipamientos y servicios e infraestructuras propios de su calificación urbanística en las condiciones establecidas en el Título VII.

#### **CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DE SU CARÁCTER NATURAL O RURAL**

Artículo 10.25. Delimitación y Objetivos

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades con valor ecológico, medioambiental, paisajístico y/o productivo que no se consideran adecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible de acuerdo con el Modelo Territorial adoptado por este Plan, debiendo quedar garantizado la preservación de su carácter natural o rural.

2. Objetivos. Preservación del carácter natural o rural, manteniendo y potenciando la producción y el uso agrícola, ganadero o forestal, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

Artículo 10.26. Subsectores del Suelo No Urbanizable de Preservación

Atendiendo a sus características se distinguen en el Suelo No Urbanizable de Preservación del carácter natural o rural, los subsectores que se relacionan a continuación, y cuyas condiciones particulares y singularidades se detallan en las fichas individualizadas contenidas en el Anexo nº 9 de las presentes Normas.

- SNU-3A. RUEDOS Y TRASRUEDOS AGRÍCOLAS. Por sus valores paisajísticos y su buena aptitud agrícola.

- SNU-4A. EXPLOTACIONES MINERAS. Por su buena aptitud Minera y por sus Riesgos de Inundación.

- SNU-5A. LLANURAS CULTIVADAS Y CULTIVOS DE SECANO Por sus valores paisajísticos y su buena aptitud agrológica y su interés agroganadero..

Artículo 10.27. Régimen general de usos del Suelo No Urbanizable de Preservación del carácter natural o rural

1. El régimen general de uso de los espacios calificados de preservación del carácter natural o rural es el que aparece establecido en cada una de las fichas individuales recogido en el Anexo VI de las presentes Normas Urbanísticas.

2. El presente Plan reconoce la existencia del aeródromo existente, que se identifica en el plano de ordenación 3, que podrá seguir desarrollando su actividad sin perjuicio del cumplimiento permanente de las medidas de seguridad exigidas por la legislación específica vigente.

#### **CAPITULO V. PLANES ESPECIALES EN SUELO NO URBANIZABLE**

Artículo 10.28. Los Planes Especial en Suelo No Urbanizable.

1. En desarrollo del presente Plan General, podrán formularse Planes Especiales para la Activación Económica del Territorio Rural, tales como:

- Plan Especial para la Potenciación del Uso Público del Territorio y del Turismo Rural.

- Plan Especial de Mejora del Espacio Minero.

- Plan Especial de Activación de las Nuevas Ganaderías y los Nuevos Cultivos.

- Plan Especial de Ordenación de los Recursos Fotovoltaicos.
- Plan Especial de Mejora de la Imagen (o paisajística) de los Asentamientos Urbanos y de integración de tendidos eléctricos
- Plan Especial de Mejora de la Eficacia Energética de los Asentamientos Urbanos .

En todo caso, la no formulación de estos Planes Especiales, no impedirá la implantación de los usos permitidos en cada categoría de Suelo No Urbanizable.

2. Además el presente Plan prevé la formulación de los siguientes planes especiales en suelo no urbanizable.

- Planes Especiales de ordenación y mejora de las Áreas de Ocio.
- Plan Especial de Ordenación del Parque del Cementerio
- Plan Especial de Infraestructuras de las Aldeas del territorio.

3. La formulación de los Planes Especiales obligatorios se realizará en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor del Plan General.

4. Cada Plan Especial se ajustará a los objetivos y condicionantes establecidos en las presentes Normas.

Artículo 10.29. Plan Especial para la Potenciación del Uso Público del Territorio y del Turismo Rural.

1. Objetivos:

a. Poner en valor el territorio municipal como soporte de actividades de ocio en la naturaleza, de las diversas formas de turismo rural, etc., compatible con la preservación de los recursos naturales.

b. Armonizar el desarrollo del Uso Público en el medio rural y la conservación del patrimonio natural y cultural de éste.

c. Propiciar la integración funcional y ambiental de los espacios naturales del término entre sí y con los que se sitúan en los municipios aledaños.

d. Concretar la Red de Itinerarios de Uso Público de Fuente Obejuna.

e. Identificar las necesidades de infraestructuras y equipamientos de apoyo al Uso Público y establecer la propuesta de localización de las mismas.

f. Programar las actuaciones necesarias y prever su financiación.

g. Desarrollar las determinaciones y criterios de ordenación contenidos en las presentes Normas.

h. Identificar la localización de las Actuaciones Singulares de Turismo Rural.

2. Condicionantes:

a. El Plan Especial abarcará a la totalidad del término municipal de Fuente Obejuna, si bien, tendrá una mayor significación, en razón a su objeto, sobre los espacios naturales de interés, estén o no protegidos por alguna figura legal, así como los corredores lineales entre unos y otros y el sistema de asentamientos (núcleo y aldeas).

b. El Uso Público se limitará en aquellas zonas en las que se localicen poblaciones de especies de flora y fauna amenazada o en peligro de extinción. El Plan deberá determinar estas zonas y las condiciones específicas en las que se ha desenvolver en ellas dicho uso.

c. En las zonas sensibles al tránsito de personas, así como aquellas otras que el Plan determine, se ordenarán las áreas de paso y se establecerán las condiciones a tener en cuenta en el diseño y gestión de las mismas.

d. El Plan propiciará los desplazamientos no motorizados. Se especificarán las zonas compatibles con el uso de vehículos a motor. Se fijará el régimen de uso de las mismas y las condiciones y reservas para los vehículos. Las zonas e itinerarios que puedan ser utilizados por vehículos motorizados han de estar debidamente señalizadas.

Artículo 10.30. Plan Especial de Mejora del Espacio Minero.

1. Objetivos:

a. Recuperar el protagonismo de las reservas de carbón del Alto Guadiato en la economía local.

b. Identificar con detalle las áreas con formaciones geológicas susceptibles de algún tipo de explotación minera.

c. Determinar la viabilidad económica de la puesta en explotación de los recursos litológicos y metálicos poco investigados y explotados presentes en el término municipal.

d. Minimizar y corregir los efectos medioambientales negativos tanto de las explotaciones existentes como de las nuevas explotaciones.

e. Definir los usos de equipamientos y servicios terciarios más adecuados en edificaciones e instalaciones en desuso.

2. Condicionantes:

a. Los recursos carboníferos se dirigirán entre otros posibles destinos a la creación en el municipio de una sola Central Térmica de Ciclo Combinado, una vez solucionados los problemas de desulfuración del carbón y adecuando medioambientalmente tanto su ubicación como las instalaciones necesarias.

b. Se prestará especial atención a los recursos todavía escasamente explotados e incluso poco investigados como pueden

ser las rocas ornamentales, los materiales para la construcción y los minerales de contenido metálico.

Artículo 10.31. Plan Especial de Activación de las Nuevas Ganaderías y los Nuevos Cultivos.

1. Objetivos:

a. Desarrollar nuevas ganaderías, avestruz, canguro, reptiles, etc., y de especies cinegéticas como la perdiz roja, faisán, becada, codorniz, conejo, etc., alternativas y compatibles con las tradicionales ya implantadas. Del mismo modo crear Centros de Recuperación de Especies Mediterráneas y Africanas de la fauna, permitiendo su exposición y empleo didáctico-recreativo.

b. Potenciar el desarrollo de la apicultura aprovechando los espacios especialmente ricos desde el punto de vista florístico de que dispone el municipio.

c. Aprovechar las potencialidades edáficas para la puesta en práctica de agricultura biológica.

d. Generar industrias de transformación de los productos agrícolas, ganaderos, cinegéticos y forestales permitiendo un mayor aprovechamiento de los recursos propios del municipio. Igualmente desarrollar la promoción y comercialización de estos productos.

e. Incrementar la producción olivarera y de las viñas. Desarrollar la Industria del aceite de oliva. Producir vinos locales. Igualmente desarrollar la promoción y comercialización de estos productos.

f. Recuperar las formaciones de alcornocal recuperando la producción de corcho. Recuperar los aprovechamientos forestales tradicionales sostenibles.

2. Condicionantes:

a. Se destinarán preferentemente las Unidades Ambientales Homogéneas Ruedos y Trasruedos, Dehesas en Superficies de Arrasamiento y Cultivos de Secano para el desarrollo de las nuevas ganaderías y la producción agrícola biológica.

b. Se consideran ubicaciones indicadas para el desarrollo de la apicultura los entornos de principales cursos fluviales, especialmente el dominado por el Zújar. No obstante el Plan Especial determinará las zonas de mayor potencial mielífero y los tipos de mieles a producir.

c. Las industrias propuestas se ubicarán preferentemente en los entornos industriales dotando de las instalaciones más blandas a las aldeas en función de su proximidad espacial al recurso.

Artículo 10.32. Plan Especial de Ordenación de los Recursos Fotovoltaicos.

1. Objetivos:

a. Regular la instalación de las infraestructuras de aprovechamiento de la energía fotovoltaica en el término municipal de Fuente Obejuna.

b. Minimizar las afecciones de dichas instalaciones al medio ambiente, al patrimonio cultural y al paisaje.

c. Fijar el Potencial Fotovoltaico Compatible del término municipal, tras considerar el potencial teórico y su reducción en función de las distintas limitaciones.

d. Ordenar el desarrollo de las líneas de evacuación de la energía y establecer las condiciones específicas a considerar en los distintos proyectos, así como las correcciones y compensaciones ambientales que se estimen necesarias.

e. Programar el desarrollo espacial del aprovechamiento fotovoltaico.

2. Condicionantes:

a. Se establece una distancia mínima general de 500 metros entre los Parques Fotovoltaicos de más de 10 MW y los asentamientos urbanos. Los de menor potencia analizarán en su Estudio de Impacto Ambiental, en particular, los efectos microclimáticos y su incidencia paisajística.

b. Las líneas de evacuación de energía eléctrica serán preferentemente subterráneas.

Artículo 10.33. Plan Especial de Mejora de la Eficacia Energética de los Asentamientos Urbanos

1. Objetivos:

a. Reducir y optimizar el consumo energético tanto en el Núcleo urbano como en las zonas industriales, instalaciones agroganaderas y en la totalidad de las aldeas de Fuente Obejuna.

b. Dotar a los centros de mayor consumo de sistemas de generación de energía termosolar y eléctrica generada mediante dispositivos fotovoltaicos y eólicos de escala doméstica.

c. Dotar a los polígonos industriales y explotaciones mineras de sistemas de generación de energía termosolar y eléctrica fotovoltaica.

d. Mejorar el rendimiento y reducir el consumo eléctrico de la iluminación pública.

2. Condicionantes:

a. Se describirán las líneas de subvención y las formas de financiación existentes para la promoción de las energías renovables.

b. Las tecnologías y modelos a emplear se elegirán considerando su



capacidad de integración en los distintos entornos rurales, urbanos o industriales.

c. Se propondrán métodos de reducción del consumo en el alumbrado público, tanto en lo referente a los dispositivos de iluminación como a los horarios, intensidades, frecuencias, de encendido, etc.

Artículo 10.34. Planes Especiales de Ordenación y mejoras de las Áreas de Ocio

#### 1. Finalidad.

Un hecho diferencial de algunas aldeas que se localizan en el término municipal de Fuente Obejuna es la existencia en el suelo no urbanizable y en posiciones adyacentes a los núcleos urbanos, de áreas de esparcimiento que se desarrollan en torno a diversos equipamientos (deportivos, docentes y religiosos).

Esta circunstancia se manifiesta en las aldeas de: Ojuelos Bajos, Posadilla y Porvenir de la Industria. Generalmente, la ausencia de principios rectores en la conformación de estas áreas, ha devenido en una cierta desarticulación, presentando, no obstante, una elevada potencialidad para constituirse en auténticas plataformas de espacio colectivo.

2. Los objetivos generales de ordenación de estos Planes Especiales son:

- Mejorar y cualificar las condiciones de diseño del espacio público, entendiendo como espacio de participación y relación colectiva.
- Localizar nuevas piezas dotacionales y/o actividades complementarias (restauración, bares, pequeño comercio) que fortalezcan el carácter lúdico de estos espacios con finalidad básica de "multifuncionalizarlos" como garantía básica de uso estable y continuo. En todo caso, los usos de las dotaciones serán públicos, y el de las

actividades complementarias deberán gestionarse en régimen de concesión administrativa a fin de garantizar la titularidad pública.

- Rediseñar los accesos a estas áreas desde el núcleo urbano.

#### 3. Condicionantes.

Para las actividades complementarias contempladas en el punto segundo del apartado 2. del presente artículo se establecen las siguientes determinaciones:

- Ocupación máxima 10% del área a ordenar por el Plan General
- Edificabilidad máxima 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima 2 plantas (8 metros)

Artículo 10.35. Plan Especial de Ordenación del Parque del Cementerio

#### 1. Objetivos:

- a. Implantación de adecuaciones recreativas que no necesitan de construcciones o instalaciones significativas de carácter permanente.
- b. Prever la ampliación del Cementerio para cubrir eventuales necesidades.

#### 2. Condicionantes:

- a. La ocupación máxima de estos usos compatibles será del 20% del total del parque.
- b. Se forestará preponderantemente con especies autóctonas, sin perjuicio de la disposición de áreas de vegetación singular.

Artículo 10.36. Plan Especial de Infraestructuras. Aldeas del Término Municipal

### 1. Objetivo.

El objeto del Plan Especial es el desarrollo de las infraestructuras relativas al abastecimiento de agua y, principalmente, saneamiento de las Aldeas del Término Municipal, contemplando obligatoriamente la localización de las estaciones depuradoras precisas.

### 2. Condicionantes

El Plan Especial contemplará una justificación de las bases y criterios que hayan de servir para el establecimiento de las infraestructuras, expresando explícitamente los efectos que su implantación producirá en la ordenación del suelo no urbanizable contemplada en las presentes normas definiendo las limitaciones que, en cuanto al uso del suelo hayan de adoptarse.

## **DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS**

### **DISPOSICIÓN FINAL**

Quedan derogadas las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuente Obejuna aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba de la Junta de Andalucía de 20 de diciembre de 1985 así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA**

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General en suelo urbano, que resulten disconformes con el mismo, quedan calificados como fuera de ordenación, quedando sometidos a las limitaciones establecidas en artículo 1.8 estas Normas.

2. Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por las

presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:

a. Las viviendas existentes que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora y reforma sin incremento de volumen.

En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurren las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no suponga aumento del volumen edificable.

b. Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación. Además, si no se sitúan en terrenos con la categoría de especialmente protegidos, podrán realizarse obras de restauración y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente y asuman los deberes del artículo 40.5.D. apartados a) y b) de la LOUA.

No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las

intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

3. En los edificios y construcciones que, destinados a usos admitidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, presentaran disconformidad por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

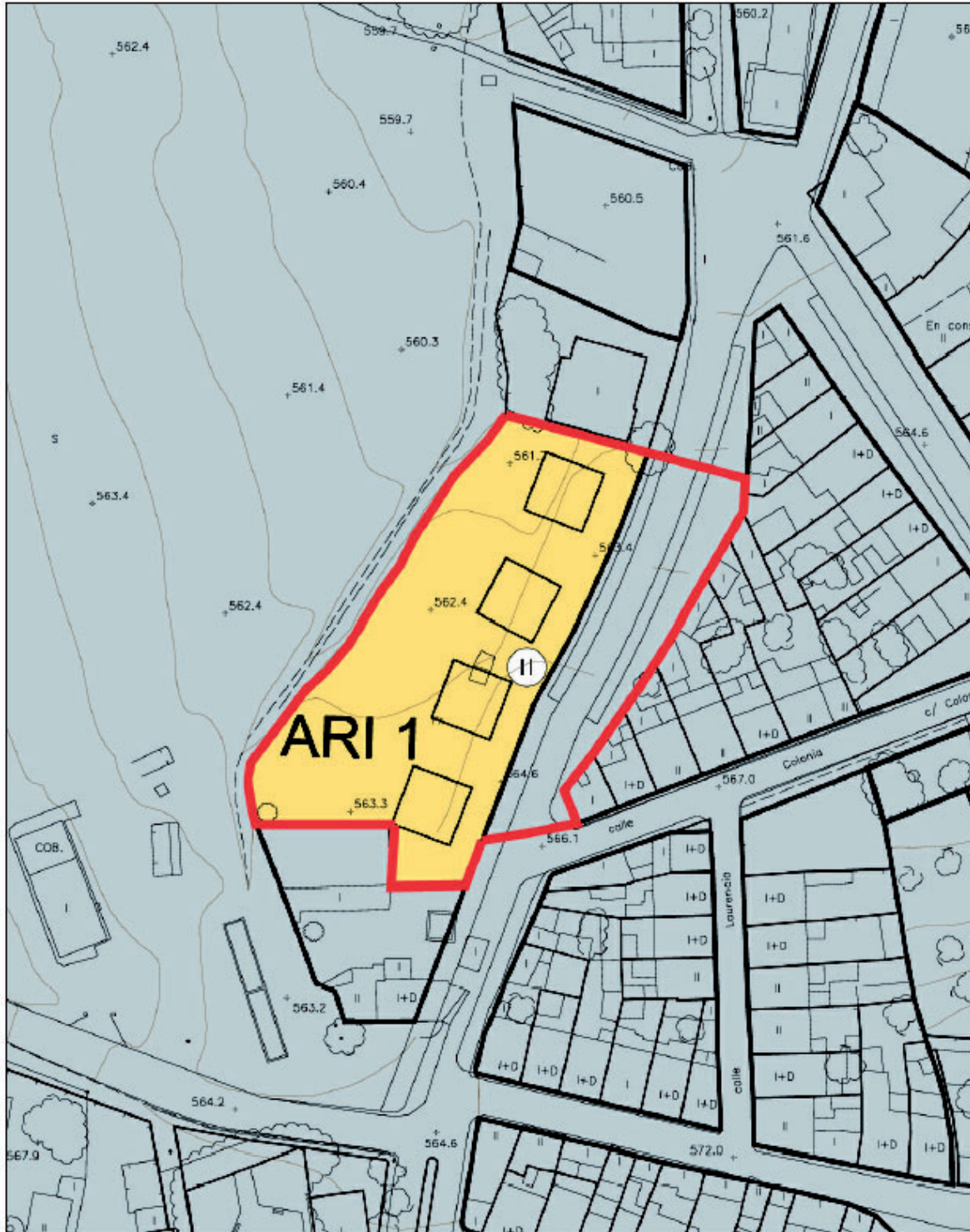
#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA**

1. Las parcelas en Suelo Urbano, inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la Aprobación Inicial de este Plan, que incumplan las condiciones particulares de la zona o subzona en que se ubique, relativas a superficie o dimensiones, no se considerarán como inedificables a efectos de esta normativa, siempre que se justifique la imposibilidad o innecesariedad de su agrupación o reparcelación con otras colindantes libres.

2. En Suelo No Urbanizable para poder edificar deberá cumplirse lo establecido para esta clase de suelo.

**ANEXO I. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIRECTA**

**ARI. 1**  
Paseo de la fuentenueva



### ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION	NUCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-1.PASEO DE LA FUENTE- NUEVA-
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACION	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0 m <sup>2</sup>
4. NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0 viv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	4.729 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.607 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	16 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,34 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	8 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIAJO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.326 m <sup>2</sup>

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.				IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
ÁREA DE REPARTO				AR-1			
COEFICIENTES							
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS				ÁREA			
				VIV. LIBRE PROT.G		LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA	X	1,2	1	1			
UNIFAMILIAR PAREADA	X	1,1					
UNIFAMILIAR EN HILERA		1					
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL		1					
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1					
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,8					
CENTROS Y SERVICIOS TERCARIOS		1					
APROVECHAMIENTOS							
AP.MEDIO (U/V m <sup>2</sup> )	AP.OBJETIVO (SA)	AP.SUBJETIVO (SA)	COEFICIN AP (U/V)	EXCESOS AP (U/V)			
0,374	1.767,7	1.590,93	176,77	0			

- Generar un área de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas como opción tipo morfológica más adecuada a la recuperación del ámbito espacial del arroyo colindante
- Reurbanización del viario al que da frente a la intervención propuesta

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES	
<p>1. Se admiten la Tipología unifamiliar aislada, en cuyo caso las condiciones de edificación serán:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie mínima parcela : 600 m<sup>2</sup></li> <li>• Frente mínimo 20 metros</li> <li>• La separación mínima a todos los linderos será de 4 metros</li> <li>• Ocupación Máxima el 20%</li> </ul> <p>2. También se admiten la Tipología unifamiliar pareada, en cuyo caso las condiciones de edificación serán:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie mínima parcela : 300 m<sup>2</sup></li> <li>• Frente mínimo 10 metros</li> <li>• La separación mínima a todos los linderos será de 4 metros</li> <li>• Ocupación Máxima el 50%</li> <li>• La edificabilidad máxima se aplicará a cada uno de los parcelas asignadas entre las parcelas lucrativas resultantes</li> </ul> <p>El área de movimiento sobre azarado viene definido por las condiciones de separación a los linderos.</p> <p>Bajo rasante la ocupación máxima será del 50% de la parcela.</p> <p>El número máximo de plantas es de 4 y la altura máxima es de 7,5 metros.</p> <p>Se será obligatorio velar las parcelas con elementos opacos de hasta 90cm de altura, que podrán superarse con setos y protecciones de mallas estéticamente admisibles, con un límite total de 2 metros.</p>	
3. ORDENANZA DE APLICACIÓN	
4. CONDICIONES DE USOS	
Las reguladas en el Título VIII de las Normas Urbanísticas.	

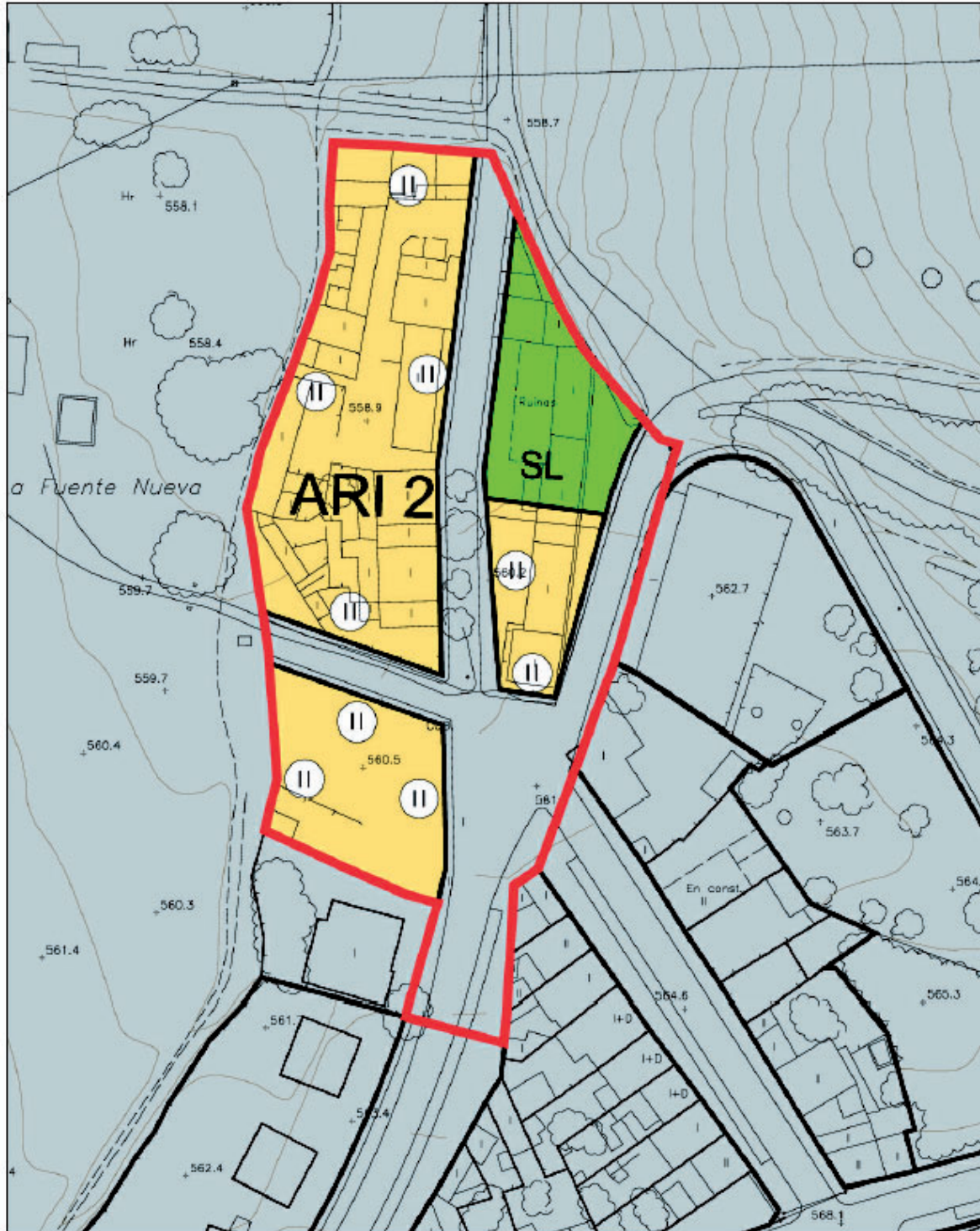
### OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO



**ARI. 2**

**Calle de la industria**





**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-2 CALLE DE LA INDUSTRIA
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN
		MEJORA
		REHABILITACIÓN
		X
		X
		X

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	625 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	5 viv.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	8.701 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.775 m <sup>2</sup>		
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	29 viv./has		
3. EDIFICABILIDAD	0,434 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	26 viv.		

<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	947 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3.074 m <sup>2</sup>

<b>III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.</b>					<b>IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.</b>				
ÁREA DE REPARTO					AR -2				
CERCIENTES									
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS					ÁREA				
					VIV. LIBRE/PROTG		LOCALIZAC.		
UNIFAMILIAR SILODA			1,2						
UNIFAMILIAR PASADA			1,1						
UNIFAMILIAR EN FILERA	X		1						
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X		1		0,0			1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL			1						
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES			0,0						
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS			1						
APROVECHAMIENTOS									
AP. MEDIO (UAV m <sup>2</sup> )	AP. OBJETIVO (UAV)	AP. SUBJETIVO (UAV)	DISPON. AP. (UAV)	EXECSOS AP. (UAV)					
0,3006	3.397,5	3.057,75	339,75	0					

- Recalificación de uso industrial a residencial
- Transformación del ámbito de cara a la obtención de un sistema de espacios parcelados adecuado a la implantación tipológica de vivienda unifamiliar en hilera, posibilitando la permanencia tanto de las edificaciones residencial como los servicios terciarios existentes
- Prolongación de la calle Industria.
- Reserva de una superficie importante de espacio libre

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

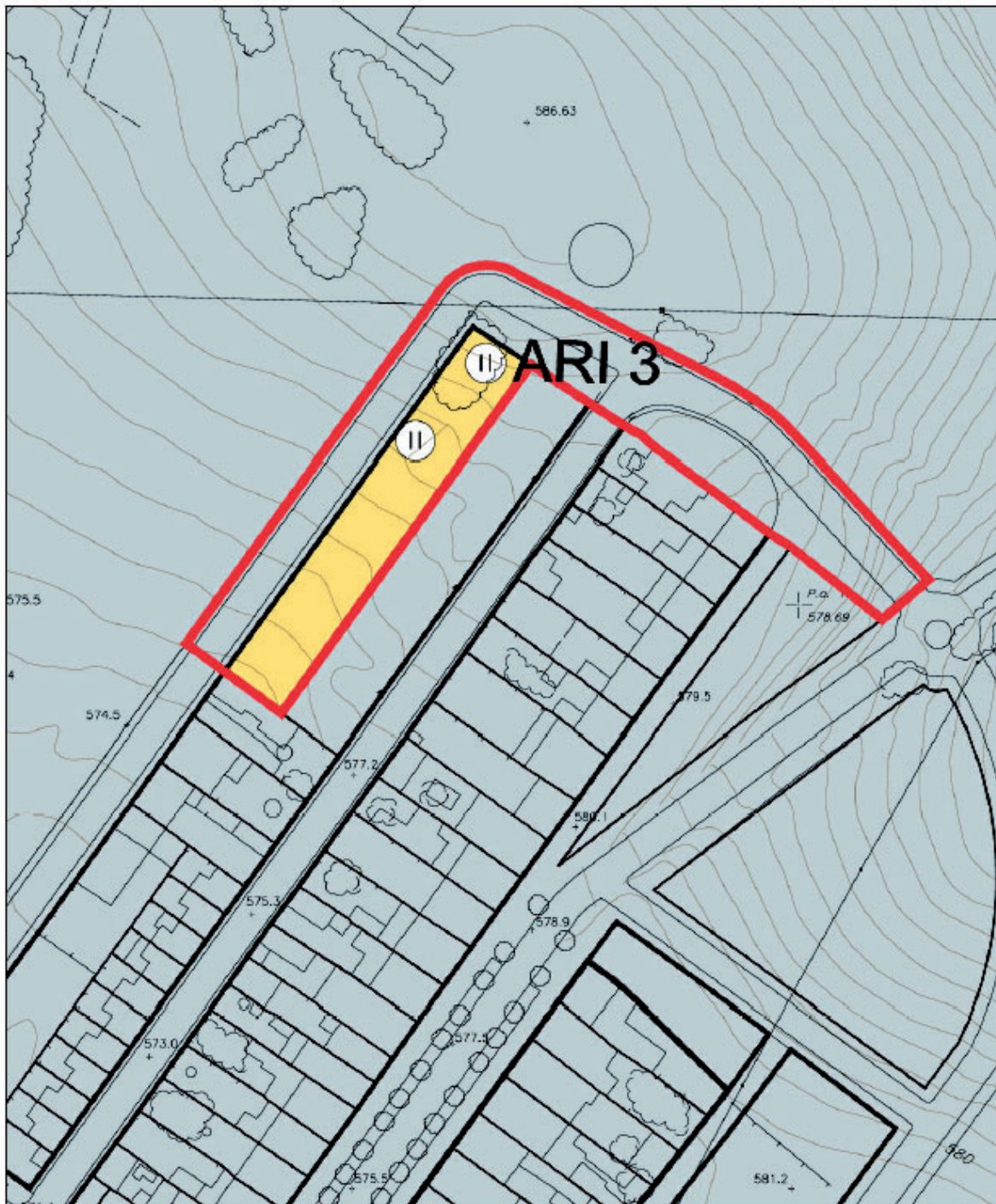
<b>I. CONDICIONES PARTICULARES</b>	
<p>• Se permite el mantenimiento de las edificaciones residenciales existentes, así como el taller mecánico existente en el Área de Reforma Interior. Se permiten las obras de conservación, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reforma menor. En aquellas situaciones o necesidades donde la edificación sea en cuanta total o parcialmente retrocedida del frente de alineación configurando espacios libres privados abiertos al espacio público, se formalizará el tramo de alineación libre de edificación a base de cerramientos opacos con una altura mínima de tres metros de altura, con la finalidad de reconducir situaciones distorsionadas en un escenario urbano dominado por la alineación de la línea de edificación a nivel.</p> <p>• En el resto del suelo edificable, así como en el caso de sustitución de las edificaciones existentes en las condiciones de parcelación y edificación serán:</p> <p><b>Condiciones de parcelación:</b>                  Tipología unifamiliar entre medianeras: Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, Frente mínimo 6 metros, Fondo máximo edificable 12 metros                  Tipología bloque horizontal: Superficie mínima de parcela 300 m<sup>2</sup>, Frente mínimo 18 metros, Fondo máximo edificable 12 metros  <b>Condiciones de edificación:</b>                  • Al menos sea visto mayoritariamente</p> <p>• La edificabilidad neta relativa será el resultado de la distribución de la edificabilidad neta asignada entre las parcelas lucrativas existentes                  • El número neto de plantas se de 11 y la altura relativa será de 7,5 metros                  • Las condiciones estéticas se en las mismas que las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas</p>	
<b>3. ORDENANZA DE APLICACIÓN</b>	
Aplicación subsidiaria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzona: "Cruce Interiores Periféricos", que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.	
<b>4. CONDICIONES DE USOS</b>	
Las reguladas en el Título VIII de las Normas Urbanísticas.	

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.</b>		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		2º CUATRENIUM

**ARI. 3**

**Calle San Marcos**



## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-3.CALLE SAN MARCOS
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0 viv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DE LA A.R.L.	3.360 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.492 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	33 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0.444 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	11 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.294 m <sup>2</sup>

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.	IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">ÁREA DE REPARTO</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">AR -3</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">COEFICIENTES</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS</td> <td style="text-align: center;">ÁREA</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">V.V. LIBRES/PROTG. LOCALIZAC.</td> </tr> <tr> <td>UNIFAMILIAR AISLADA</td> <td style="text-align: center;">1,2</td> </tr> <tr> <td>UNIFAMILIAR PARRADA</td> <td style="text-align: center;">1,1</td> </tr> <tr> <td>UNIFAMILIAR EN HILERA</td> <td style="text-align: center;">X 1</td> </tr> <tr> <td>PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL</td> <td style="text-align: center;">X 1</td> </tr> <tr> <td>PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES</td> <td style="text-align: center;">0,9</td> </tr> <tr> <td>CENTROS Y SERVICIOS TIPOGRÁFICOS</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">APROVECHAMIENTOS</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">AP. MEDIO (U/M<sup>2</sup>)</td> <td style="text-align: center;">AP. OBJETIVO (U/M<sup>2</sup>)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0,444</td> <td style="text-align: center;">1,492</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1,492</td> <td style="text-align: center;">1,342,8</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1,492</td> <td style="text-align: center;">1,492</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> </table>	ÁREA DE REPARTO	AR -3	COEFICIENTES		USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	ÁREA		V.V. LIBRES/PROTG. LOCALIZAC.	UNIFAMILIAR AISLADA	1,2	UNIFAMILIAR PARRADA	1,1	UNIFAMILIAR EN HILERA	X 1	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1	PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1	ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9	CENTROS Y SERVICIOS TIPOGRÁFICOS	1	APROVECHAMIENTOS		AP. MEDIO (U/M <sup>2</sup> )	AP. OBJETIVO (U/M <sup>2</sup> )	0,444	1,492	1,492	1,342,8	1,492	1,492	0	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>Completar y redefinir el borde occidental del Área de la Calle Ancha</li> <li>Adecuación del viario de acceso a Fuente-Obejuna</li> </ul>
ÁREA DE REPARTO	AR -3																																		
COEFICIENTES																																			
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	ÁREA																																		
	V.V. LIBRES/PROTG. LOCALIZAC.																																		
UNIFAMILIAR AISLADA	1,2																																		
UNIFAMILIAR PARRADA	1,1																																		
UNIFAMILIAR EN HILERA	X 1																																		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1																																		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1																																		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9																																		
CENTROS Y SERVICIOS TIPOGRÁFICOS	1																																		
APROVECHAMIENTOS																																			
AP. MEDIO (U/M <sup>2</sup> )	AP. OBJETIVO (U/M <sup>2</sup> )																																		
0,444	1,492																																		
1,492	1,342,8																																		
1,492	1,492																																		
0	0																																		

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES
<ul style="list-style-type: none"> <li>Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 90 m<sup>2</sup>, frente mínimo 7 metros.</li> <li>Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 270 m<sup>2</sup>, frente mínimo 21 metros.</li> <li>El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros</li> <li>La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes</li> </ul>

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN
Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Gradientes Entorno a la Calle Ancha"

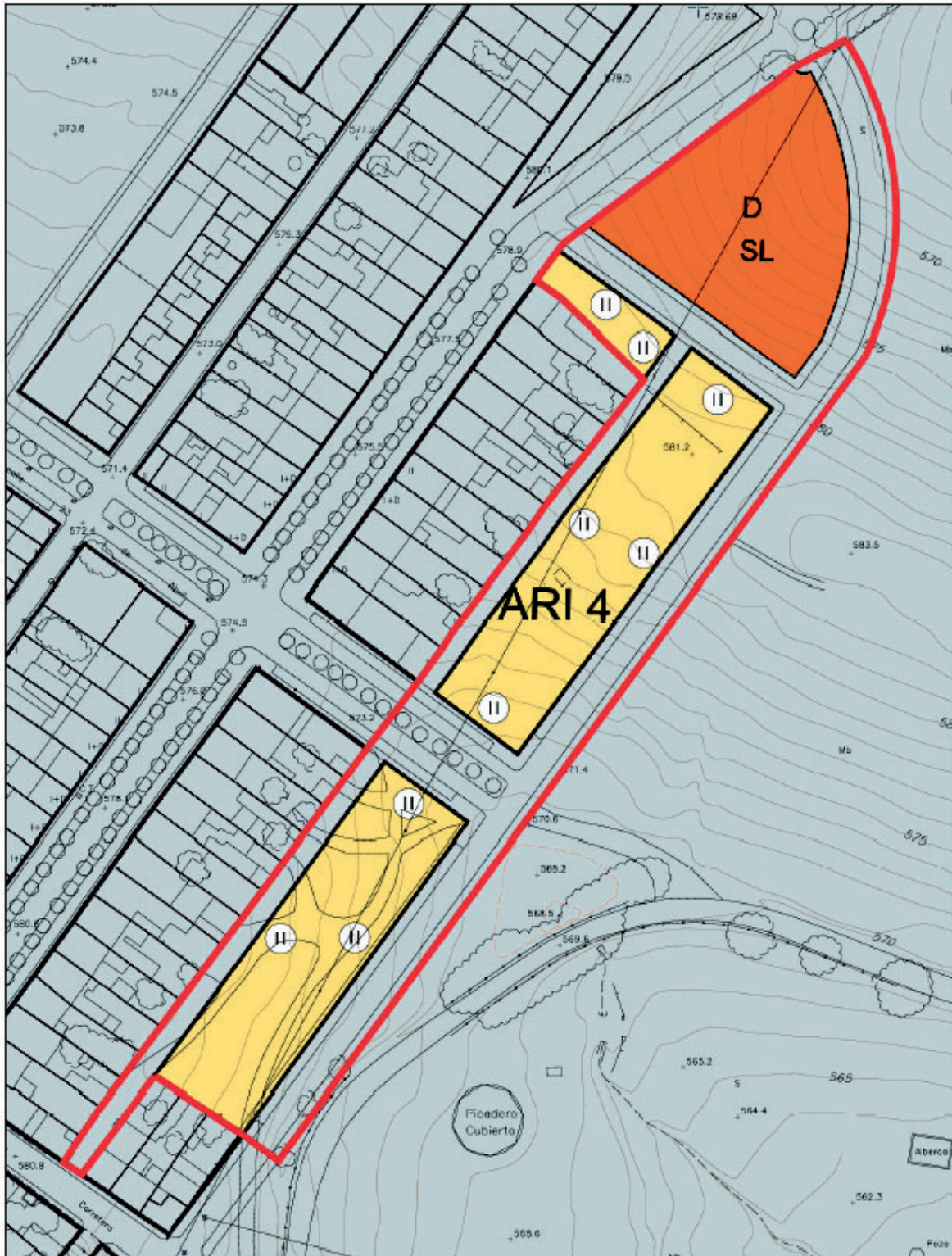
4. CONDICIONES DE USOS
Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas.

### OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO



**ARI. 4**  
**Calle Ancha**



## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-4. CALLE ANCHA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0 viv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DE LA A.R.L.	14.280 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	7.711 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	46 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,54 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	66 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.680 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	6.080 0

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; background-color: #4a5568; color: white; padding: 2px;">III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.</td> </tr> <tr> <td style="width: 80%;">ÁREA DE REPARTO</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">AR-4</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">COEFICIENTES</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS</td> <td style="text-align: center;">ÁREA</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">VIV. LIBREPROTG. LOCALIZAC.</td> </tr> <tr> <td>UNIFAMILIAR AISLADA</td> <td style="text-align: center;">1,4</td> </tr> <tr> <td>UNIFAMILIAR PAREADA</td> <td style="text-align: center;">1,3</td> </tr> <tr> <td>UNIFAMILIAR EN HILERAS</td> <td style="text-align: center;">X 1</td> </tr> <tr> <td>PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL</td> <td style="text-align: center;">X 1</td> </tr> <tr> <td>PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL</td> <td style="text-align: center;">X 1</td> </tr> <tr> <td>ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES</td> <td style="text-align: center;">0,9</td> </tr> <tr> <td>CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">APROVECHAMIENTOS</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">AP MEDIO (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</td> <td style="text-align: center;">AP OBJETIVO (m<sup>2</sup>)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0,54</td> <td style="text-align: center;">7.711</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">AP SUBJETIVO (m<sup>2</sup>)</td> <td style="text-align: center;">CESIÓN AP (m<sup>2</sup>)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">6.929,9</td> <td style="text-align: center;">771,1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">EXCESOS AP (m<sup>2</sup>)</td> <td style="text-align: center;">EXCESOS AP (m<sup>2</sup>)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> </table>	III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.		ÁREA DE REPARTO	AR-4	COEFICIENTES		USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	ÁREA		VIV. LIBREPROTG. LOCALIZAC.	UNIFAMILIAR AISLADA	1,4	UNIFAMILIAR PAREADA	1,3	UNIFAMILIAR EN HILERAS	X 1	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1	PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X 1	ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9	CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1	APROVECHAMIENTOS		AP MEDIO (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (m <sup>2</sup> )	0,54	7.711	AP SUBJETIVO (m <sup>2</sup> )	CESIÓN AP (m <sup>2</sup> )	6.929,9	771,1	EXCESOS AP (m <sup>2</sup> )	EXCESOS AP (m <sup>2</sup> )	0	0	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; background-color: #4a5568; color: white; padding: 2px;">IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> <li>Completar y redefinir el borde oriental del Área de la Calle Ancha</li> <li>Adecuación del viario de acceso a Fuente-Obejuna</li> </ul> </td> </tr> </table>	IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.		<ul style="list-style-type: none"> <li>Completar y redefinir el borde oriental del Área de la Calle Ancha</li> <li>Adecuación del viario de acceso a Fuente-Obejuna</li> </ul>	
III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.																																											
ÁREA DE REPARTO	AR-4																																										
COEFICIENTES																																											
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	ÁREA																																										
	VIV. LIBREPROTG. LOCALIZAC.																																										
UNIFAMILIAR AISLADA	1,4																																										
UNIFAMILIAR PAREADA	1,3																																										
UNIFAMILIAR EN HILERAS	X 1																																										
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1																																										
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X 1																																										
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9																																										
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1																																										
APROVECHAMIENTOS																																											
AP MEDIO (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (m <sup>2</sup> )																																										
0,54	7.711																																										
AP SUBJETIVO (m <sup>2</sup> )	CESIÓN AP (m <sup>2</sup> )																																										
6.929,9	771,1																																										
EXCESOS AP (m <sup>2</sup> )	EXCESOS AP (m <sup>2</sup> )																																										
0	0																																										
IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.																																											
<ul style="list-style-type: none"> <li>Completar y redefinir el borde oriental del Área de la Calle Ancha</li> <li>Adecuación del viario de acceso a Fuente-Obejuna</li> </ul>																																											

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

1. CONDICIONES PARTICULARES
<ul style="list-style-type: none"> <li>Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 90 m<sup>2</sup>, frente mínimo 7 metros.</li> <li>Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 270 m<sup>2</sup>, frente mínimo 21 metros.</li> <li>Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque vertical en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 300 m<sup>2</sup>, frente mínimo 12 metros.</li> <li>El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros</li> <li>La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes</li> </ul>

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN
Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Cerdamías Entorno a la Calle Ancha"

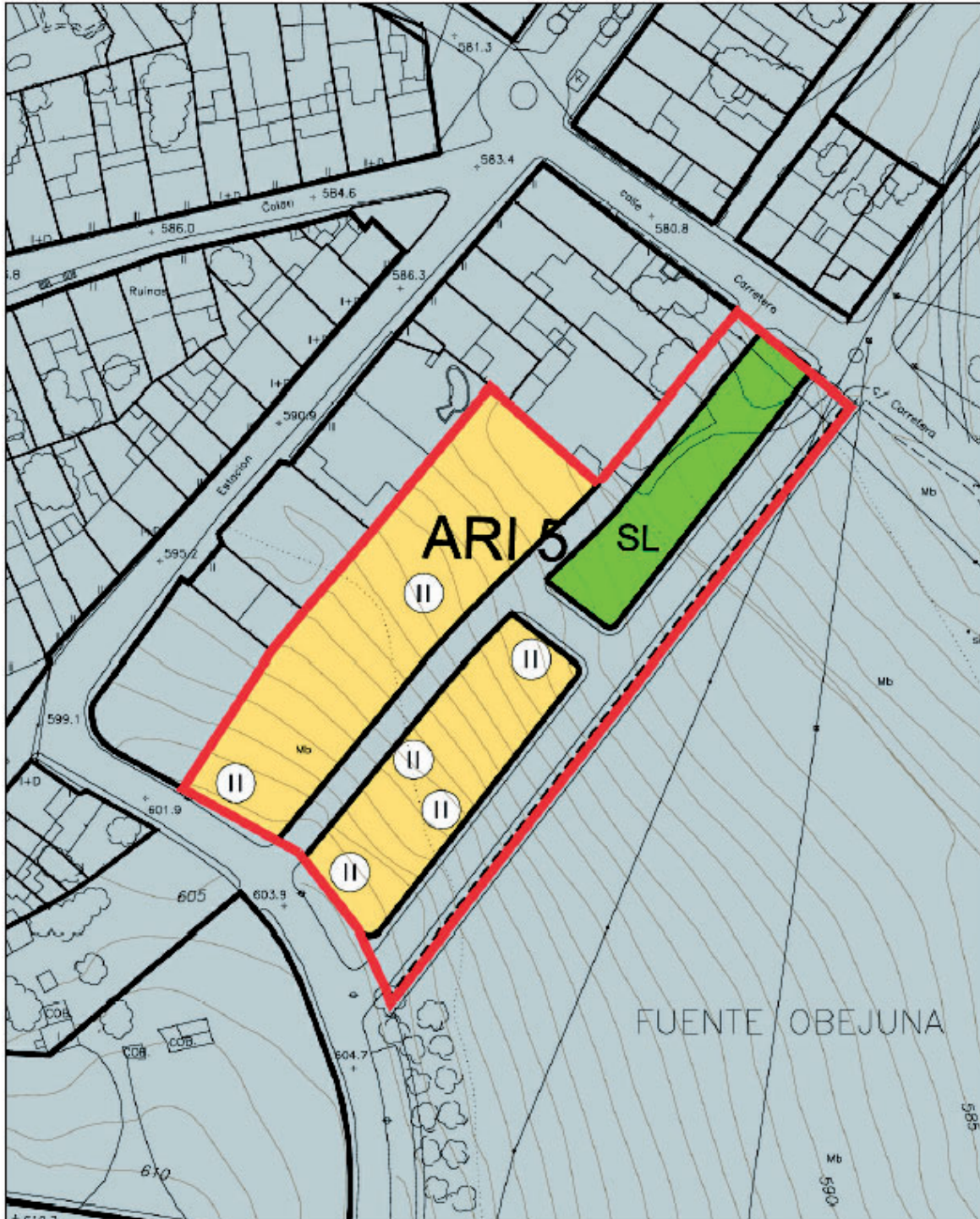
4. CONDICIONES DE USOS
Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas.

### OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		PÚBLICA
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRENO



**ARI. 5**  
**Parque Este**





## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-5. PARQUE ESTE
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	900 m <sup>2</sup>
4. NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	9 viv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	6.671 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4503 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	60 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,675 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	40 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIOS	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	830 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.385 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR-5	
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA	
		M <sup>2</sup> LIBRES/PROTG	LOCALIZAC.
UNIFAMILIAR AISLADA	1,2	0,9	1
UNIFAMILIAR PARRADA	1,1		
UNIFAMILIAR EN FILERA	X 1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X 1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1,3		
APROVECHAMIENTOS			
AP. MEDIO (UAB)	AP. OBJETIVO (UAB)	AP. SUBJETIVO (UAB)	EXCESOS AP. (UAB)
0,6075	4,0527	3,94743	405,27

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Operación Complementaria de la ARI-4 para redefinir el borde oriental de la Calle Ancha.
- Generar en el frente del Parque Este, una superficie de espacio libre y reserva de aparcamiento vinculados a la reserva de espacio libre

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 190 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 450 m<sup>2</sup>, frente mínimo 18 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque vertical en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 300 m<sup>2</sup>, frente mínimo 12 metros, en el caso de vivienda bifamiliar las condiciones de parcelación serán idénticas a la vivienda unifamiliar
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Ondulaciones Periféricas"

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

### OTRAS DETERMINACIONES

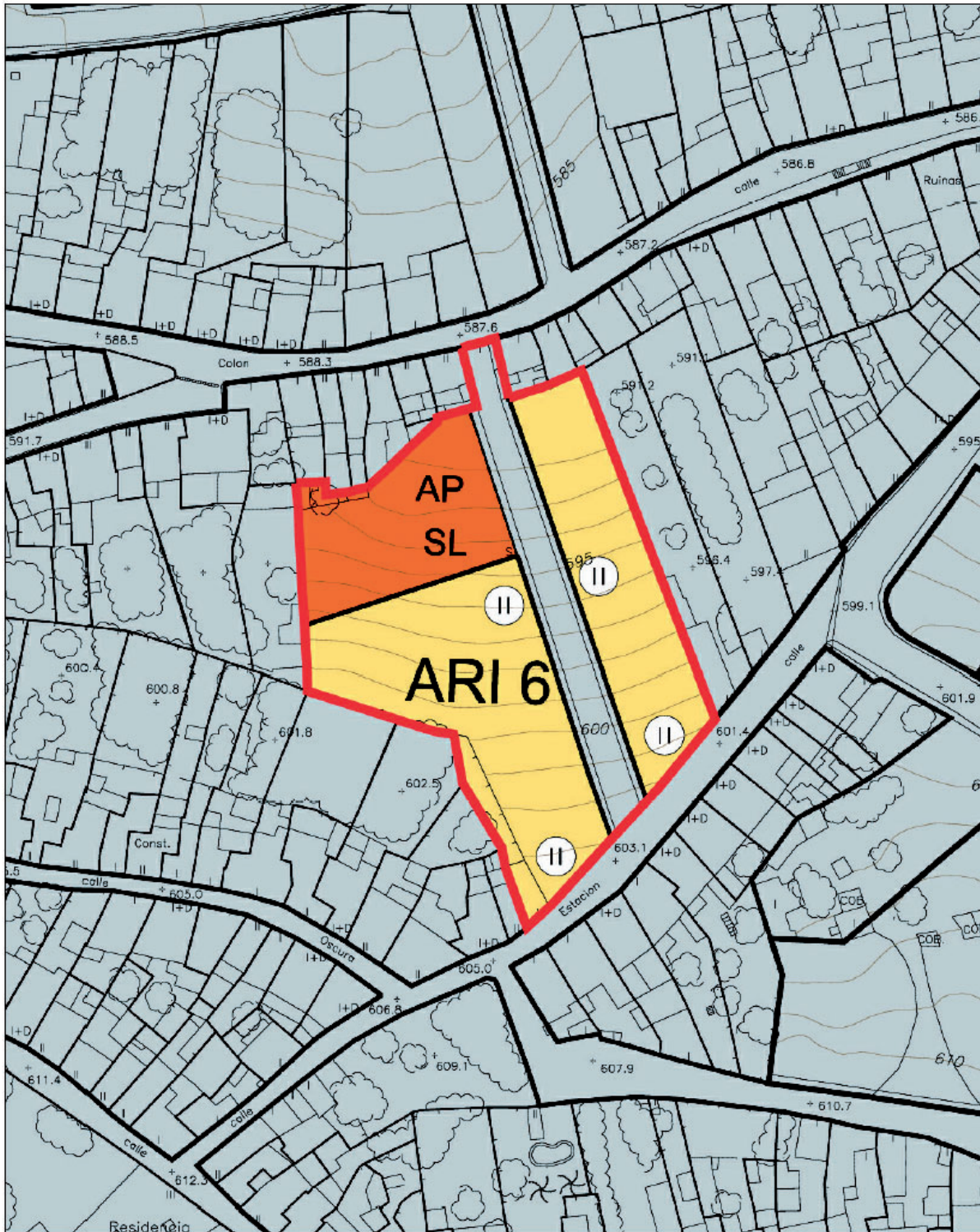
#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

# ARI. 6

---

## Calle Estación



**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-6. CALLE ESTACIÓN
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	1.728 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	17 viv.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	4.875 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4.320 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	75 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,88 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	37 viv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.004 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	785 0

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

AREA DE REPARTO					AR -6
COEFICIENTES					
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS			AREA		
			VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA			0,7	1	1,2
UNIFAMILIAR PAREADA					1,1
UNIFAMILIAR EN HILERA	X				1
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X				1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X				1
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES					0,9
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS			1		
APROVECHAMIENTOS					
AP MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)	
0,616	3024	2721,6	302,4	0	

**IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

- Apertura de viario que relacione la calle Estación con la Calle Colón
- Obtención de una pieza importante de equipamiento que contribuya a recalificar el ámbito

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

**I. CONDICIONES PARTICULARES**

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m<sup>2</sup>, frente mínimo 18 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque vertical en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 300 m<sup>2</sup>, frente mínimo 12 metros, en el caso de vivienda bifamiliar las condiciones de parcelación serán idénticas a la vivienda unifamiliar
- El número máximo de plantas es de II y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN
Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Crecimientos Periféricos"

4. CONDICIONES DE USOS
Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.**

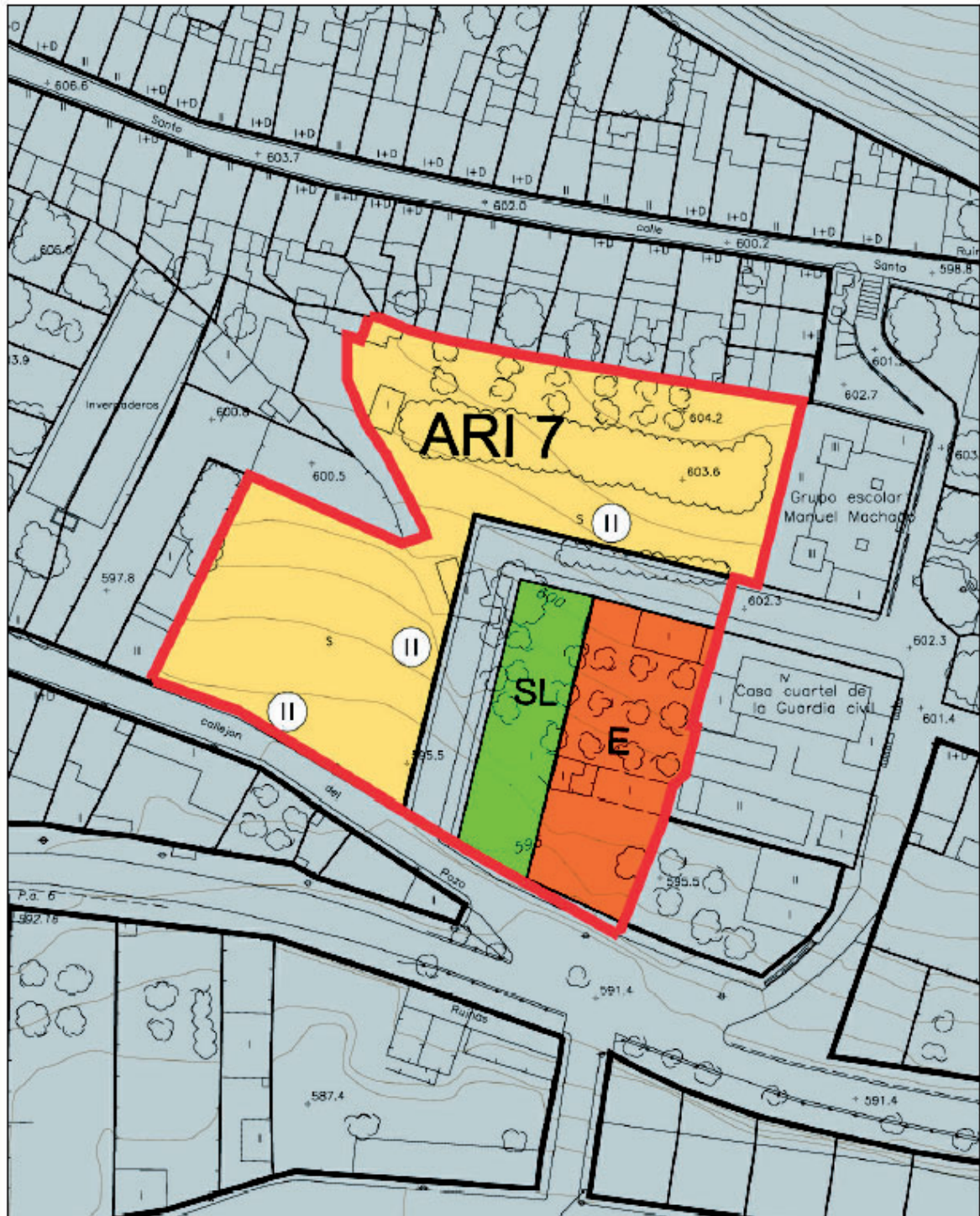
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
	2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO



# ARI. 7

---

## Calle del Pozo



## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NUCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-7. CALLE DEL POZO
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	2.084 m <sup>2</sup>
4. NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	21 viv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	8.222 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	6.945 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	72 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,844 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	60 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	784 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.346 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.326 0

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO						ARI-7
COEFICIENTES						
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		AREA				
		VIV. LIBRE-PROT.G	LOCALIZAC.			
UNIFAMILIAR ANGLADA	1,8					
UNIFAMILIAR PAREADA	1,3					
UNIFAMILIAR EN FILERA	X 1					
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1	0,8	1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X 1					
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9					
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1					
APROVECHAMIENTOS						
APROV. (U/V m <sup>2</sup> )	APROV. TITULO (U/V)	APROV. SUBJETIVO (U/V)	RESERVA (U/V)	EXCESOS AP (U/V)		
0,0752	5,956	5,000,4	555,6	0		

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Registro de un vecio de manzana existente junto al área de concentración dotacional entorno a la ermita de San Sebastián.
- Reserva de una parcela de equipamiento en posición colindante a la casa Cuartel de la Guardia Civil
- Apertura de visio y obtención de una reserva de espacio libre adyacente al equipamiento propuesto

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 150 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 490 m<sup>2</sup>, frente mínimo 18 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque vertical en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 300 m<sup>2</sup>, frente mínimo 12 metros, en el caso de vivienda bifamiliar las condiciones de parcelación serán idénticas a la vivienda unifamiliar
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Cerdamieros Periféricos"

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

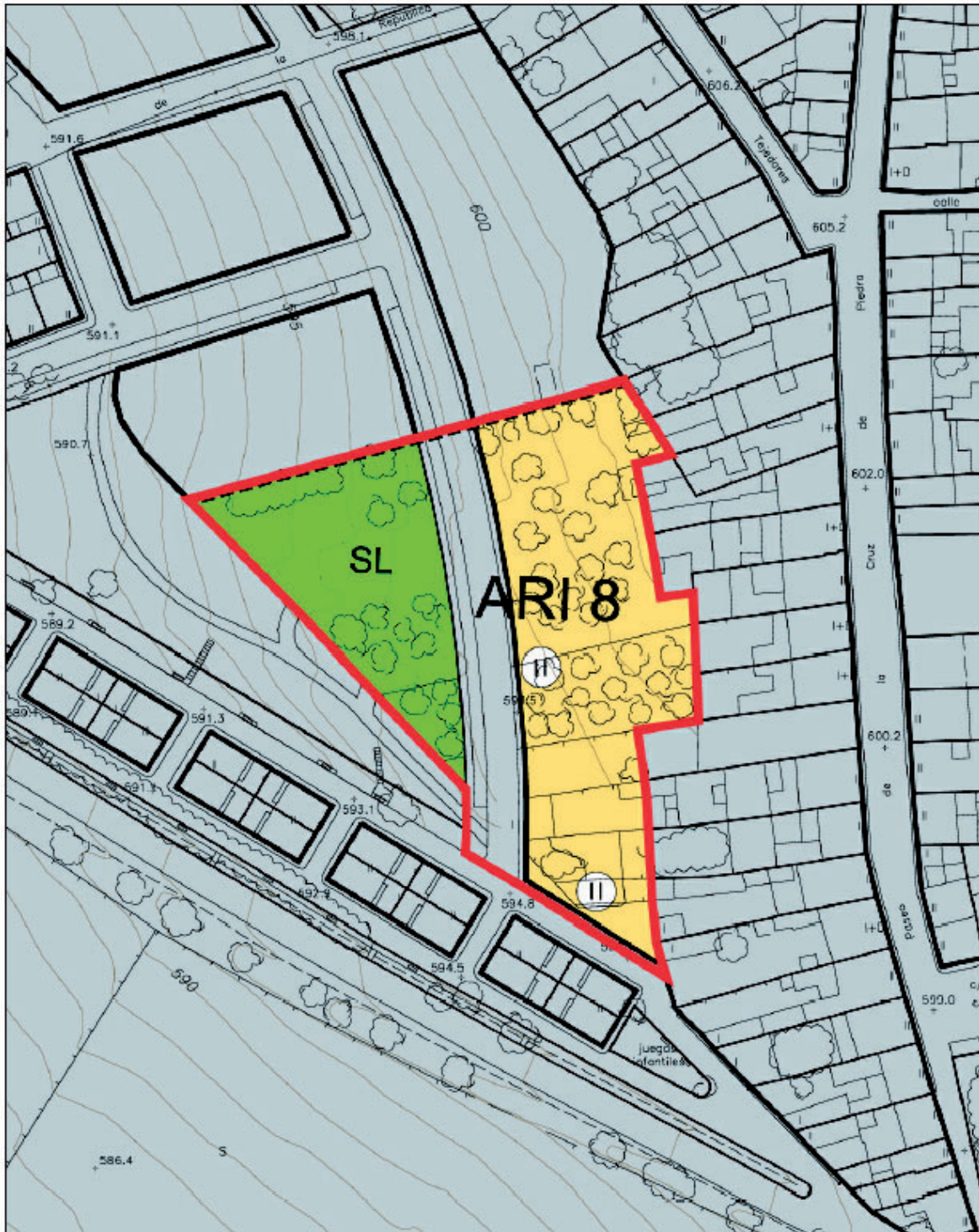
### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		PÚBLICA
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO



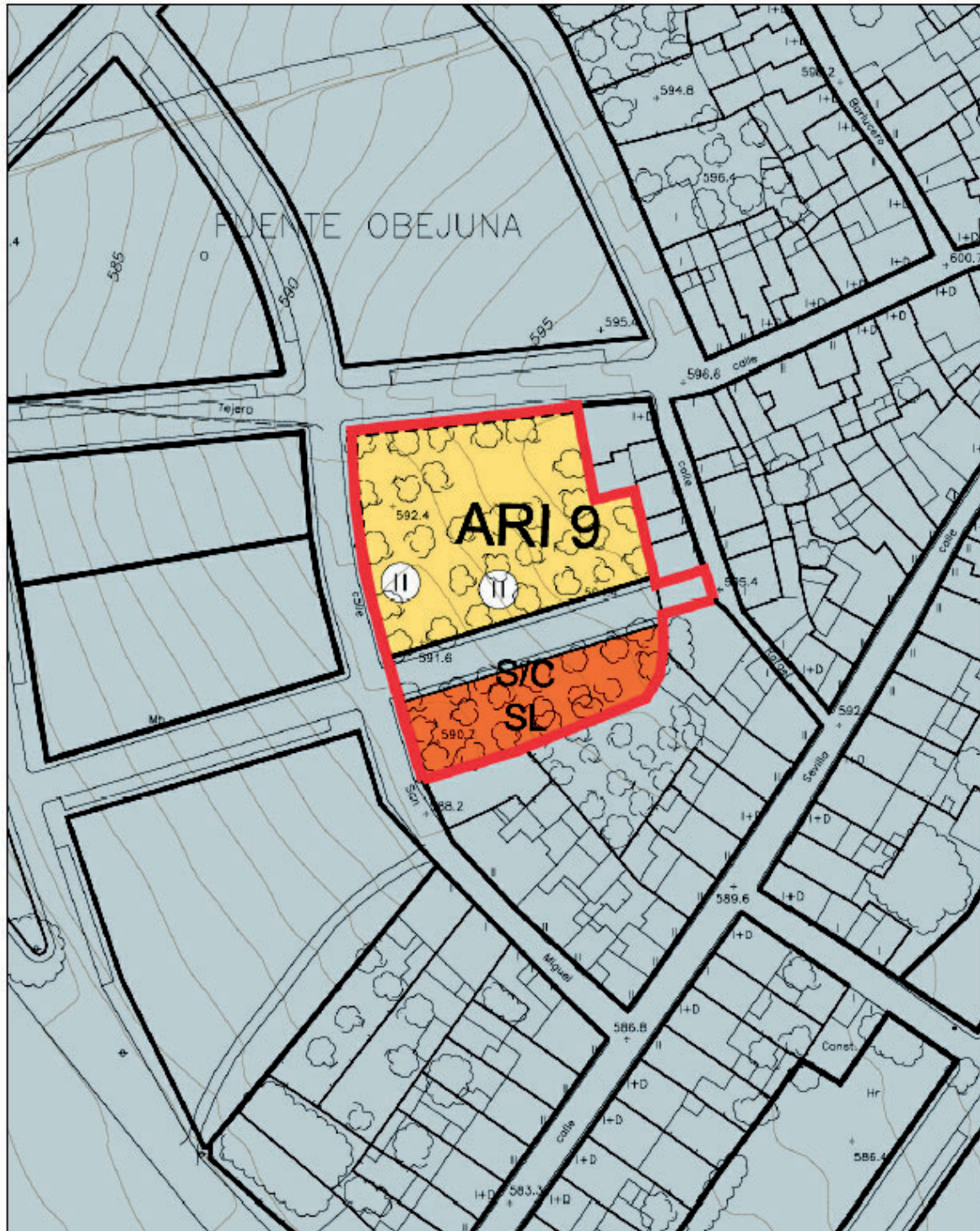
**ARI. 8**  
**Calle Nuestra Señora del Castillo**





ÁREA DE REFORMA INTERIOR					
1. LOCALIZACIÓN		NÚCLEO DE POBLACIÓN		NÚCLEO PRINCIPAL	
2. DENOMINACIÓN		ARI-8. CALLE NUESTRA SEÑORA DEL CASTILLO			
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN		X	
		MEJORA			
		REHABILITACIÓN			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
1. CLASE DE SUELO		SUELO URBANO			
2. CATEGORÍA DE SUELO		NO CONSOLIDADO			
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO		1.204		m <sup>2</sup>	
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS		12		viv.	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA					
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.L.		5.489		m <sup>2</sup>	
2. USO GLOBAL		RESIDENCIAL		4.012	
3. EDIFICABILIDAD		0,73		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD		62		viv./has	
5. DENSIDAD		34		viv.	
6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS					
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL		SISTEMA LOCAL		SISTEMA LOCAL	
0		1.806		0	
m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	
		0		1.017	
		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	
III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.					
ÁREA DE REPARTO		AR-8			
COEFICIENTES					
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA			
		VIV. LIBRE/PROT.G.		LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2			
UNIFAMILIAR PARSADA		1,1			
UNIFAMILIAR EN HILERA		x		1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL		x		1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		x		1	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,0			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1			
APROVECHAMIENTOS					
AP. MEDIO	AP. OBJETIVO	AP. OBJETIVO	CEBOSIN AP	EXCESOS AP	
(DAR m <sup>2</sup> )	(M <sup>2</sup> )	(M <sup>2</sup> )	(DAR)	(DAR)	
0,594	3.209,6	269,64	320,96	0	
IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Completación de la manzana residencial de borde sur de la ciudad, actuando sobre bordes y traseras de inmuebles que dan frente a la calle Corredera para posibilitar nuevas tipologías residenciales.</li> <li>• Recualificar un vacío histórico, que dada su topografía, tiene vocación de constituir un espacio público y resolver el salto de cota entre el viario propuesto y la calle Nuestra Señora del Castillo.</li> </ul>					
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA					
I. CONDICIONES PARTICULARES					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 150 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.</li> <li>• Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 450 m<sup>2</sup>, frente mínimo 18 metros.</li> <li>• Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque vertical en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 300 m<sup>2</sup>, frente mínimo 12 metros, en el caso de vivienda bifamiliar las condiciones de parcelación serán idénticas a la vivienda unifamiliar.</li> <li>• El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.</li> <li>• La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes.</li> </ul>					
3. ORDENANZA DE APLICACIÓN					
Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Crecimientos Periféricos"					
4. CONDICIONES DE USOS					
Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas					
OTRAS DETERMINACIONES					
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.					
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		ESTUDIO DE DETALLE		PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN					
3. INICIATIVA		PÚBLICA			
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		2º CUATRIENIO			

**ARI. 9**  
**Calle Sevilla**



## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN	ARI-9. CALLE SEVILLA	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	1092 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	11 viv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	3.198 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2.730 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	72 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,853 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	23 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	724	m <sup>2</sup>
0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	524	m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR -9	
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	ÁREA		
	M <sup>2</sup> LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR R/SLADA	1,2		
UNIFAMILIAR PARSADA	1,1		
UNIFAMILIAR EN HILERA	X 1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1	0,7	1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X 1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,0		
CENTROS Y SERVICIOS TERCARIOS	1		
APROVECHAMIENTOS			
AP. MEDIO (0,03 m <sup>2</sup> )	AP. OBJETIVO (0,0)	AP. SUBJETIVO (0,0)	CESIÓN AP (0,0)
0,971	1,911	1,719,9	19,1

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Colmatar la manzana junto al Sector de Suelo Urbanizable SUS-R3
- Apertura de viario que facilite el registro de la manzana.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m<sup>2</sup>, frente mínimo 18 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque vertical en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 300 m<sup>2</sup>, frente mínimo 12 metros, en el caso de vivienda bifamiliar las condiciones de parcelación serán idénticas a la vivienda unifamiliar
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Crecimientos Periféricos"

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

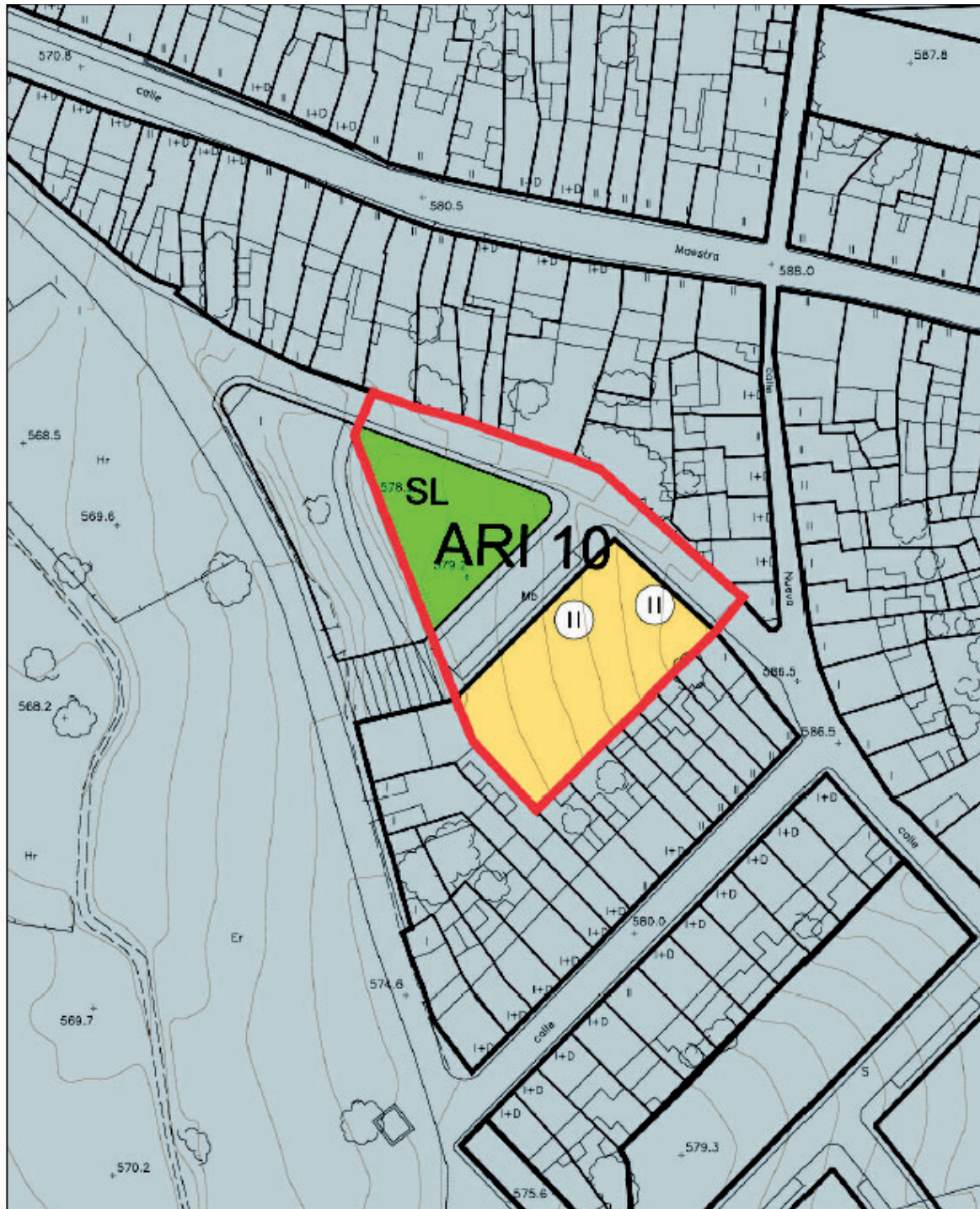
### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		2º CUATRENIUM



**ARI. 10**  
**Calle Nueva**



## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NUCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-10. CALLE NUEVA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0 viv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.L.	3.057 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.708 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	45 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,5567 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	14 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARCO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	711 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.165 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR -10	
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	ÁREA		
	M <sup>2</sup> V. LIBRES/PROTG.	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR EN GRADA	1,2		
UNIFAMILIAR PASADA	1,1		
UNIFAMILIAR EN HILERA	X 1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1	1	1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X 1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,8		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1		
APROVECHAMIENTOS			
APMEDIADO (UA/m <sup>2</sup> )	APROVECHAMIENTO (UA)	APROVECHAMIENTO (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,9607	1.708	1.537,2	170,8

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Localización de la reserva de espacio libre que complete el propuesto en la confluencia de la Calle Nueva con la antigua carretera de la N-432, dada la topografía de la parcela.
- Registro en el interior de la manzana, mediante la apertura del viario peatonal que permitirá el acceso de los residentes.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m<sup>2</sup>, frente mínimo 18 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque vertical en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 300 m<sup>2</sup>, frente mínimo 12 metros, en el caso de vivienda bifamiliar las condiciones de parcelación serán idénticas a la vivienda unifamiliar.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes.

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Crecimientos Periféricos"

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

### OTRAS DETERMINACIONES

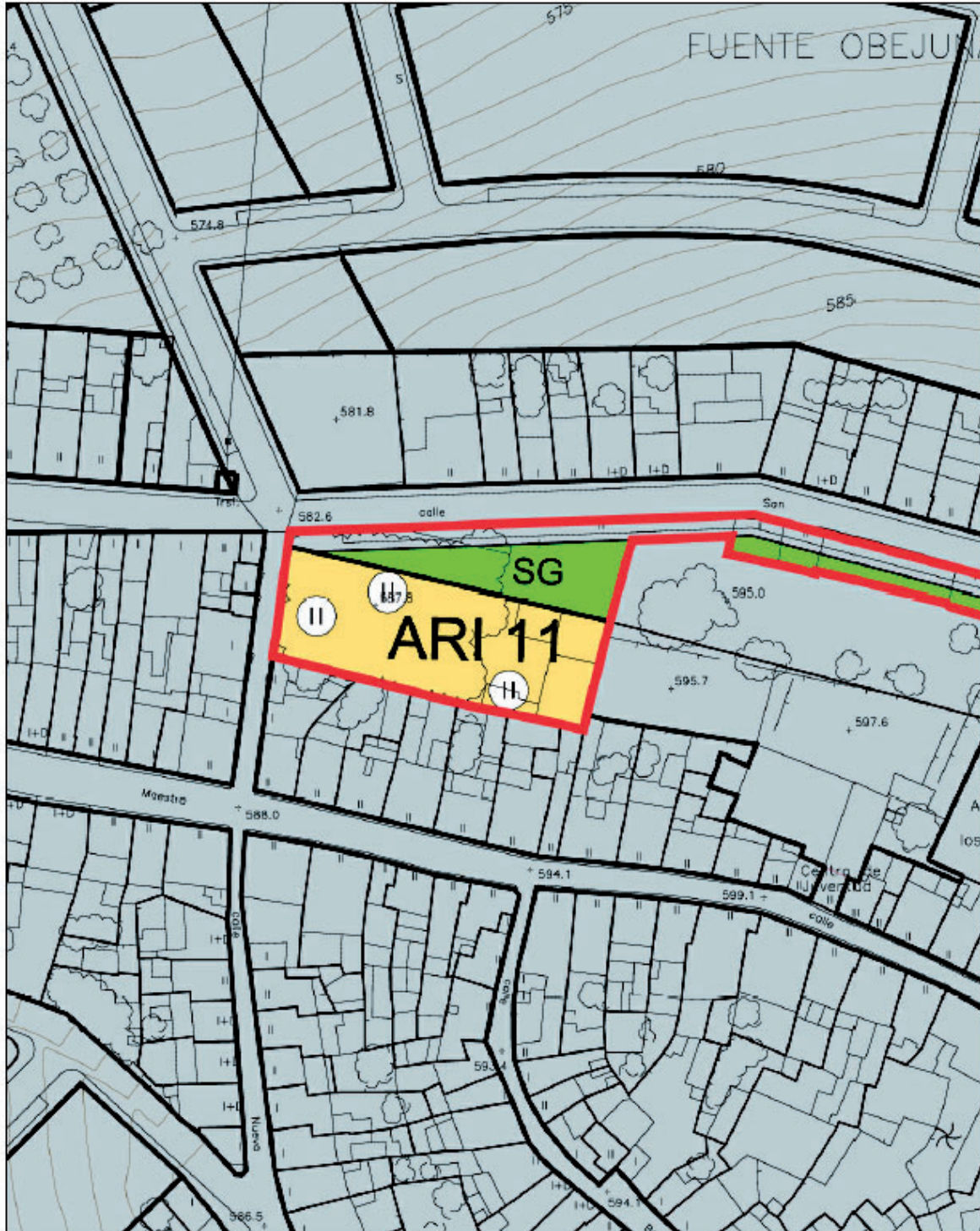
#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		2º CUATRENIUM



**ARI. 11**

**Convento de San Francisco**



## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN	ARI-11. CONVENTO DE SAN FRANCISCO	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0 viv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	3.501 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.848 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	45 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,5278 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	16 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
1,44 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	767 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A. R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR-11	
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	ÁREA		
	M <sup>2</sup>	LIBRE/PROTG	LOCALIZAC
UNIFAMILIAR ANCLADA	1,2		
UNIFAMILIAR PASADIZA	1,1		
UNIFAMILIAR EN FILERA	X	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1	1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X	1	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1		
APROVECHAMIENTOS			
APMILLO (UA/m <sup>2</sup> )	APROBETIVO (UA)	APROBETIVO (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,5278	1,848	1,603,2	196,8

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Reserva de una superficie importante de Espacio Libre en el frente de la calle San Francisco que además de resolver el déficit que presenta el municipio en este aspecto, contribuye a paliar la carencia de aparcamientos del área central.
- Obtención de suelo lucrativo residencial que pueda albergar usos terciarios compatibles con la operación global de carácter público.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m<sup>2</sup>, frente mínimo 18 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque vertical en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 300 m<sup>2</sup>, frente mínimo 12 metros, en el caso de vivienda bifamiliar las condiciones de parcelación serán idénticas a la vivienda unifamiliar.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes.

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Crecimientos Periféricos"

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

### OTRAS DETERMINACIONES

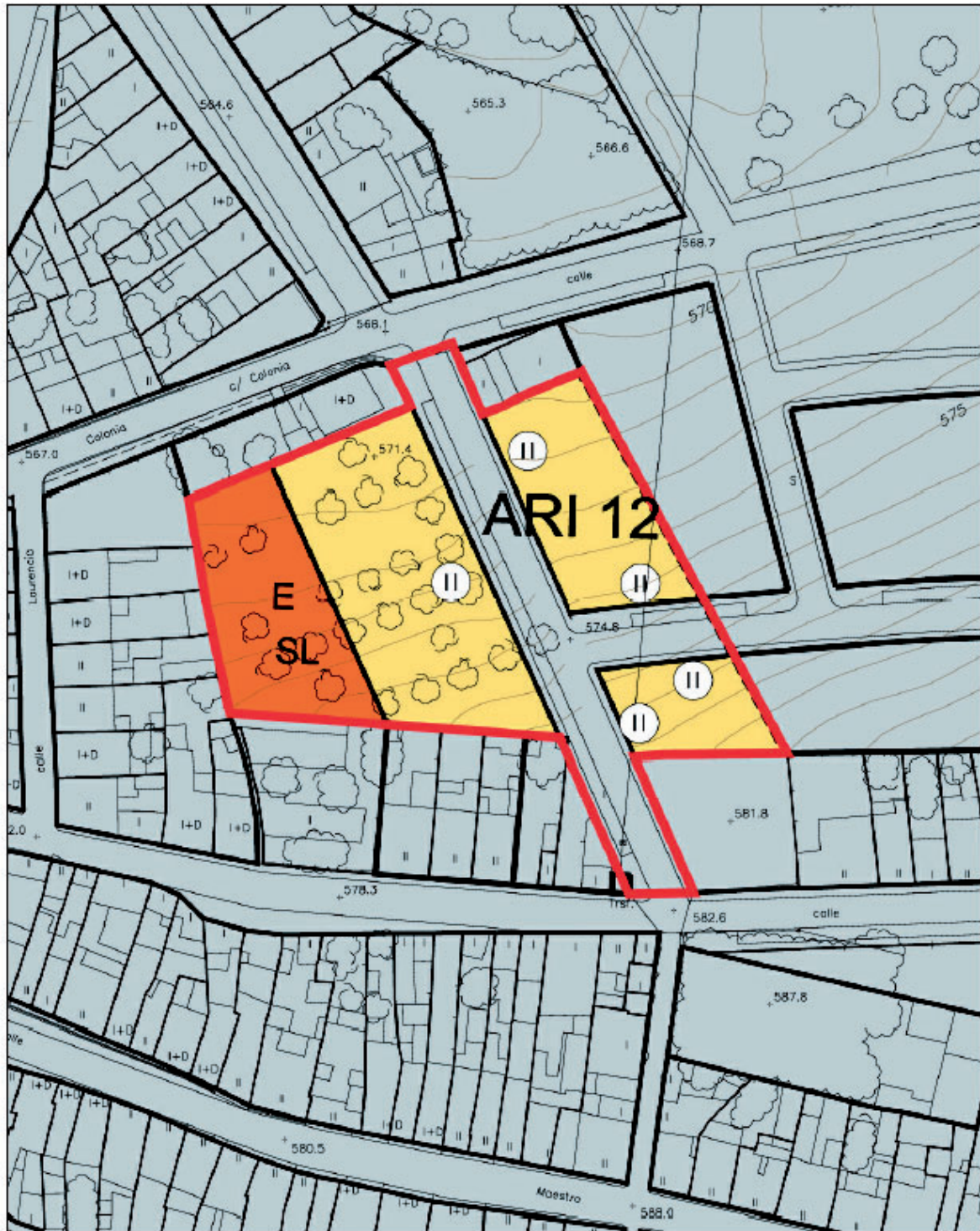
#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR, PREFERENTEMENTE PÚBLICO	
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN	1º CUATRENIUM	



**ARI. 12**

**Callejón de San Francisco**



## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN	ARI-12 CALLEJÓN SAN FRANCISCO	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	1.296 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	13 viv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	6.059 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4.544,25 m <sup>2</sup>		
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	66	viv./has	
3. EDIFICABILIDAD	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	40	viv.	

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIOS	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	0	0	1.093	0	1.625
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.					IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.				
ÁREA DE REPARTO					AR -12				
COEFICIENTES									
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS					ÁREA				
					VIV. LIBRE PROTOG		LOCALIZAC.		
UNI FAMILIAR AISLADA				1,2	0,9	1			
UNI FAMILIAR PASADAZO				1,1					
UNI FAMILIAR EN HILERAS	X			1					
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X			1					
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X			1					
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES				0,9					
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS				1					
APROVECHAMIENTOS									
AP.MEDIO (€/m <sup>2</sup> )	AP.MEDIO TIVO (UA)	AP.SUBMEDIO (€/A)	CESION AP (UA)	EXCESOS AP (UA)					
0,075	4.089,025	3.680,04	408,98	0					

- Colmatar la manzana existente y apertura de vialio.
- Obtención de una parcela dotacional con frente al nuevo vialio
- Reurbanización del Callejón de San Francisco.
- Redefinición de dicho vialio que incluye dotación de aparcamientos

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES
<ul style="list-style-type: none"> <li>Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.</li> <li>Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m<sup>2</sup>, frente mínimo 18 metros.</li> <li>Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque vertical en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 300 m<sup>2</sup>, frente mínimo 12 metros, en el caso de vivienda bifamiliar las condiciones de parcelación serán idénticas a la vivienda unifamiliar</li> <li>El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.</li> <li>La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes</li> </ul>

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN
Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Crecimientos Periféricos"

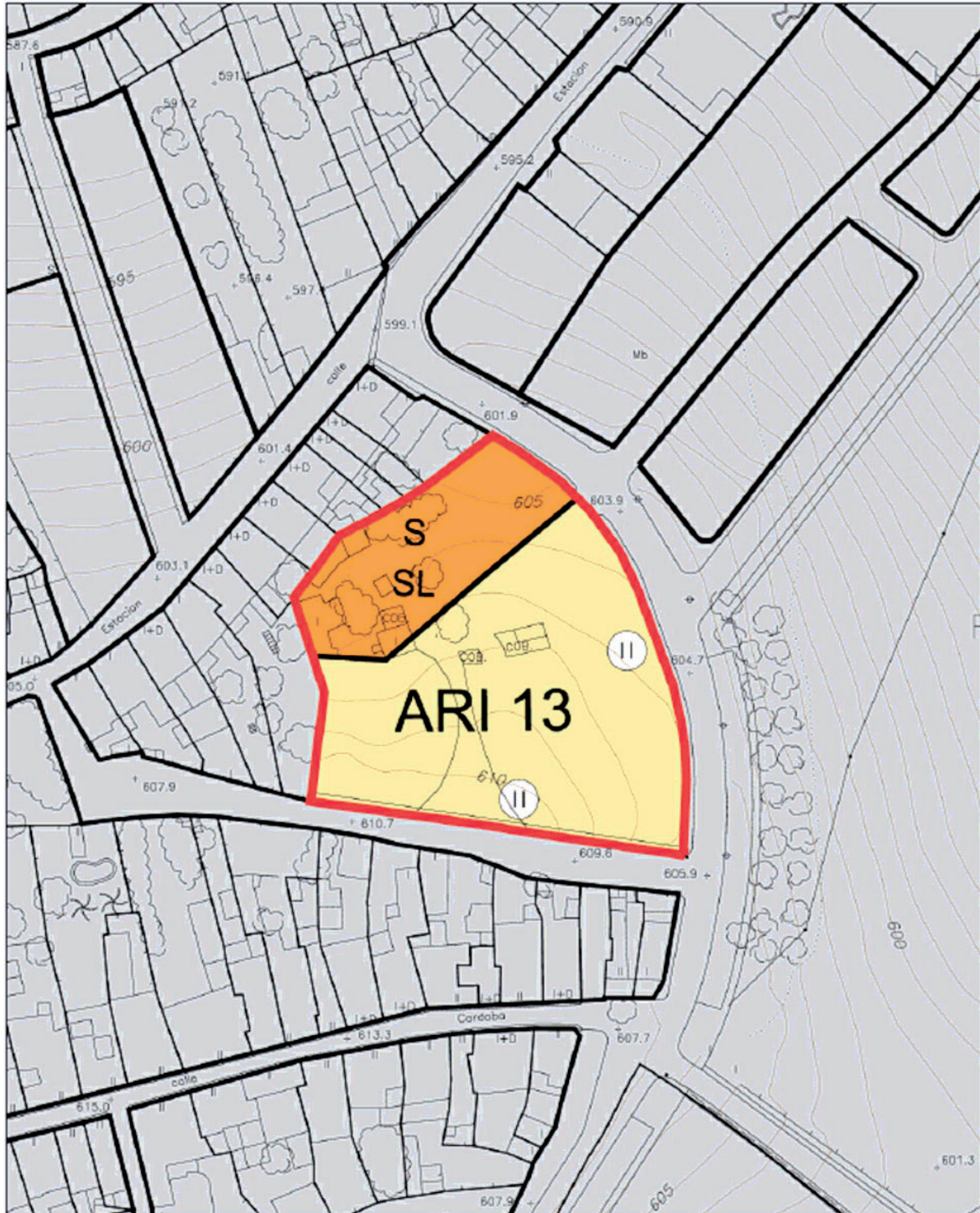
4. CONDICIONES DE USOS
Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

### OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE TALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	
3. INICIATIVA	-	
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN	2º CUATRENIIO	



ARI. 13  
El Mirador





## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-13. EL MIRADOR
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	1.400 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	14 viv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.L.	4.233 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.492.225 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	73 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,825 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	31 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
0	m <sup>2</sup>	1.115	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR -13		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA		
		VIV. LIBRE PROTGS.	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR ASLADA	1,2	0,0	1	
UNIFAMILIAR PARCELA	1,1			
UNIFAMILIAR EN FILERA	X 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X 1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCEROS	1			
APROVECHAMIENTOS				
AFINIDAD (U/A m <sup>2</sup> )	AF. OBJETIVO (U/A)	AF. SUELO (U/A)	CESIÓN AF. (U/A)	EXCESOS AF. (U/A)
0,66	2.793,70	2.514,40	279,30	0

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Completación de la manzana residencial con frente a la calle estación.
- Obtención de una reserva dotacional destinada preferentemente a equipamiento sanitario

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 150 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 450 m<sup>2</sup>, frente mínimo 18 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque vertical en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 300 m<sup>2</sup>, frente mínimo 12 metros, en el caso de vivienda bifamiliar las condiciones de parcelación serán idénticas a la vivienda unifamiliar.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas resultantes.

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Credenciales Parafijos"

#### 4. CONDICIONES DE USOS

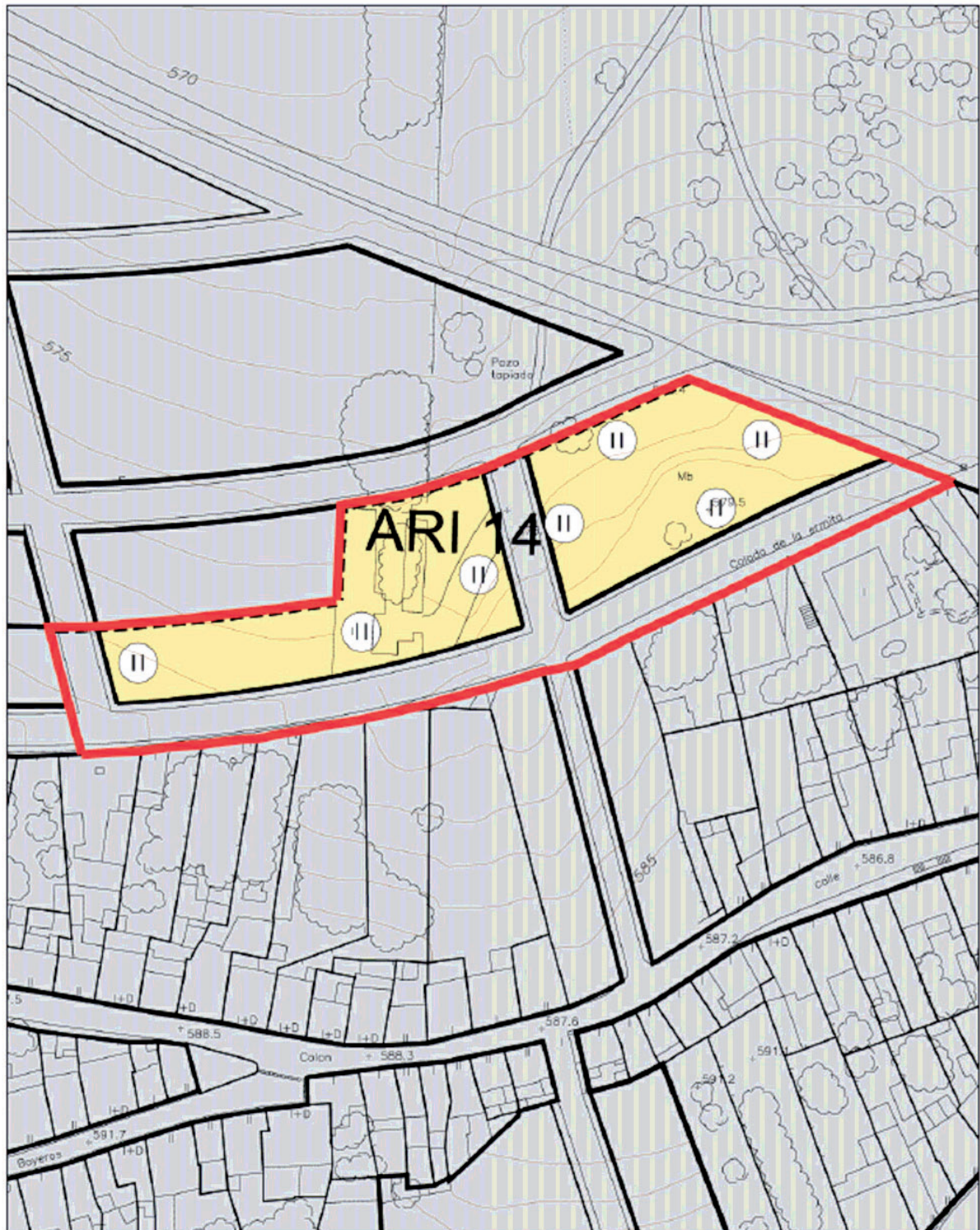
Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRINIO

ARI. 14  
Callejón del Pozo





## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-14. CALLEJÓN DEL POZO
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN X
		MEJORA
		REHABILITACIÓN

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	900 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	9 viv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	5.310 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.257 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	54 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,613 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	29 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
				0	2.064 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR -14		
COERCIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA		
		VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,2	0,9	1	
UNIFAMILIAR PAREADA	1,1			
UNIFAMILIAR EN FILERA	X 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X 1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1			
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,5017	2,901,3	2,630,17	290,13	0

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Obtención de una parcela de espacios libres calificada como tal en las NN.SS. vigentes, en posición colindante con el Sistema General Viario Ronda Norte
- Apertura de viario

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m<sup>2</sup>, frente mínimo 18 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque vertical en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 300 m<sup>2</sup>, frente mínimo 12 metros, en el caso de vivienda bifamiliar las condiciones de parcelación serán idénticas a la vivienda unifamiliar.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes.

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Credenciales Periféricas"

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRINIO



## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-15. TRAVESIA NACIONAL-432
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN <input checked="" type="checkbox"/>
		MEJORA <input type="checkbox"/>
		REHABILITACIÓN <input type="checkbox"/>

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0 viv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.L.	6.870 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4.535 m <sup>2</sup>		
2. USO GLOBAL	CENTOS Y SERVICIOS TERCIARIOS	5. DENSIDAD	-	viv./ha.s	
3. EDIFICABILIDAD	0,66 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	-	viv.	

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	5,96 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.458 0

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.					IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.				
ÁREA DE REPARTO					AR -15				
COEFICIENTES									
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS			ÁREA						
			VIV. LIBRE PROTG.	LOCALIZAC.					
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2							
UNIFAMILIAR PAREADA		1,1							
UNIFAMILIAR EN FILERA		1							
FLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL		1	1						
FLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1							
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9							
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	x	1							
APROVECHAMIENTOS									
AP.MEDIO (U/A m <sup>2</sup> )	AP.OBJETIVO (U/A)	AP.SUBJETIVO (U/A)	CESTION AP (U/A)	EXCESOS AP (U/A)					
0,66	4,535	4,012	453	0					

- Reconocimiento y ampliación de la actividad terciaria existente permitiendo la implantación de una oferta hotelera y de servicio acorde con su localización en la estructura urbana.
- Obtención y reconfiguración de una superficie de espacio libre en el ámbito central de la intervención, que contribuya a singularizar el área.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se permite tanto el mantenimiento de la edificación residencial como las edificaciones terciarias existentes en el Área de Reforma Interior. Se permiten las obras de conservación, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reforma menor.</li> <li>• En el supuesto de reconstrucción, sustitución, ampliación las condiciones de edificación serán:             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Las parcelas edificables resultantes de la ordenación pormenorizada serán indivisibles.</li> <li>o La edificación se separará de cualquiera de los linderos una distancia mínima de 5 metros.</li> <li>o La ocupación máxima será el 70%.</li> <li>o La altura máxima será de 2 plantas y 8 metros de altura.</li> <li>o Tipología de Centros y Servicios Terciarios abierta.</li> <li>o La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas o cotesas resultantes.</li> </ul> </li> </ul>

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN
----------------------------

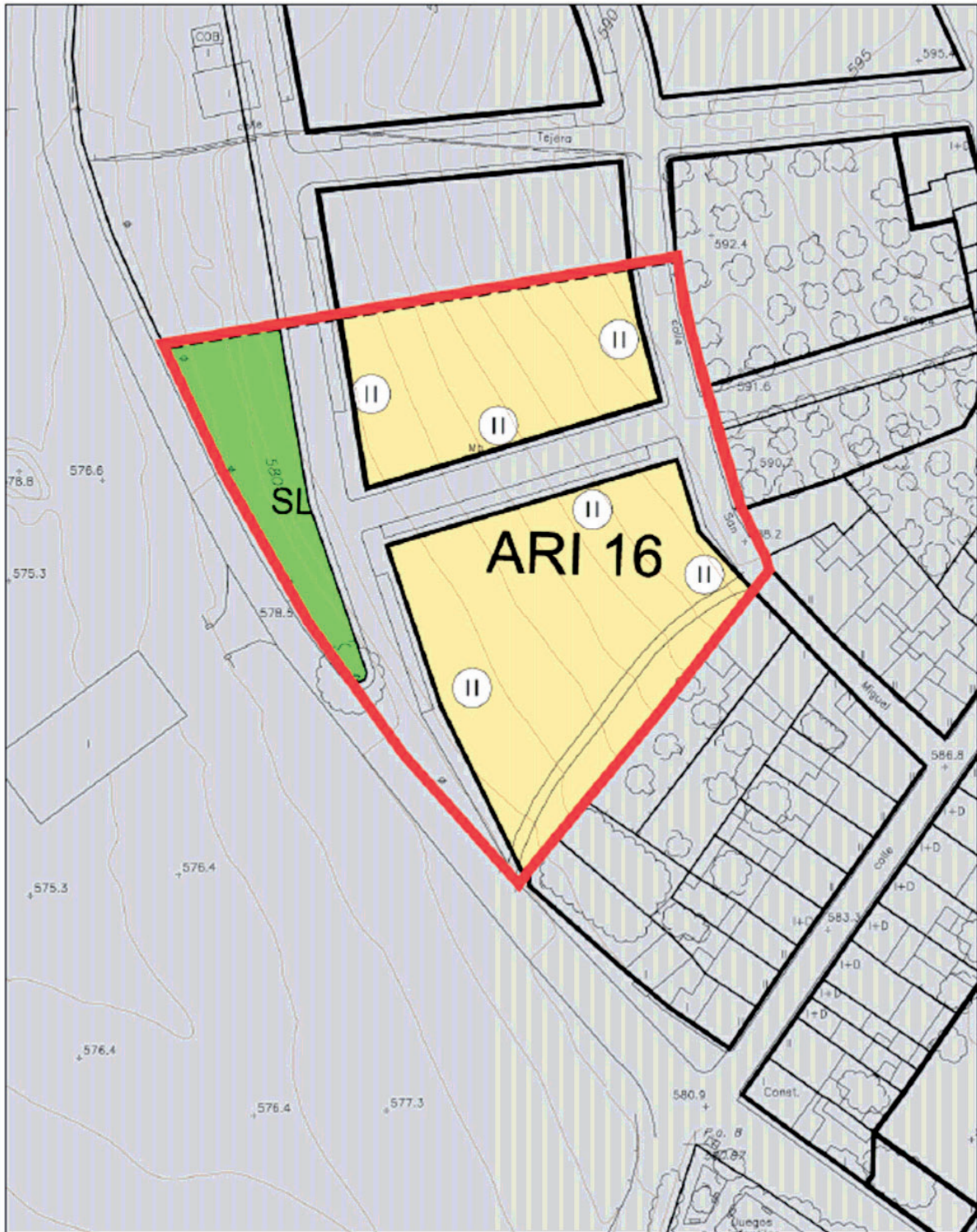
4. CONDICIONES DE USOS
Las reguladas en el Título VII, Capítulo 5 de las Normas Urbanísticas

### OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		2º CUATRIENIO



ARI. 16  
Calle San Miguel



## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-16. CALLE SAN MIGUEL
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	2.652 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	26 viv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	8.084 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	6.627 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	70 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,819 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	57 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	906 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.414 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR -16	
COERCIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA	
		VIV. LIBRE/PROTG.	LOCALIZAC.
UNIFAMILIAR AISLADA	1,2	0,7	1
UNIFAMILIAR PAREADA	1,1		
UNIFAMILIAR EN FILERA	x 1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	x 1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	x 1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1		
APROVECHAMIENTOS			
AP MEDIO (U/A)	AP OBJETIVO (U/A)	AP SUELTIVO (U/A)	EXCESOS AP (U/A)
0,5733	4,0309	4,17501	403,09

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Desarrollo de un suelo de propiedad municipal colindante con el sector de suelo urbanizable SUS-R3
- Completar la manzana existente que da frente a la calle Sevilla
- Apertura de viario para dar continuidad a la trama colindante.
- Cobertura de una reserva de espacio libre adyacente a la antigua carretera N-432.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 450 m<sup>2</sup>, frente mínimo 18 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque vertical en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 300 m<sup>2</sup>, frente mínimo 12 metros, en el caso de vivienda bifamiliar las condiciones de parcelación serán idénticas a la vivienda unifamiliar
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Credenciales Parafijos"

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		PÚBLICA
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIBENIO





## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "EL ALCORNOCAL"
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. CALLE CORDOBA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	500 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	4 vv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	5.515 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.316 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	34 vv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	19 vv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
728	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
		1.644			

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO					AR -2
COEFICIENTES					
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS			AREA		
			VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA		1,4			
UNIFAMILIAR PAREADA		1,3			
UNIFAMILIAR EN FILERA	X	1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1	1		1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1			
APROVECHAMIENTOS					
AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. OBJETIVO (UA)	AP. SUBJETIVO (UA)	CEGION AP (UA)	EXCESOS AP (UA)	
0,6	3.316	2.904,4	331,6	0	

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Completar la manzana existente con frente a la calle Córdoba.
- Obtención de una pieza de espacio libre que resuelva la transición con el suelo no urbanizable.
- Configuración de un nuevo viario que formalice el límite de la Aldea.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m<sup>2</sup>, frente mínimo 18 metros.
- El número máximo de plantas es de 1 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes.

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª, Subsección A) de las Normas Urbanísticas, siempre que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE		PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN			-
3. INICIATIVA			-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN			1º CUATRENIÓ



ARI. 1

Calle Escuela





## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "ARGALLÓN"
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. CALLE ESCUELA -
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0 viv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	2.842 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.446 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	42 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	12 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
383	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
		0	m <sup>2</sup>	1.226	m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO					AR-1
COEFICIENTES					
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS			ÁREA		
			VIV. LIBRETIPO	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR SUELO		1,4			
UNIFAMILIAR PAREDA		1,3			
UNIFAMILIAR HILERA	X	1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1	1	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1			
APROVECHAMIENTOS					
AP. MÍNIMO (UJA/m <sup>2</sup> )	AP. OBJETIVO (UJA)	AP. SUELO (UJA)	CELSION AP. (UJA)	EXCESOS AP. (UJA)	
0,5	1,446	1,301,4	94,6	0	

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Completar las manzanas que dan frente a la calle Escuela, formalizando el borde noroccidental de la Aldea
- Apertura de un nuevos viarios que sirva para registrar las nuevas edificaciones
- Rematar la ordenación con un viario de borde debidamente acondicionado y con una sección acorde con la función que va asumir, de transición entre suelo urbano y no urbanizable

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 90 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 270 m<sup>2</sup>, frente mínimo 18 metros.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª, Subzonas "Aldeas I", siempre que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta Edha.

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRENI

**ARI. 2**  
**Los Hortes**





## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "ARGALLÓN"
2. DENOMINACIÓN		AR-2. LOS HORTES
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	375 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	3 viv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	11.824 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	6.287 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	37 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,531 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	44 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3.388 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.954 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR-2		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA		
		VIVIENDA PROTG.	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,4	1	1	
UNIFAMILIAR PAREADA	1,3			
UNIFAMILIAR EN FILERA	X 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1			
APROVECHAMIENTOS				
AP.MEDIO (U/A.m <sup>2</sup> )	AP.OBJETIVO (U/A)	AP.SUJETIVO (U/A)	CESIÓN AP (U/A)	EXCESOS AP (U/A)
0,531	6,287	5,654,3	6,28,7	0

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Reserva de una superficie importante de equipamiento de carácter deportivo, destinado a albergar las piscinas municipales, que contribuya a revalorizar el ámbito oriental de la Aldea.
- Configurar un sistema de espacios edificables que coadyuve a paliar las nuevas necesidades de crecimiento que se pueden producir en la Aldea en los próximos años.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 100 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m<sup>2</sup>, frente mínimo 18 metros.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes.

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª, Subzonas "Aldeas I", siempre que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

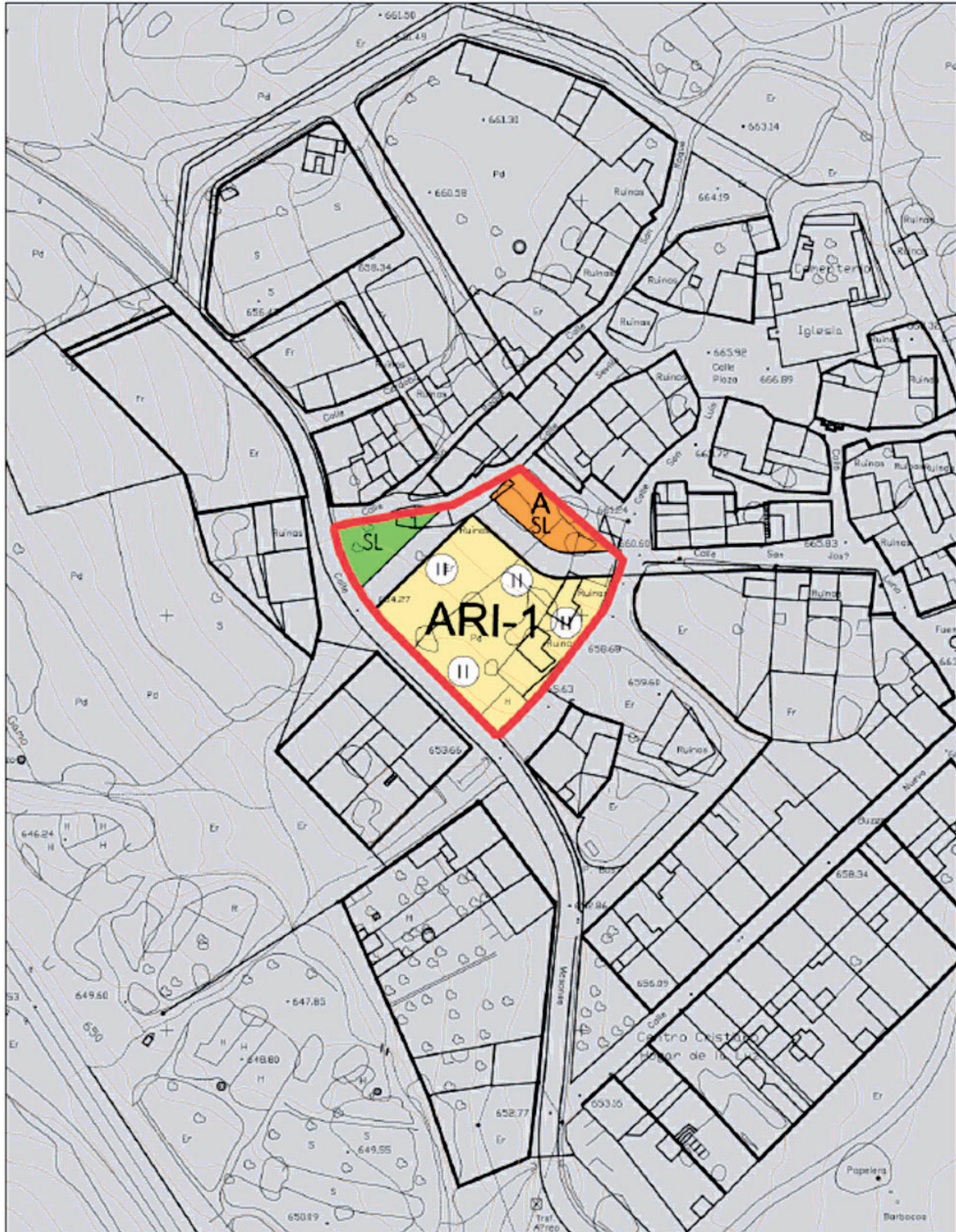
### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE		PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN				-
3. INICIATIVA				-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN				1ª CUATRIENIO



**ARI. 1**  
**Calle Sevilla**





## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "CANADA DEL GAMO"
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. CALLE SEVILLA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	125 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	1 viv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.L.	2.493 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.637 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	44 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	11 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m <sup>2</sup>	227	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
0	m <sup>2</sup>	253	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
0	m <sup>2</sup>	454	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR-1		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA		
		VIV. LIBRE PROT.	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,4			
UNIFAMILIAR PAREADA	1,3			
UNIFAMILIAR EN HILERA	X 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1	1		1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1			
APROVECHAMIENTOS				
AFECTOS (U.A. m <sup>2</sup> )	AF. OBJETIVO (U.A.)	AF. SUELO (U.A.)	CESSION AF. (U.A.)	EXCESOS AF. (U.A.)
0,65	1,637	1,473,3	163,76	0

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Obtención de una reserva de equipamiento que contribuya a requalificar el ámbito central de la Aldea
- Obtención de una reserva de espacio libre que ayude a singularizar la calle Sevilla
- Apertura de viario con la finalidad de dar continuidad a la trama colindante
- Implantación de una oferta residencial acorde con las tipologías colindantes

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzona "Aldeas I", que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

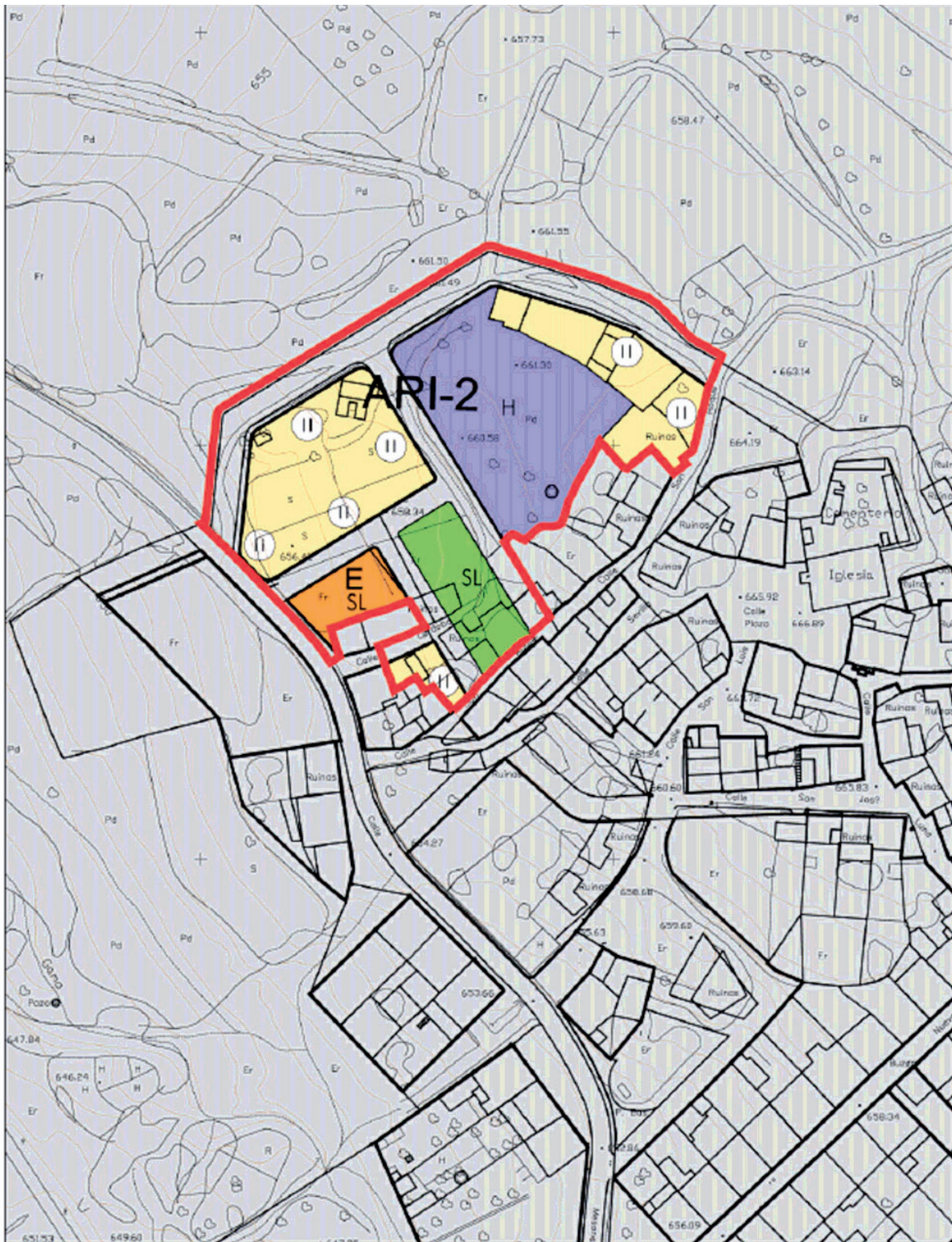
### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1ª CUATRIENIO



**ARI. 2**  
**Calle Córdoba**



## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "CAÑADA DEL GAMO"
2. DENOMINACIÓN		AR-2. CALLE CÓRDOBA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0 viv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.L.	7.789 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4.401 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	44 viv./has
			1viv=3 p.h.
3. EDIFICABILIDAD	0,56 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	21 viv.
		6. Nº MIN DE PH	40 p.h.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m <sup>2</sup>	589	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
0	m <sup>2</sup>	327	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR-2		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA		
		VIV LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA		1,4		
UNIFAMILIAR PAREADA		1,3		
UNIFAMILIAR EN FILERA	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1	1	1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	X	1		
APROVECHAMIENTOS				
AFINEZO (UA m <sup>2</sup> )	AF OBIETIVO (UA)	AF SUBJETIVO (UA)	CEBIONAF (UA)	EXCESOSAF (UA)
0,56	4.401	3.980,9	440,1	0

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Formalizar el ámbito noroccidental de la Aldea.
- Obtención de una reserva de espacio libre contribuya a recalificar el ámbito
- Obtención de una reserva de equipamiento vinculado a la calle Mesones
- Apertura de viario con la finalidad de dar continuidad a la trama colindante.
- Rematar la ordenación con un viario de borde debidamente acondicionado y con una sección acorde con la función que va asumir, de transición entre suelo urbano y no urbanizable

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

**Condiciones particulares con uso global residencial:**  
 Las condiciones de parcelación:  
 • Superficie mínima de parcela 100 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros  
 • La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas locativas residenciales resultantes

**Condiciones particulares con uso pormenorizado hotelero serán:**  
 Las condiciones de parcelación serán:  
 • Parcela indivisible, considerándose una unidad proyectual y edificatoria  
 Las condiciones de edificación serán:  
 • Edificación alineada a vial.  
 • Máxima ocupación el 70%.  
 • La edificabilidad neta máxima será 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 • La mínima edificabilidad hotelera 1400 m<sup>2</sup>

**3. ORDENANZA DE APLICACIÓN**  
 Aplicación superiora de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas I" que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

**4. CONDICIONES DE USOS**  
 Las reguladas en el Título VII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO



**ARI. 3**  
**Calle Mesones**



## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "CAÑADA DEL GAMO"
2. DENOMINACIÓN		ARI-3. CALLE MESONES
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	- m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	- viv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.L.	1.571 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.615 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	50 vv./has
3. EDIFICABILIDAD	1,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	8 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
				0	m <sup>2</sup>
					232 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO		AR-3		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		AREA		
		VV. LIBRE/PROTG.	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,4			
UNIFAMILIAR PAREADA	1,3			
UNIFAMILIAR EN HILERA	X 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1	1	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1			
APROVECHAMIENTOS				
AP MÍNIMO (U/M <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (U/M <sup>2</sup> )	AP SUELO TÍPICO (U/M <sup>2</sup> )	CESIÓN AP (U/M <sup>2</sup> )	EXCESOS AP (U/M <sup>2</sup> )
1,02	1,615	1,603,5	1,615	0

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Formalizar una nueva fachada a la calle Mesones, mediante la implantación de una oferta tipológica de características similares a las utilizadas en las edificaciones colindantes.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Superficie mínima de parcela 100 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes.

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas I", que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

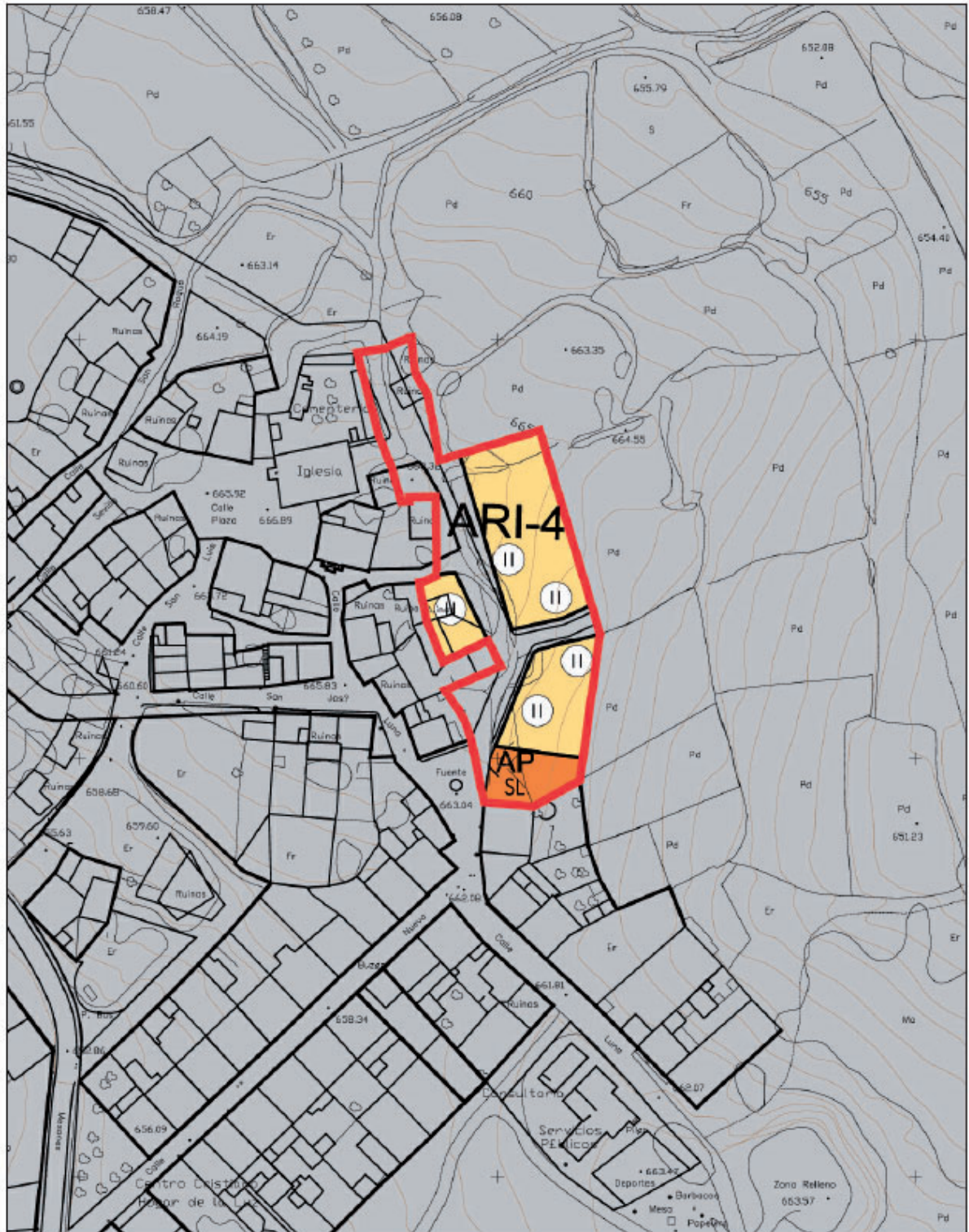
### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO



**ARI. 4**  
**Calle Nueva**





## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "CAÑADA DEL GAMO"
2. DENOMINACIÓN		ARI-4. CALLE NUEVA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0 viv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	3.090 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.888 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	38 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,611 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	12 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	252	m <sup>2</sup>
0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO					AR-4
COEFICIENTES					
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS			AREA		
			VV LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA		1,4			
UNIFAMILIAR PAREJADA		1,3			
UNIFAMILIAR EN FILERA	X	1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1	1		1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCARIOS		1			
APROVECHAMIENTOS					
AP MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)	
0,611	1,888	1,699,2	188,8	0	

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Formalizar el límite nororiental de la Aldea
- Implantación de una oferta tipológica de características similares a las utilizadas en las edificaciones colindantes
- Apertura de viario para dar continuidad a la trama colindante

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros
- Alineadas a la calle Mesones.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- Fondo máximo edificable 12 metros
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Aplicación superior de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas I", que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO





## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "LA CORONADA"
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. CALLE SAN GIL
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	250 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	2 viv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.L.	4.263 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.193 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	42 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0.749 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	18 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	461 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	603 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR-1		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA		
		VIV. LIBRE/PROG.	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,4			
UNIFAMILIAR PAREADA	1,3			
UNIFAMILIAR EN HERRERA	X 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1	1	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1			
APROVECHAMIENTOS				
AF. MEDIO (UJA/m <sup>2</sup> )	AF. GLOBALES (UJA)	AF. SUBJETIVO (UJA)	CEBOS/AF (UJA)	EXCESOS/AF (UJA)
0,749	3,193	2,873,7	3,19,3	0

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Aperturas de viario para registrar una manzana de gran dimensión
- Reserva de equipamiento que contribuya a recalificar el ámbito de la Aldea.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 100 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m<sup>2</sup>, frente mínimo 18 metros.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VII, Capítulo I, Sección 2ª, Subsección "Aldeas", siempre que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

#### 4. CONDICIONES DE USOS

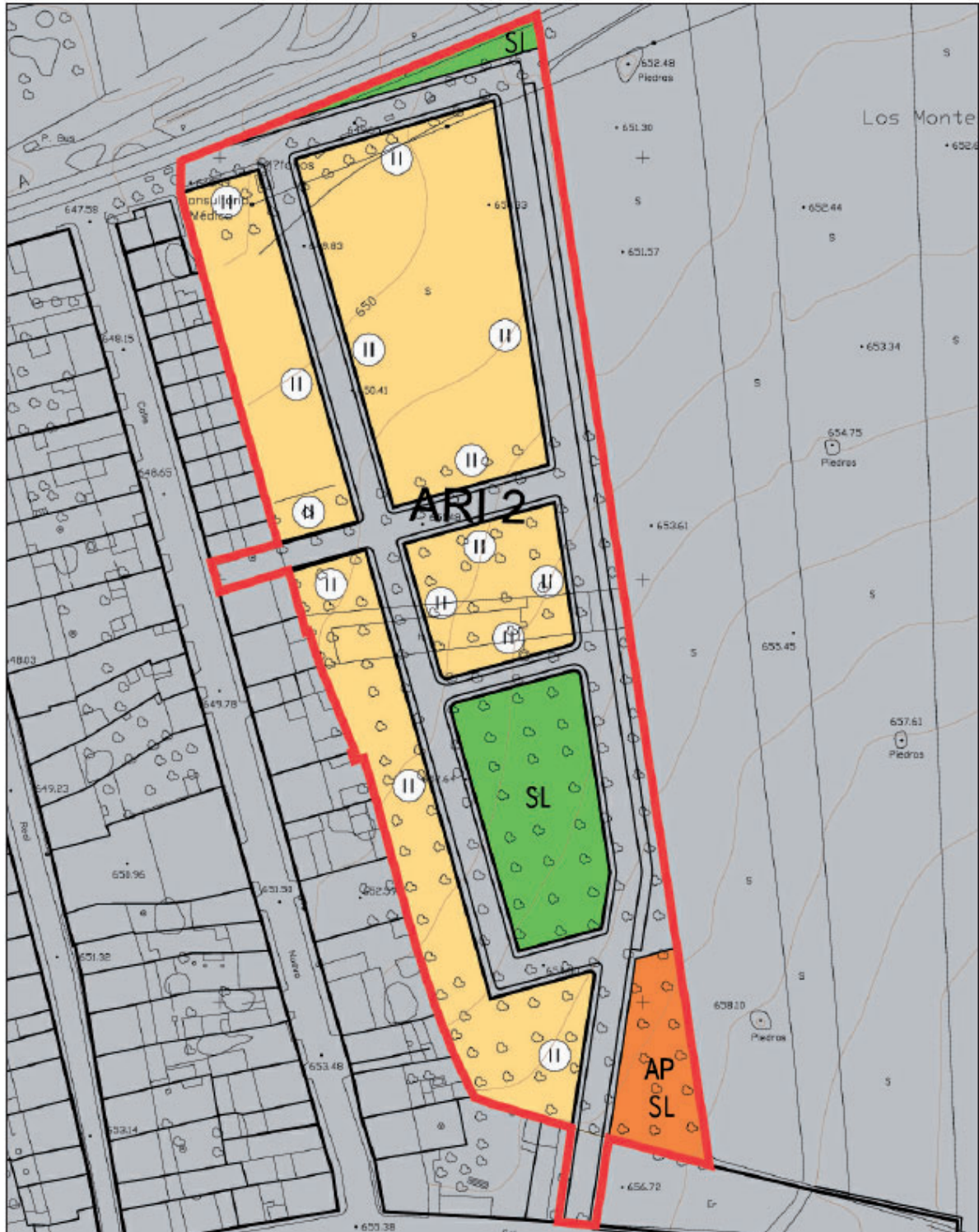
Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

ARI. 2  
Calle Nueva





## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "LA CORONADA"
2. DENOMINACIÓN		ARI-2. NUEVA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	2375 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	19 viv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	18.780 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	10.348 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	36 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,551 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	69

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	1.678 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	788 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	7.180 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR-1		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA		
		VV LIBRE PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,4	69	1	
UNIFAMILIAR PAREADA	1,3			
UNIFAMILIAR EN HERRERA	X 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	69			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1			
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESION AP (UA)	EXCESO AP (UA)
0,499	9,3132	8,38188	99,132	0

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Completar el Bordo Oriental de la Aldea
- Generar un ámbito espacial que pueda asumir las tensiones de crecimientos que se puedan generar en la aldea como consecuencia de las buenas condiciones de accesibilidad, producidas por su cercanía a la N-432
- Rematar la ordenación con un viario de borde debidamente acondicionado y con una sección acorde con la función que va a asumir, de transición entre suelo urbano y no urbanizable

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m<sup>2</sup>, frente mínimo 18 metros.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VII, Capítulo I, Sección 2ª, Subzonas "Aldeas", siempre que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO





## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "CUENCA"
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. CALLE CASTELLAR
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	625 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	5 viv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	8.858 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	5.689 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	41 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,642 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	37 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	897 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3.677 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR-1	
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA	
		VIV. LIBRE/PROTG.	LOCALIZAC.
UNIFAMILIAR AISLADA	1,4	1	1
UNIFAMILIAR PAREADA	1,3		
UNIFAMILIAR EN FILERA	X 1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1		
APROVECHAMIENTOS			
AP MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	EXCESO AP (UA)
0,642	5.689	5.120,1	568,9

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Completar el borde occidental de la Aldea
- Generar un ámbito espacial que pueda asumir las tensiones de crecimientos que se puedan generar en la Aldea como consecuencia de las buenas condiciones de accesibilidad, inducidas por su cercanía a la N-432
- Obtención y reconfiguración de una superficie de espacio libre que contribuya a revalorizar este ámbito espacial.
- Obtención de una pieza de equipamiento
- Rematar el borde occidental de la ordenación con un viario de borde debidamente acondicionado y con una sección acorde con la función que va a asumir, de transición entre suelo urbano y no urbanizable

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 100 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m<sup>2</sup>, frente mínimo 15 metros.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas resultantes.

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo I, Sección 2ª, Subsección "Aldeas", siempre que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo I, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRENIUM





## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "LOS MORENOS"
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. CALLE MARIA CRISTINA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	250 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	2 viv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	4.055 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2.000 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	24 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,493 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	10 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	829 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.482 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO					AR-1
COEFICIENTES					
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA			
		VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.		
UNIFAMILIAR AISLADA	1,4				
UNIFAMILIAR PAREADA	1,3				
UNIFAMILIAR EN FILERA	X 1				
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1	1	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1				
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9				
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1,3				
APROVECHAMIENTOS					
AP MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESORAP (UA)	EXCESOSAP (UA)	
0,493	2.000	1.800	200	0	

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Completar el ámbito norte de la Aldea
- Obtención de una reserva de suelo destinado a espacio libre que contribuya a singularizar el acceso a la Aldea desde la carretera C-97.
- Generar un sistema de espacios edificables que formalicen el ámbito norte de la Aldea
- Apertura de un nuevo viario que resuelva el límite norte de la Aldea

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m<sup>2</sup>, frente mínimo 18 metros.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª, Subzonas "Aldeas", siempre que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

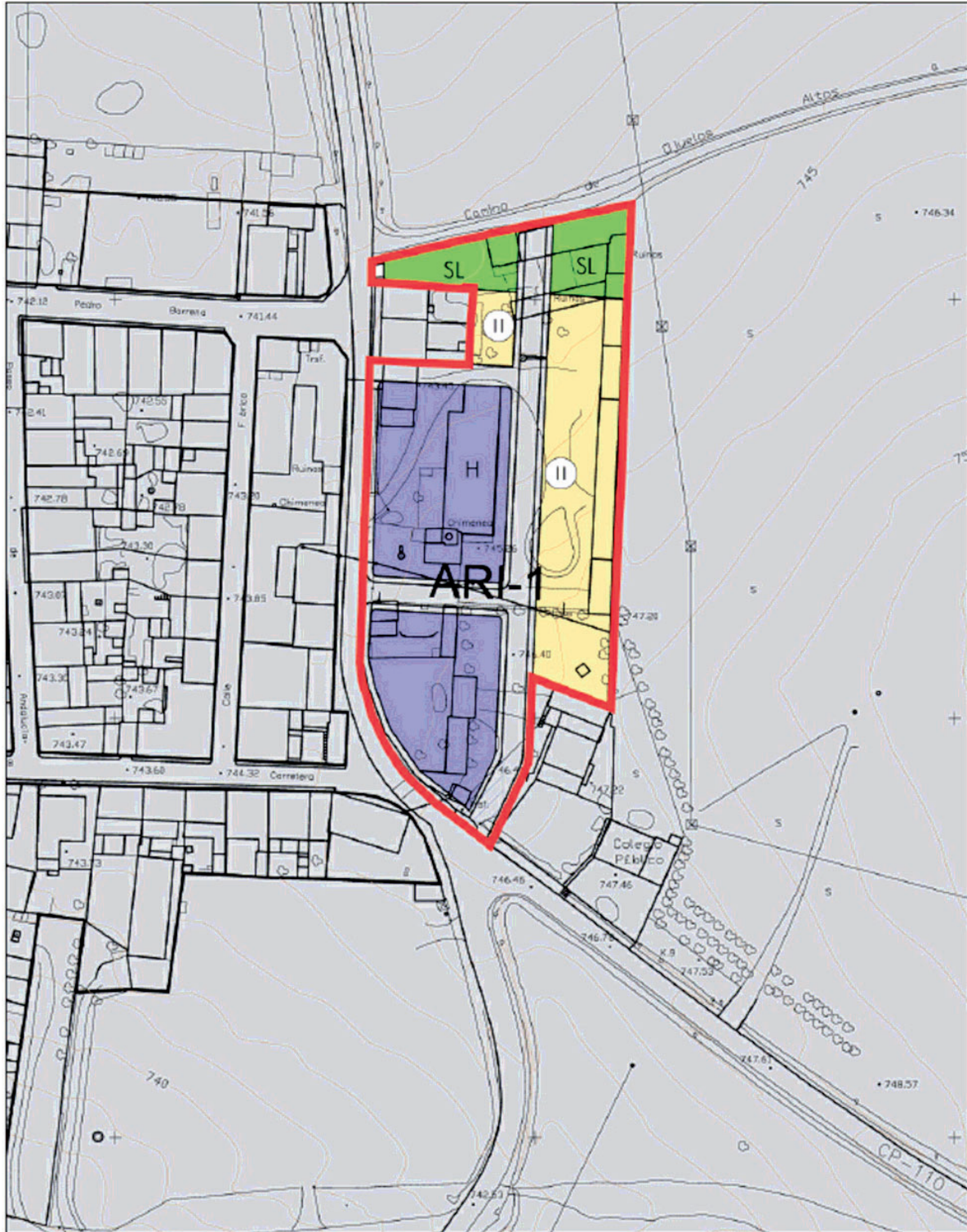
### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO



**ARI. 1**  
**Calle Carretera I**





**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "OJUELOS ALTOS"
2. DENOMINACIÓN	ARI-1. CALLE CARRETERA I	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	X

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0 viv.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	7.165 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4.370 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL-TERCIARIO	5. DENSIDAD	48 viv./has
			1viv=3 p.h.
3. EDIFICABILIDAD	0,61 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	15 viv.
		6. N.º MIN DE PH	60 p.h.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIOS	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	705 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.913 m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

ÁREA DE REPARTO		AR-1		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA		
		VIV. LIBRE/PROTG.	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA		1,4		
UNIFAMILIAR PAREADA		1,3		
UNIFAMILIAR EN HERRERA		1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL		1	1	1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	X	1		
APROVECHAMIENTOS				
AP. MEDIO (UUA/m <sup>2</sup> )	AP. OBJETIVO (UUA)	AP. SUJETO (UUA)	CESSION AP (UUA)	EXCESO AP (UUA)
0,61	4.370	3.933	437	0

**IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

- Completar el borde oriental de la Aldea
- Obtención de una franja de espacio libre adyacente al camino de Ojuelos Altos.
- Implantar una operación de carácter residencial que formaliza el límite oriental de la Aldea.
- Singulanzar la calle Carretera mediante la implantación de piezas de carácter terciario que alojen usos hoteleros y comerciales.
- Integrar las instalaciones de la antigua fábrica en el ámbito de la actuación hotelera.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

**I. CONDICIONES PARTICULARES**

Reservado con usos comerciales y servicios terciarios.

- La parcela edificable será indivisible, constituyendo una unidad proyectual y edificable.
- La altura máxima será de dos plantas y 6 metros de altura.
- El uso permisionado preferente será hotelero.
- Será obligatorio vallar las parcelas para marcar la alineación exterior, en aquellos tramos que no se encuentren alineadas por la edificación, utilizando el elemento opaco de hasta 50 cm de altura, el resto hasta una altura máxima de dos metros podrá sustituirse con elementos vegetales o protecciones similares estéticamente admisibles.

Reservado con uso residencial.

- Se admiten la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Se admiten la Tipología plurifamiliar en bloques horizontales en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 300 m<sup>2</sup>, frente mínimo 10 metros.
- El número máximo de plantas es de 7 y la altura máxima será de 7,5 metros.

En el caso de modificar la ordenación permisionada establecida por el presente Plan General, será preceptivo la redacción de un estudio de detalle. La edificabilidad más máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas localizadas resultantes.

**3. ORDENANZA DE APLICACIÓN**  
 Las reguladas en el Título VII, Capítulo I, Sección 2ª, Subzonas "Aldeas", siempre que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

**4. CONDICIONES DE USOS**  
 Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.**

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE		PROYECTO DE URBANIZACIÓN
	2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA			-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN			1ª CUATRIENIO





## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "OJUELOS ALTOS"
2. DENOMINACIÓN		AR-2. CALLE MODERNA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0 viv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.L.	15.030 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	9.332 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	33 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,62 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	50 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
1.928	m <sup>2</sup>	798	m <sup>2</sup>	4.505	m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR-3		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA		
		VIV. LIBRE/PROTG.	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA		1,4		
UNIFAMILIAR PAREADA		1,3		
UNIFAMILIAR EN ISLETA	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1	1	1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1		
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (U/A m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (U/A)	AP SUELO/VO (U/A)	CESIÓN AP (U/A)	EXCESOS AP (U/A)
0,62	9,332	0,390,0	933,2	0

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Completar el borde noroccidental de la Aldea
- Generar un ámbito espacial que pueda asumir las tensiones de crecimientos que se puedan generar en la Aldea en los próximos años
- Obtención y reconfiguración de una superficie de espacio libre que contribuya a revalorizar este ámbito espacial y sea capaz de resolver la transición entre el suelo urbano y el suelo no urbanizable.
- Obtención de una pieza de equipamiento que singularice la calle Moderna
- Rematar el borde de la ordenación con un viario debidamente acondicionado y con una sección acorde con la función que va a asumir, de transición entre suelo urbano y no urbanizable

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m<sup>2</sup>, frente mínimo 18 metros.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas locativas resultantes

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª, Subzona "Aldeas I", siempre que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

#### 4. CONDICIONES DE USOS

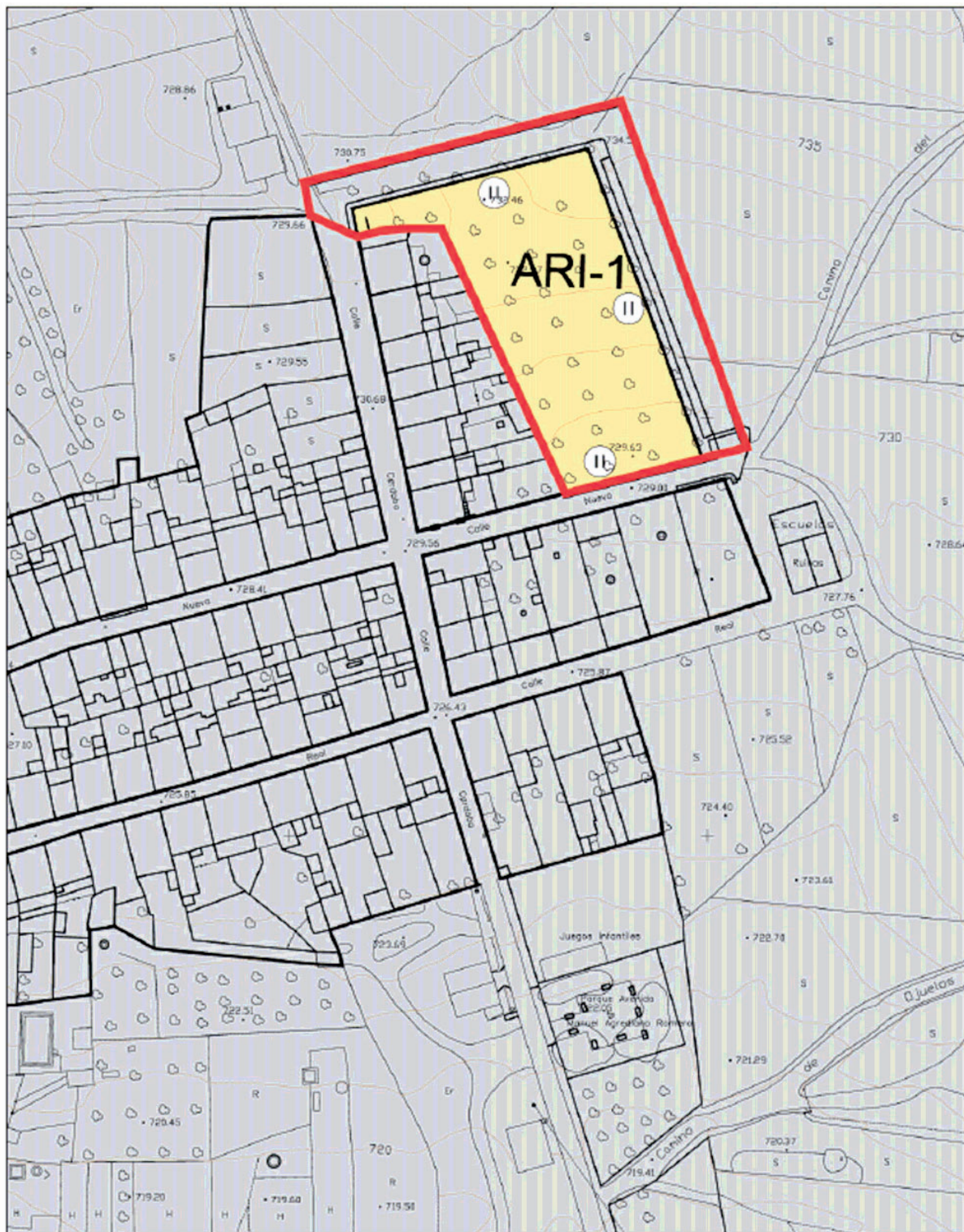
Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

## OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIBENIO

ARI. I  
Calle Nueva





### ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "OJUELOS BAJOS"
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. CALLE NUEVA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

#### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	250 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	2 viv.

#### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

##### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	4.700 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.306 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	34 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	16 viv.

##### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
					1.608 m <sup>2</sup>

##### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO		AR-1		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		AREA		
		VIV. LIBREPROT.G.	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,6			
UNIFAMILIAR PAREADA	1,3			
UNIFAMILIAR EN HILERA	X 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1	1		1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1			
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (IUA/m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (IUA)	AP SUBJETIVO (IUA)	CESIÓN AP (IUA)	EXCESOS AP (IUA)
0,7	3.306	2.975,4	330,6	0

##### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Completar el borde nororiental de la Aldea
- Generar un ámbito espacial que pueda asumir las tensiones de crecimientos que se puedan generar en la Aldea en los próximos años
- Obtención y reconfiguración de una superficie de espacio libre que contribuya a recalificar este ámbito espacial y sea capaz de resolver la transición entre el suelo urbano y el suelo no urbanizable.
- Rematar el borde de la ordenación con un viario debidamente acondicionado y con una sección acorde con la función que va asumir, de transición entre suelo urbano y no urbanizable

#### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

##### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 5 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m<sup>2</sup>, frente mínimo 15 metros.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes

##### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª, Subzona "Aldeas I, siempre que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

##### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

#### OTRAS DETERMINACIONES

##### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRENO





**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "PORVENIR DE LA INDUSTRIA"
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. CAMINO DE LA ERMITA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0 viv.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	4.527 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2.957 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	35 viv./ha
3. EDIFICABILIDAD	0,653 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	16 viv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	5,35 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.531 m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

ÁREA DE REPARTO		AR-1		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		A.P.E.A.		
		VIV. LIBREPROT.	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,4			
UNIFAMILIAR PAREADA	1,3			
UNIFAMILIAR EN FILERA	X 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1	1	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1			
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (U/A.m <sup>2</sup> )	AP OBJETIVO (U/A)	AP SUELTIVO (U/A)	CESIÓN AP (U/A)	EXCEDIDOS AP (U/A)
0,653	2,957	2,661,3	28,7	

**IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

- Completar el límite horizontal de la Aldea.
- Generar un ámbito espacial que pueda asumir las tensiones de crecimientos que se puedan generar en la Aldea en los próximos años.
- Obtención y reconfiguración de una superficie de espacio libre que contribuya a recalificar este ámbito espacial.
- Apertura de viario que den continuidad a la trama adyacente y rematar el borde oriental de la ordenación con un viario debidamente acondicionado y con una sección acorde con la función que va a asumir, de transición entre suelo urbano y no urbanizable.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

**I. CONDICIONES PARTICULARES**

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m<sup>2</sup>, frente mínimo 18 metros.
- Fondo Máximo edificable 12 metros.
- El número máximo de plantas es de 3 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- Alineada a VIAL, continuidad calle Entroque Tierno Galván.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas resultantes.

**3. ORDENANZA DE APLICACIÓN**

Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª, Subsección "Aldeas I", siempre que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

**4. CONDICIONES DE USOS**

Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.**

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE		PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN			
3. INICIATIVA			
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN			1º CUATRIBIENIO

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63



### SUMARIO

(Continuación del fascículo 4 de 5)

#### 5. Anuncios

##### 5.2. Otros anuncios

PÁGINA

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Anuncio de 30 de enero 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 de Fuente Obejuna (Expte. P-10/05), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 26 de julio de 2007. (Continuación.)

418

Número formado por cinco fascículos

**Viernes, 14 de marzo de 2008**

**Año XXX**

**Número 52 (5 de 5)**

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

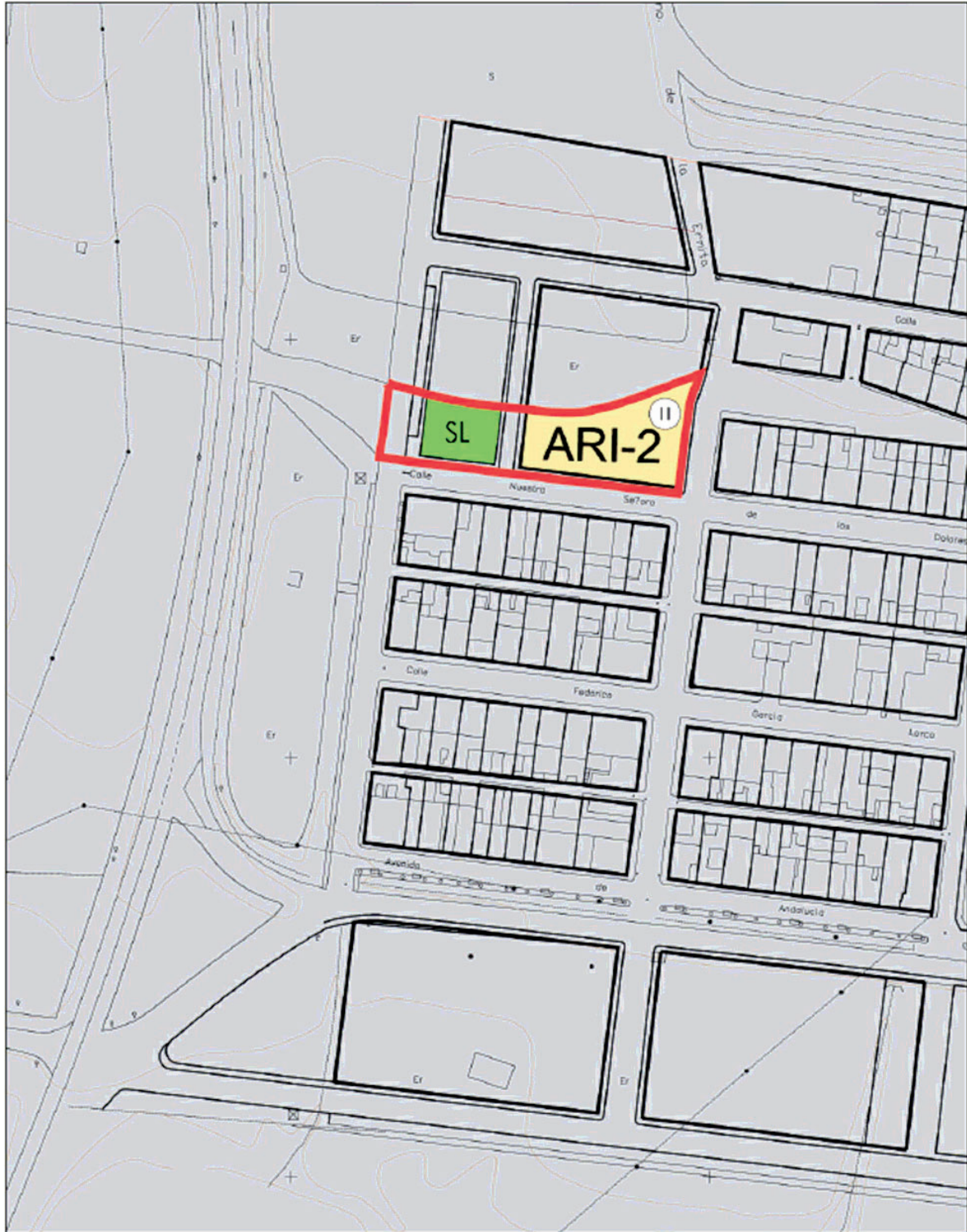


Teléfono: 95 503 48 00\*  
Fax: 95 503 48 05  
Depósito Legal: SE 410 - 1979  
ISSN: 0212 - 5803  
Formato: UNE A4



ARI. 2

Nuestra Sra. de los Dolores



## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "PORVENIR DE LA INDUSTRIA"
2. DENOMINACIÓN	ARI-2. CALLE NUESTRA SEÑORA DE LOS DOLORES	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0 viv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	1.305 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	992,6 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	38 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,76 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	5 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	263 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	347 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR-2		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	ÁREA			
	VV. LIBRE/PROTG.	LOCALIZAC.		
UNIFAMILIAR AISLADA	1,4			
UNIFAMILIAR PAREADA	1,3			
UNIFAMILIAR EN FILERA	X 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1	1	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1			
APROVECHAMIENTOS				
AP. MEDIO (U/A m <sup>2</sup> )	AP. OBJETIVO (U/A)	AP. SUELEATIVO (U/A)	CESIÓN AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)
0,76	992,6	893,34	992,6	0

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Generar un ámbito espacial que pueda asumir las tensiones de crecimientos que se puedan generar en la Aldea en los próximos años
- Obtención y reconfiguración de una superficie de espacio libre que complete el propuesto en el AR-1 adyacente y que a su vez contribuya a revalorizar este ámbito espacial.
- Rematar el borde occidental de la ordenación con un viario que complete el del AR-1, adyacente debidamente acondicionado y con una sección acorde con la función que va a asumir, de transición entre suelo urbano y no urbanizable.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m<sup>2</sup>, frente mínimo 18 metros.
- Fondo Máximo edificable 12 metros.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- Alineada a vial, calle Nuestra Señora de los Dolores
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas resultantes

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª, Subsección "Aldeas I", siempre que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1ª CUATRIENIO



ARI. 3

Avenida de Andalucía



## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "PORVENIR DE LA INDUSTRIA"
2. DENOMINACIÓN		ARI-3. AVENIDA DE ANDALUCÍA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0 viv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	23.635 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	13.241 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	37 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,56 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	88 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	960 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.792 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	9.840 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR-3		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	ÁREA			
	VIV. LIBRE/PROTG.	LOCALIZAC.		
UNIFAMILIAR AISLADA	1,4			
UNIFAMILIAR PAREADA	1,3			
UNIFAMILIAR EN FILERA	X 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1	1		1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1			
APROVECHAMIENTOS				
AP. MEDIO (U.A./m <sup>2</sup> )	AP. OBJETIVO (U.A.)	AP. SUELTIVO (U.A.)	CESIÓN AP. (U.A.)	EXCESOS AP. (U.A.)
0,56	13.241	11.916,9	1324,1	0

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Completar el límite sur de la Aldea.
- Generar un ámbito espacial que pueda asumir las tensiones de crecimientos que se puedan generar en la Aldea en los próximos años.
- Obtención y reconfiguración de una superficie de espacio libre que contribuya a recalificar el acceso a la Aldea desde la carretera de la Granja.
- Obtención de una pieza de equipamiento que singularice la Avenida de Andalucía.
- Apertura de viario que den continuidad a la trama adyacente y rematar el borde sur de la ordenación con un viario debidamente acondicionado y con una sección acorde con la función que va a asumir, de transición entre suelo urbano y no urbanizable.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m<sup>2</sup>, frente mínimo 18 metros.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes.

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª, Subzonas "Aldeas I", siempre que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIBIENIO





## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "POSADILLA"
2. DENOMINACIÓN		AR-1. CAMINO DE LA ERMITA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	500 m <sup>2</sup>
4. NUMERO MINIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	4 viv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.L.	6.924 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4.220 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	36 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	25 viv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	1.169 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.735 m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR-1		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	ÁREA			
	VIV. LIBRE/PROTG.	LOCALIZAC.		
UNIFAMILIAR AISLADA	1,4	0,9	1	
UNIFAMILIAR PAREADA	1,3			
UNIFAMILIAR EN HILERAS	X 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1			
APROVECHAMIENTOS				
AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. OBJETIVO (UA)	AP. SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,54	3.796	3.418,2	370,8	0

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Completar el borde occidental de la Aldea.
- Generar un ámbito espacial que pueda asumir las tensiones de crecimientos que se puedan generar en la Aldea en los próximos años.
- Obtención de una reserva de espacio que resuelva la transición entre el suelo urbano y no urbanizable y formalice el límite de la Aldea.
- Resolver la continuidad de los varios colindantes.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m<sup>2</sup>, frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m<sup>2</sup>, frente mínimo 18 metros.
- La edificabilidad nete máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas resultantes.

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas II", que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

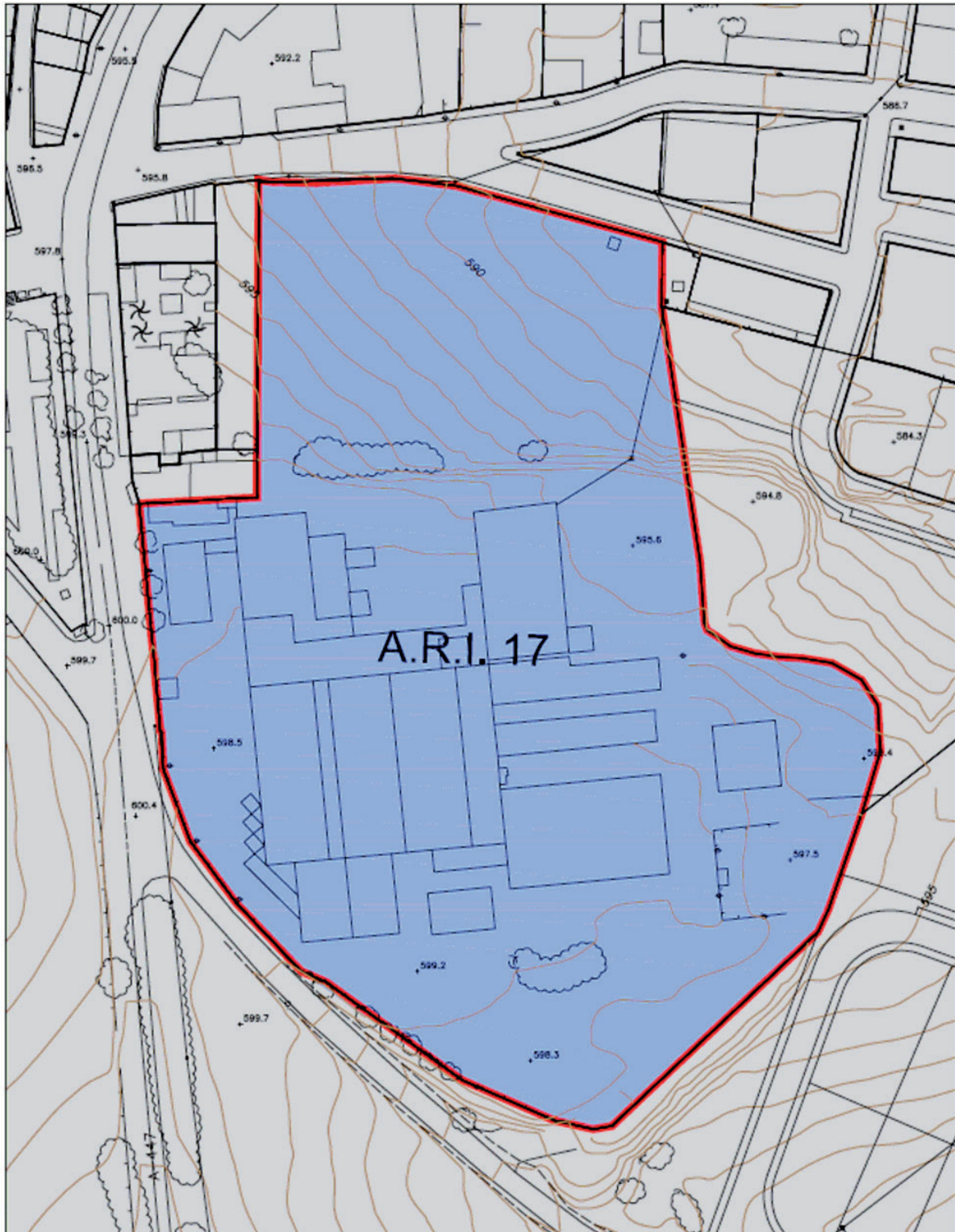
	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIBENIO



ANEXO II. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN REMITIDA

ARI. 17

Matadero



## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-17. MATADERO -
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A V.P.O.	- m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	- vv.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.L.	29.101 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	17.460 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	5. DENSIDAD	- vv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	- vv.

#### II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	10%	0	4%	0	w/PE
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

#### III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO				
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	ÁREA			
	VIVIENDA PROT.		LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,2			
UNIFAMILIAR PAREADA	1,1			
UNIFAMILIAR DIVIDIDA	1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1	1	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	x	0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1			
APROVECHAMIENTOS				
AF. NEGATIVO (UA m <sup>2</sup> )	AF. OBJETIVO (UA)	AF. SUBJETIVO (UA)	CEDEJA AP (UA)	EXCESO AP (UA)
0,54	15.715	9.146	1571	0

#### IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Transformación de todo el ámbito industrial
- Adaptación del mismo para que pueda albergar nuevas actividades de carácter menor, así como ser capaz de acoger ciertas actividades de carácter menor que se desarrollan en determinados ámbitos del núcleo principal y de los que se pretende su erradicación.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

#### I. CONDICIONES PARTICULARES

- El plan especial determinará la tipología abierta o cerrada de cada una de las manzanas

#### 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Aplicación superior a las condiciones de la Zona de Ordenanza Industrial, que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en el Plan Especial que lo desarrolla.

#### 4. CONDICIONES DE USOS

Los regulados en el Título VII, Capítulo IV de las Normas Urbanísticas.

### OTRAS DETERMINACIONES

#### I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

	PLAN ESPECIAL	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		2º CUATRINIO





## ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "PICONCILLO"
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. ARROYO DEL PICONCILLO -
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	-

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	13.171	m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.371	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	DOTACIONAL		5. DENSIDAD	-	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,1	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	-	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
	wPE		wPE		wPE

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.					IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.				
ÁREA DE REPARTO									
COEFICIENTES									
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS					ÁREA				
					VIV. LIBRE/PROT.		LOCALIZAC.		
UNIFAMILIAR AJIADA				1,2	1	1			
UNIFAMILIAR PAREADA				1,1					
UNIFAMILIAR EN FILERA				1					
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL				1					
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL				1					
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES				0,9					
CENTROS Y SERVICIOS TERCARIOS				x	1				
APROVECHAMIENTOS									
AP. MEDIO (U.A.)	AP. OBJETIVO (U.A.)	AP. SUBJETIVO (U.A.)	CESOR. AP (U.A.)	EXCESOS AP (U.A.)					
0,1	1.371	1.224	137	0					

- Mejora y cualificación de este espacio con destino a usos públicos que debe convertirse en referente espacial de la Aldea.
- Introducción de piezas dotacionales públicas, así como servicios terciarios principalmente de restauración y esparcimiento

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las reguladas en el Plan Especial que lo desarrolle</li> </ul>

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN	Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenación "Edificación Tradicional, Subzona Aldea", que no se opongan a las condiciones particulares establecidas en el Plan Especial que lo desarrolla.
4. CONDICIONES DE USOS	Las reguladas en el Título VII, Capítulo de las Normas Urbanísticas.

### OTRAS DETERMINACIONES

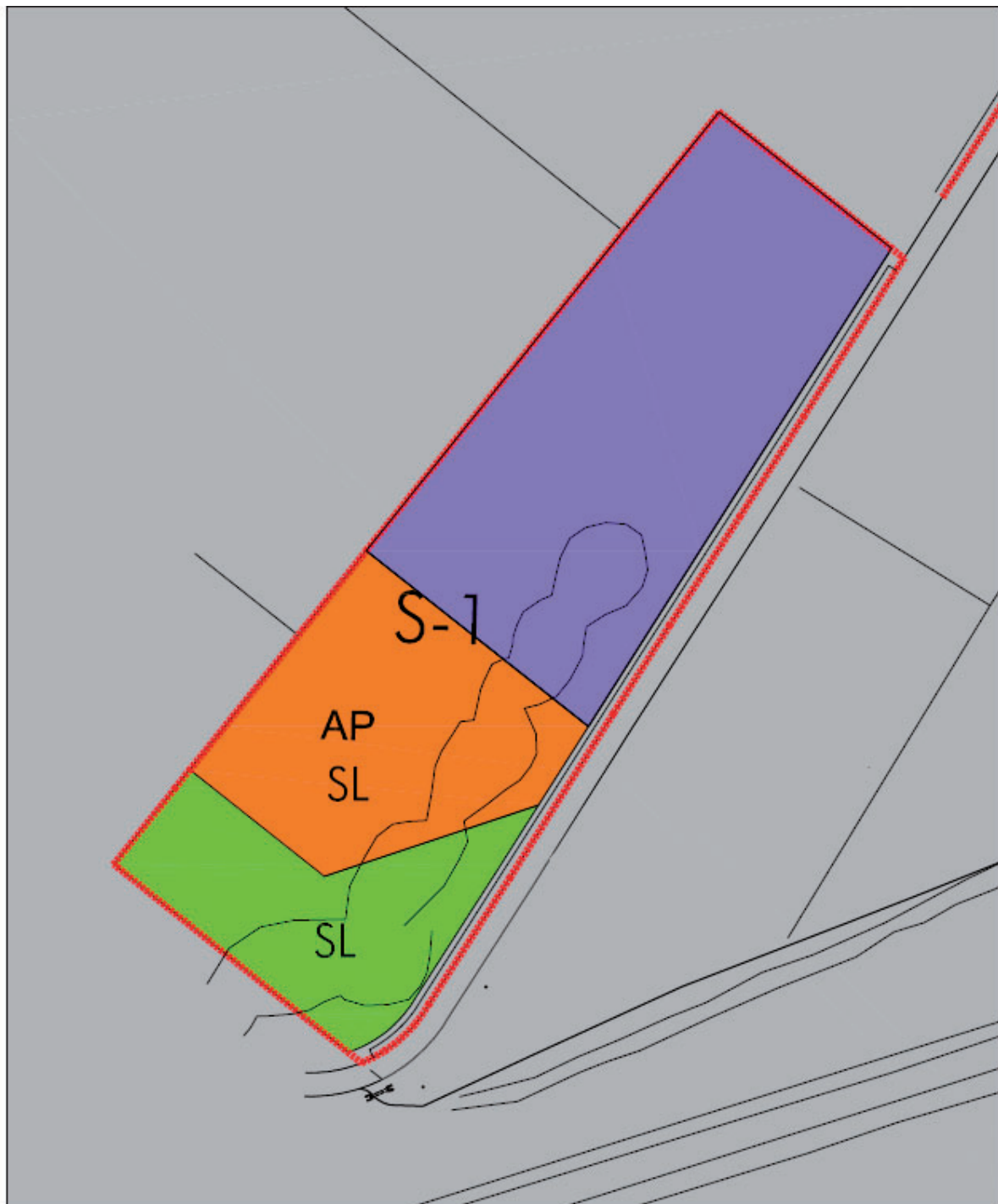
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		PÚBLICA
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1.º CUATRIENIO



ANEXO III. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. SECTORES CON ORDENACIÓN DIRECTA

S-1

Camino de la Granjuela



## SECTOR DE SUELO URBANO

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NUCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		S-1. CAMINO DE LA GRANJUELA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0 viv.

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

## I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	22.531 m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4.280 m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIO	5. DENSIDAD	- viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,19 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. N.º MÁXIMO DE PLAZAS	121 Plazas

## II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m <sup>2</sup>	4.202 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	5.706 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.192 m <sup>2</sup>

## III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO				
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	ÁREA			
	VV. LIBREPROTG.	LOCALIZAC.		
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2		
UNIFAMILIAR PARSADA		1,1		
UNIFAMILIAR EN HIERA		1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL		1	1	1,3
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	x	1		
APROVECHAMIENTOS				
AP. MEDIO (UA m <sup>2</sup> )	AP. OBJETIVO (UA)	AP. SUBJETIVO (UA)	COEFIC. AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,247	5,564	5,000	500	0

## IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Reserva de una franja de espacio libre localizada en la zona de servidumbre de la Carretera Nacional 432.
- Reserva de suelo destinado a equipamiento que contribuya a singularizar el tramo inicial de la carretera de la Granjuela.
- Implantación de una instalación hotelera aprovechando las potencialidades que aporta la Carretera Nacional 432.

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

## I. CONDICIONES PARTICULARES

- La parcela edificable será indivisible, considerándose una unidad proyectual y edificatoria.
- La separación mínima a linderos será de 10 metros.
- La ocupación máxima sobre y bajo rasante será el 30% de la superficie de la parcela.
- La superficie libre de parcela quedará destinada a aparcamiento y espacio libre ajardinado mediante un árbol por cada 50 m<sup>2</sup> de suelo.
- Será obligatorio dejar un número mínimo de plazas de aparcamientos anexas a la red viaria que ascenderá a 21 plazas.
- La altura máxima será de dos plantas y 8 metros de altura.
- El uso pormenorizado exclusivo será hotelero.
- La máxima edificabilidad será de 0,37 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Será obligatorio vallar las parcelas para marcar la alineación exterior, utilizando elementos opacos de hasta 50 cm de altura, el resto hasta una altura máxima de dos metros podrá cubrirse con elementos vegetales o protecciones diáfanas estéticas admisibles.

## 3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

## 4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VII, Capítulo 9º de las Normas Urbanísticas

## OTRAS DETERMINACIONES

## I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

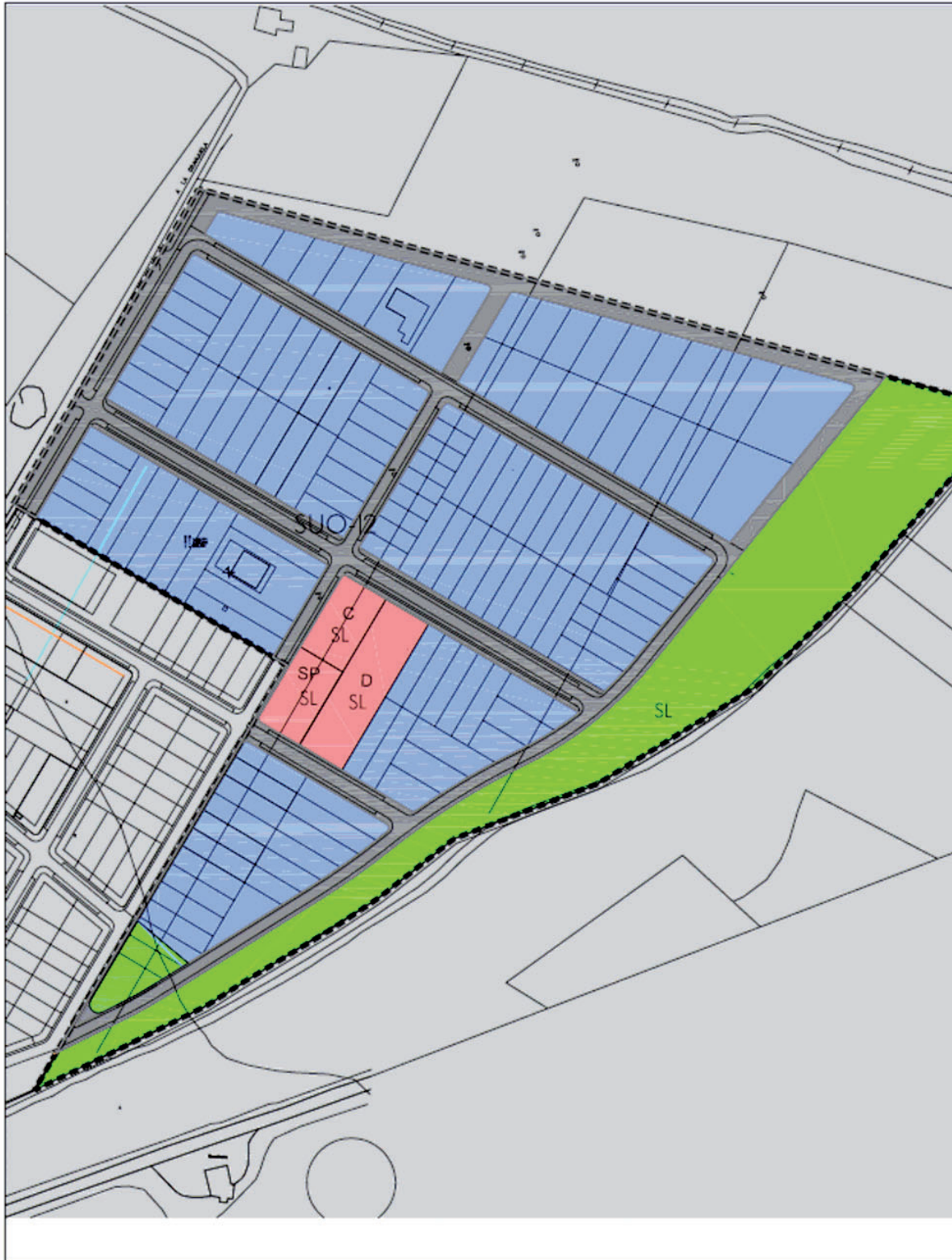
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE		PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN			-
3. INICIATIVA			-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN			1º CUATRENIUM



ANEXO IV. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO. SECTORES

SUO-1.2

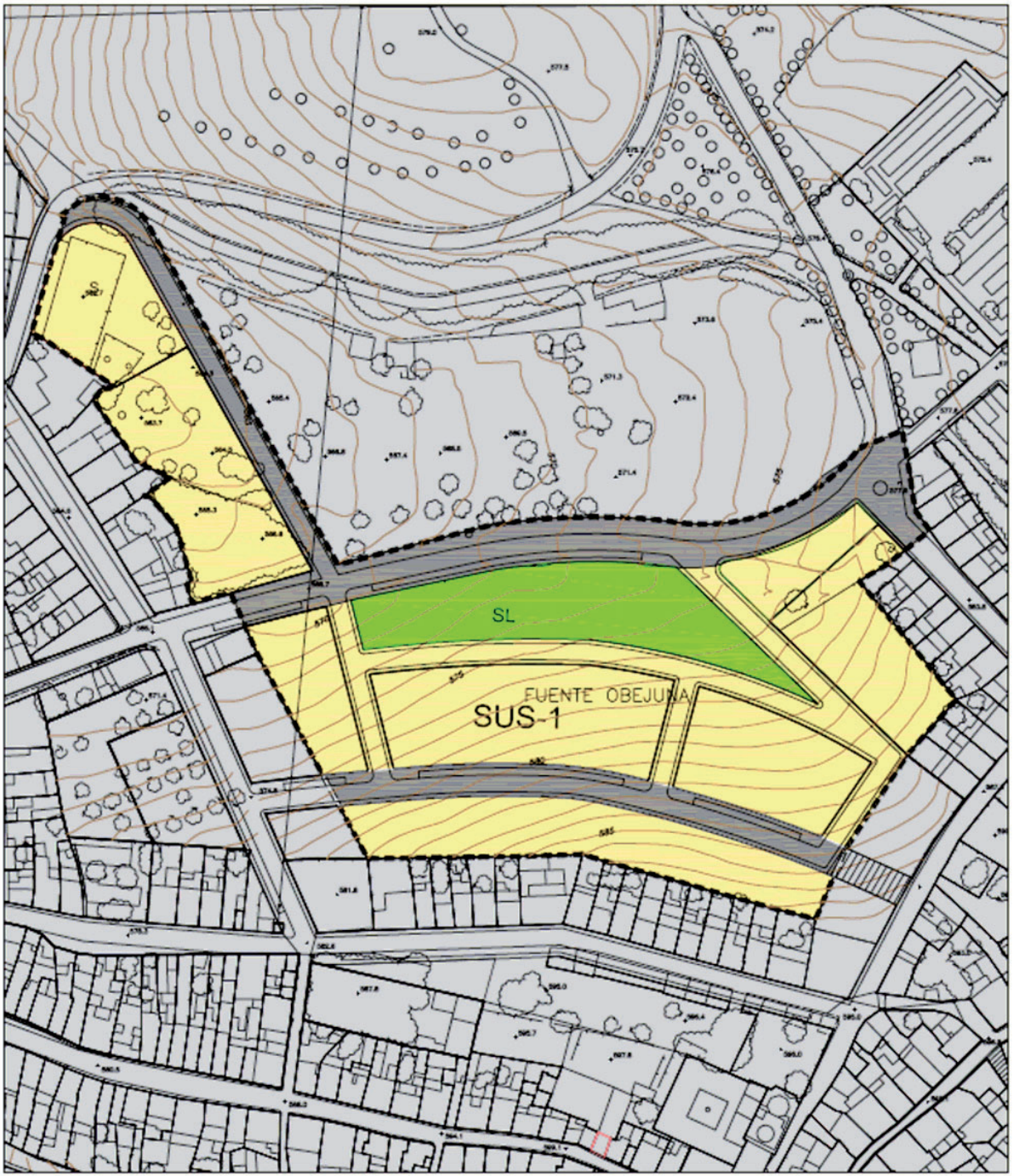
Ampliación Polígono Industrial "El Blanquillo"



<b>SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>							
IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN				SUO-12		AMPLIACIÓN POLIGONO INDUSTRIAL "EL BLANQUILLO"	
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>							
<b>I. CLASE DE SUELO</b>							
SUELO URBANIZABLE							
<b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b>							
ORDENADO							
<b>III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>							
1. SUPERFICIE DEL SECTOR		196.464 m <sup>2</sup>		5. COEFICIENTE DE EDIF.		0,6 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	
2. USO GLOBAL		ACT. ECO-INDUST.		6. MÁXIMA EDIF.		117.878 m <sup>2</sup>	
3. DENSIDAD		- viv/has		7. MIN. EDIF DESTINADA A VPO		- m <sup>2</sup>	
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.		- viv		8. NÚMERO MÍN. DE VPO		- viv.	
<b>IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>							
1. ÁREA DE REPARTO				ÁREA DE REARTO 1			
2. APROVECHAMIENTO MEDIO				0,4888 UAI/m <sup>2</sup>			
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN				1			
USO Y TIPOLOGÍA				1			
SECTOR				1			
<b>ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO</b>							
4. APROV. OBJETIVO (UA)		5. APROV. SUBJETIVO (UA)		6. CESIÓN APROV. (UA)		7. EXCESOS (UA)	
117.878		86.429		9.603		21.846	
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA</b>							
<b>I. RESERVAS DOTACIONALES</b>							
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )		MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m <sup>2</sup> )		MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )		MIN. CESIÓN DE VIARIO (m <sup>2</sup> )	
SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
34.822	0	0	0	7.899	0	41.213	0
<b>II. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Obtención y reconfiguración de una banda de espacio libre que formalice el límite oriental del sector y resuelva la transición entre el suelo urbanizable y el no urbanizable.</li> <li>Obtención de una reserva de suelo destinada a dotaciones vinculadas al viario que constituye el eje principal de acceso al polígono</li> <li>Generar ejes viarios que solucionen los accesos desde la carretera de la Granjuela hacia el polígono, en dirección este-oeste</li> <li>Formalizar unos ejes viarios que resuelvan la continuidad de los viarios colindantes correspondiente al Polígono Industrial "El Blanquillo".</li> <li>Implantar una oferta tipológica industrial que resuelva la demandas que se van a producir para la localización de actividades exógenas.</li> <li>Generar aparcamientos, bien en el interior de las parcelas o anexo a la red viaria para solventar las demandas que se van a producir en el interior del polígono.</li> <li>Rematar la ordenación con un viario de borde debidamente acondicionado y con una sección acorde con la función que va asumir.</li> </ul>							
<b>III. DETERMINACIONES VINCULANTES</b>							
<p>Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudieran introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La localización de la reserva del sistema local de espacio libre, donde podrá inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro.</li> <li>La localización de la parcela dotacional</li> <li>El viario local grafado en los planos, que ha de garantizar la continuidad de la red viaria adyacente.</li> </ul>							
<b>IV. RECOMENDACIONES</b>							
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</b>							
<b>I. CONDICIONES PARTICULARES</b>							
<p>Condiciones de Parcelación</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Parcela mínima 300m<sup>2</sup>.</li> <li>Fachada mínima 12 m.</li> </ul> <p>Condiciones de edificación</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La edificación se alineará a fachada o se retranqueará 3 mts. conforme a las alineaciones definidas en los planos de ordenación pormenorizada (este retranqueo aparece grafado en los citados planos)</li> <li>La ocupación sobre parcela neta será la resultante de aplicar el retranqueo en su caso</li> <li>Edificabilidad sobre parcela neta: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.</li> <li>Altura: 9 mts en fachada.</li> <li>Tipología: (*)</li> <li>Fondo: no se limita el fondo edificable</li> </ul> <p>(*) Se permitirán edificaciones adosadas a uno, dos o tres linderos y alisadas siempre que la separación mínima entre la edificación y los linderos laterales y/o posterior será igual o superior a 3 mts.</p>							
<b>3. ORDENANZA DE APLICACIÓN</b>							
Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Actividades industriales", que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha							
<b>4. CONDICIONES DE USO</b>							
Dominante: Industrial. Compatible: Comercial / Servicios, Complementario: Aparcamiento, oficinas y jardines y Quedan prohibidos los restantes usos.							
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>							
<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>							
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO				PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y ED			
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN				COMPENSACIÓN			
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA				º CUATRIENIO			



SUS R-1  
Crecimiento Norte I



**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-R1	CRECIMIENTO NORTE I
-------------------------------	--------	---------------------

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>I. CLASE DE SUELO</b>					
SUELO URBANIZABLE					
<b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b>					
SECTORIZADO					
<b>III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>					
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	34.048	m <sup>2</sup>	5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,5	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		6. MÁXIMA EDIF.	17.024	m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	35	viv/has	7. MIN. EDIF. DESTINADA A VPO	5.107	m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	119	viv	8. NÚMERO MIN. DE VPO	45	viv.

<b>IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
1. ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REPARTO 1		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,4888	UA/m <sup>2</sup>	
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN	1,08		
USO Y TIPOLOGÍA	1,2		
SECTOR	0,9		
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS (UA)
18.388	14.979	1.664	1.743

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. RESERVAS DOTACIONALES</b>							
MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE VIARIO (m <sup>2</sup> )	
SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
árt.17 LOUA y RP	0	árt.17 LOUA y RP	0	árt.17 LOUA y RP	0	á.ORD P.P.	3.653

<b>II. CRITERIOS OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Puesta en carga del Suelo Urbanizable situado entre el Límite del Suelo Urbano y el Sistema General propuesto, Ronda Norte</li> <li>• Obtención de la reserva de suelo para el tramo del Sistema General Viario, "Ronda Norte", incluido dentro del sector</li> <li>• Reserva de Espacio Libre y equipamiento en contacto con el Sistema General viario</li> <li>• Colmatación de las manzanas de borde urbano y apertura de viario que faciliten el acceso a la Ronda Norte propuesta</li> <li>• Implantar una oferta tipológica caracterizada por el predominio de la vivienda unifamiliar adosada de carácter tradicional.</li> </ul>

<b>III. DETERMINACIONES VINCULANTES</b>
<p>Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El trazado del tramo de Sistema General Viario "Ronda Norte"</li> <li>• La localización de la reserva del sistema local de espacios libres de acompañamiento al trazado de la Ronda Norte, donde podrá inscribirse una circunferencia de diámetro 30 metros</li> <li>• La continuidad de los viarios locales, grafados en los planos de ordenación completa, con la trama urbana, tanto existente como propuesta en el suelo urbano adyacente</li> </ul>

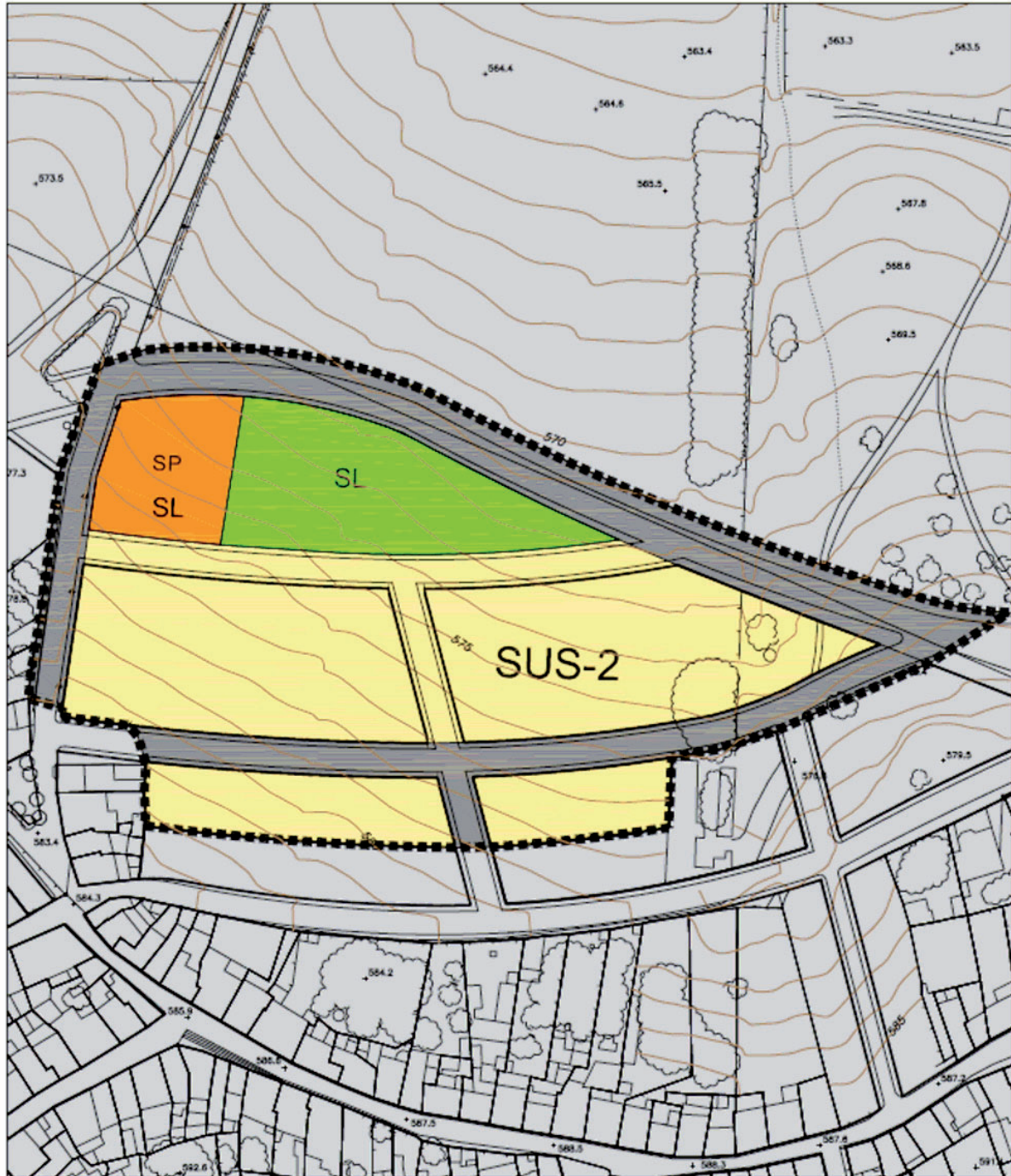
<b>IV. RECOMENDACIONES</b>
<p>La edificabilidad destinada a VPO se procurará localizar de forma unitaria</p> <p>Las reservas dotacionales previstas se localizarán, principalmente en posición colindante con el viario que formaliza el límite septentrional del sector.</p>

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	-
3. ORDEN DE PRIORIZACIÓN	1º Cuatrienio



SUS R-2  
Crecimiento Norte II



**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-R2	CRECIMIENTO NORTE II
-------------------------------	--------	----------------------

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>I. CLASE DE SUELO</b>	SUELO URBANIZABLE
--------------------------	-------------------

<b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b>	SECTORIZADO
-------------------------------	-------------

<b>III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>					
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	20.642	m <sup>2</sup>	5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,5	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		6. MÁXIMA EDIF.	10.321	m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	35	viv/has	7. MIN. EDIF. DESTINADA A VPO	3.096	m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	72	viv.	8. NÚMERO MIN. DE VPO	27	viv.

<b>IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
1. ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REPARTO 1		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,4888	UA/m <sup>2</sup>	
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN	1,08		
USO Y TIPOLOGÍA	1,2		
SECTOR	0,9		
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS (UA)
11.147	9.081	1.009	1.057

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. RESERVAS DOTACIONALES</b>							
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )		MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m <sup>2</sup> )		MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )		MIN. CESIÓN DE VIARIO (m <sup>2</sup> )	
SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD P.P.	3.165

<b>II. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Puesta en carga del Suelo Urbanizable situado entre el Límite del Suelo Urbano y el Sistema General propuesto, Ronda Norte</li> <li>• Obtención de la reserva de suelo para el tramo del Sistema General Viario, "Ronda Norte", incluido dentro del sector</li> <li>• Reserva de Espacio Libre y equipamiento en contacto con el Sistema General viario</li> <li>• Colmatación de las manzanas de borde urbano y apertura de viario que faciliten el acceso a la Ronda Norte propuesta</li> <li>• Implantar una oferta tipológica caracterizada por el predominio de la vivienda unifamiliar adosada de carácter tradicional.</li> </ul>

<b>III. DETERMINACIONES VINCULANTES</b>
<p>Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudieran introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El trazado del tramo de Sistema General Viario "Ronda Norte"</li> <li>• La localización de la reserva del sistema local de espacios libres de acompañamiento al trazado de la Ronda Norte, donde podrá inscribirse una circunferencia de diámetro 30 metros</li> <li>• La localización de la parcela dotacional</li> <li>• La continuidad de los viarios locales grafados en los planos de ordenación completa, con la trama urbana, tanto existente como propuesta en el suelo urbano adyacente</li> </ul>

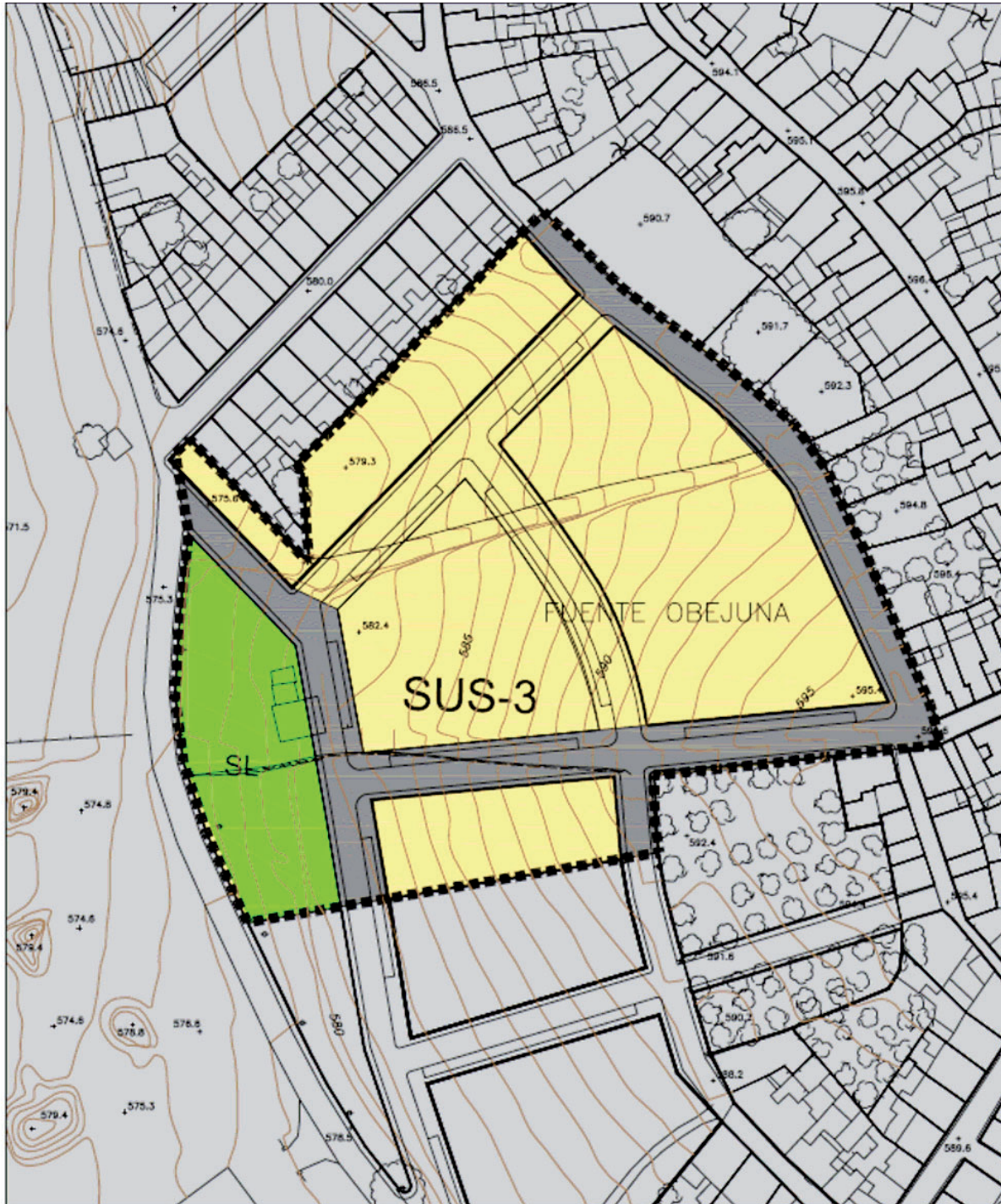
<b>IV. RECOMENDACIONES</b>
La edificabilidad destinada a VPO se procurará localizar de forma unitaria

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	-
3. ORDEN DE PRIORIZACIÓN	1º. Cuatrienio



SUS R-3  
Crecimiento Sur I



**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-R3	CRECIMIENTO SUR I
-------------------------------	--------	-------------------

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****I. CLASE DE SUELO**

SUELO URBANIZABLE

**II. CATEGORÍA DE SUELO**

SECTORIZADO

**III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	19.064 m <sup>2</sup>	5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial	6. MÁXIMA EDIF.	9.532 m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	35 viviendas	7. MIN. EDIF. DESTINADA A VPO	2.960 m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	66 viv	8. NÚMERO MIN. DE V.P.O	25 viv

**IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

1. ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REARTO 1		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,4888 U/V m <sup>2</sup>		
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN	1,2		
USO Y TIPOLOGÍA	1,2		
SECTOR	1		
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS (UA)
11.439	8.387	932	2.120

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA****I. RESERVAS DOTACIONALES**

MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )		MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m <sup>2</sup> )		MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )		MIN. CESIÓN DE VIARIO (m <sup>2</sup> )	
SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
Art. 17 LOUA y RP	0	Art. 17 LOUA y RP	0	Art. 17 LOUA y RP	0	SORD. P. P.	0

**II. CRITERIOS OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

- Puesta en carga de gran parte de un sector de Suelo Urbanizable propuesto en las NN.SS. Vigentes situado entre el Límite del Suelo Urbano actual y la antigua travesía N-432, ahora SS. GG. Viario en Suelo Urbano.
- Reserva de suelo para Espacio Libre en una parcela interior del sector donde integrar en lo posible el olivar existente.
- Formalizar una franja lineal de Espacio Libre en contacto con el Sistema General Viario en Suelo Urbano "Ronda Sur".
- Resolver la continuidad del viario urbano existente, con la finalidad básica de garantizar la adecuada articulación entre el sector y el ámbito de la ciudad colindante, mediante aperturas de viario que faciliten el acceso a la Ronda Sur, en la medida de lo posible, éstos se adaptarán al trazado de los caminos públicos heredados.
- Colmatar las manzanas de borde urbano existentes y propuestas, concretamente la correspondiente al ARI-16.
- Implantar una oferta tipológica caracterizada por el predominio de la vivienda unifamiliar adosada de carácter tradicional.

**III. DETERMINACIONES VINCULANTES**

Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial:

- La localización de la reserva del sistema local de espacios libres de acompañamiento al trazado de la "Ronda Sur", donde podrá inscribirse una circunferencia de diámetro 30 metros.
- La localización del suelo residencial que completa el suelo residencial adyacente, propuesto en el ARI-16.
- La continuidad del trazado viario adyacente, propuesto en el ARI-16.
- La continuidad de los viarios locales grafiados en los planos de ordenación completa, con la trama urbana, tanto existente como propuesta en el suelo urbano adyacente.

**IV. RECOMENDACIONES**

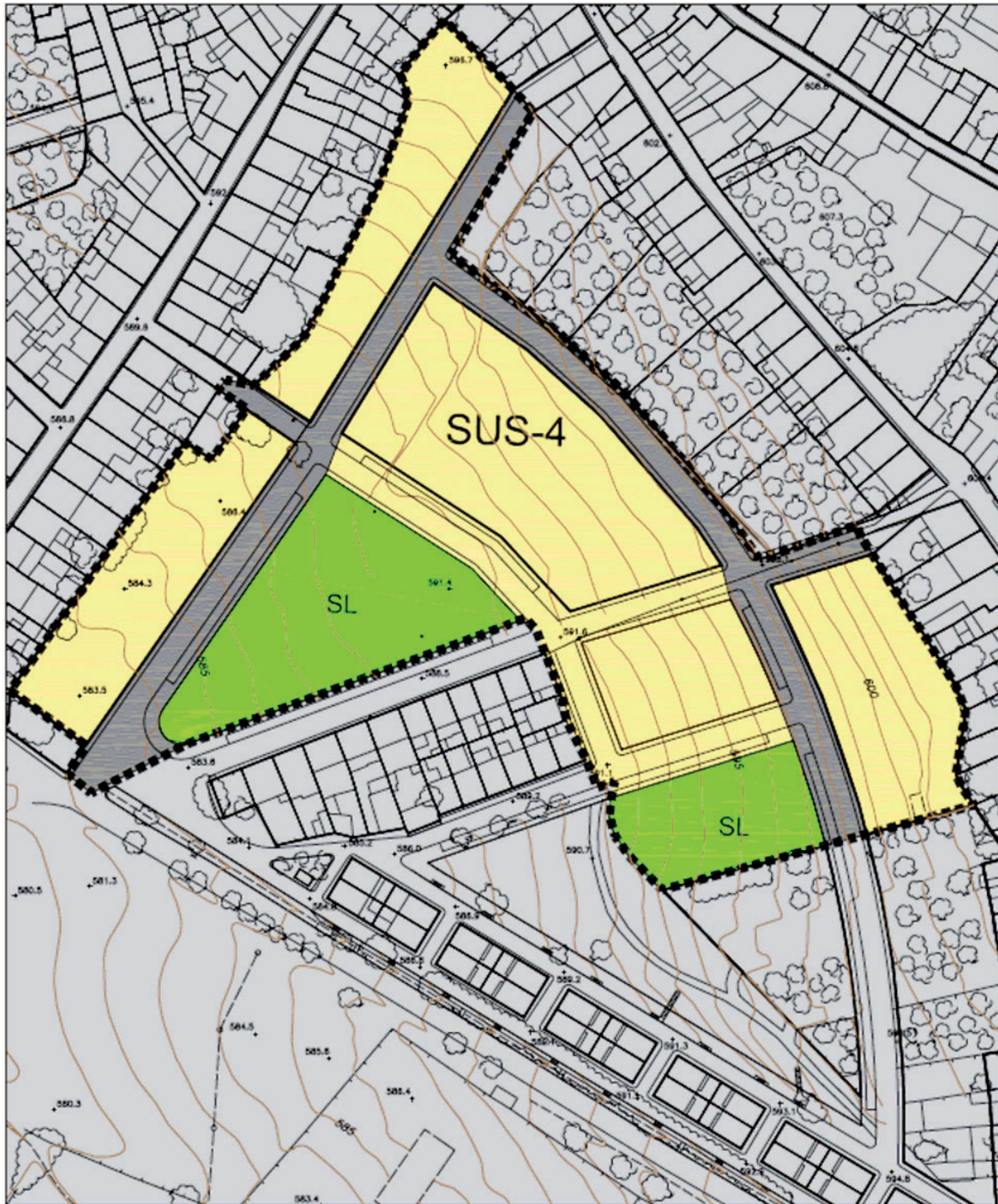
La edificabilidad destinada a VPO se procurará localizar de forma unitaria.

**OTRAS DETERMINACIONES****I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	-
3. ORDEN DE PRIORIZACIÓN	2º Cuatrienio



SUS R-4  
Crecimiento Sur II



**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-R4	CRECIMIENTO SUR II
-------------------------------	--------	--------------------

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>I. CLASE DE SUELO</b>	SUELO URBANIZABLE	
--------------------------	-------------------	--

<b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b>	SECTORIZADO	
-------------------------------	-------------	--

<b>III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>					
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	23.192	m <sup>2</sup>	5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,5	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		6. MÁXIMA EDIF.	11.596	m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	35	viv/has	7. MIN. EDIF. DESTINADA A VPO	3.479	m <sup>2</sup>
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	81	viv	8. NÚMERO MIN. DE VPO	31	viv.

<b>IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
1. ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REARTO 1		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,4688		
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN	1,2		
USO Y TIPOLOGÍA	1,2		
SECTOR	1		
<b>ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO</b>			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS (UA)
13.916	10.203	1.134	2.579

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. RESERVAS DOTACIONALES</b>
---------------------------------

MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES ( m <sup>2</sup> )		MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC ( m <sup>2</sup> )		MIN. CESIÓN DE S. I.P.S. ( m <sup>2</sup> )		MIN. CESIÓN DE VIARIO ( m <sup>2</sup> )	
SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
á/art.17 LOUA y RP	0	á/art.17 LOUA y RP	0	á/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD. P. P.	0

<b>II. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>
---

- Puesta en carga del Suelo Urbanizable de las NN.SS. Vigentes situado ente el Límite del Suelo Urbano actual y la antigua travesía N-432, ahora SS.GG. Viarío en Suelo Urbano, "Ronda Sur".
- Reserva de suelo para Espacio Libre en parcela interior del sector y vinculado al tramo inicial de la Avenida República Argentina.
- Reserva de espacios libres adyacente al parque público existente, Nuestra Señora del Castillo
- Reserva de equipamiento educativo anexo a la Avenida República Argentina.
- Colmatación de las manzanas de borde urbano
- Adecuada articulación entre el sector y el ámbito de la ciudad colindante, mediante aperturas de viario que faciliten el acceso a la Ronda Sur.
- Implantar una oferta tipológica caracterizada por el predominio de la vivienda unifamiliar adosada de carácter tradicional.

<b>III. DETERMINACIONES VINCULANTES</b>
---

Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial:

- La localización de la reserva del sistema local de espacios libres adyacente a la Avenida República Argentina
- La localización de la reserva del sistema local de espacios que amplía por una parte la reserva de espacios libres propuesta en el Área de Reforma Interior contigua y, por otra, el parque existente.
- La continuidad de los viarios locales grafados en los planos de ordenación completa, con la trama urbana, tanto existente como propuesta en el suelo urbano adyacente

<b>IV. RECOMENDACIONES</b>
----------------------------

La edificabilidad destinada a VPO se procurará localizar de forma unitaria

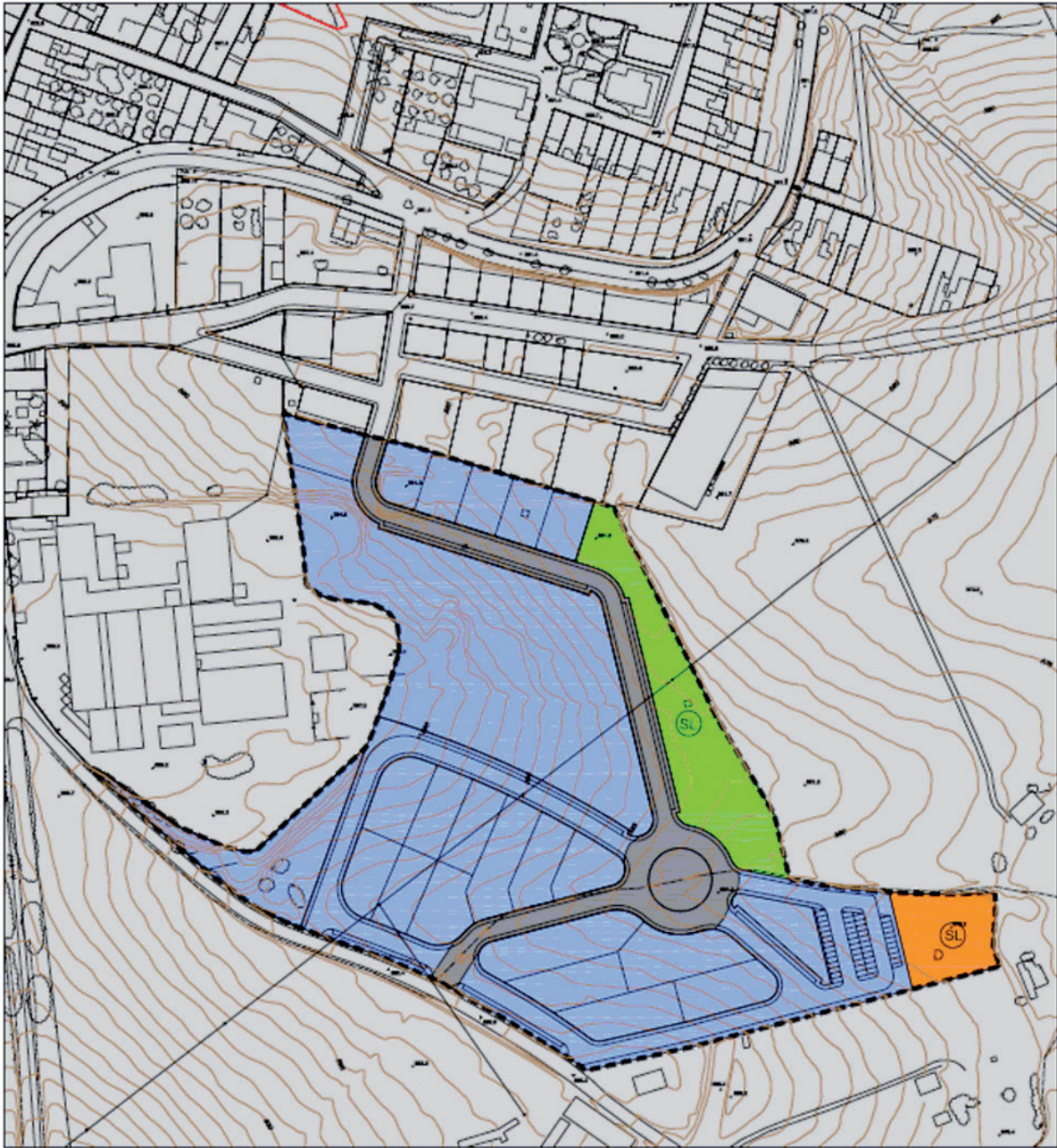
**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>
---

1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	-
3. ORDEN DE PRIORIZACIÓN	2º Cuadrante



SUS I-1  
Crecimiento al Sur del Matadero



**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-11	CRECIMIENTO AL SUR DEL MATADERO
-------------------------------	--------	---------------------------------

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>I. CLASE DE SUELO</b>					
SUELO URBANIZABLE					
<b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b>					
SECTORIZADO					
<b>III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>					
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	55.107	m <sup>2</sup>	4. NUMERO MÁXIMO DE VIV.	-	viv
2. USO GLOBAL	INDUSTRIAL		5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,5	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	-	viv/has	6. MÁXIMA EDIF.	27.554	m <sup>2</sup>
			7. EDIF DESTINADA A VPO	-	m <sup>2</sup>

<b>IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>					
1. ÁREA DE REPARTO			ÁREA DE REARTO 1		
2. APROVECHAMIENTO MEDIO			0,4888		
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN			1		
USO Y TIPOLOGÍA			1		
SECTOR			1		
<b>ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO</b>					
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)		
27.554	24.242,67	2.693,63	617,7		

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. RESERVAS DOTACIONALES</b>							
MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES ( m <sup>2</sup> )		MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC ( m <sup>2</sup> )		MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. ( m <sup>2</sup> )		MIN. CESIÓN DE VIARIO ( m <sup>2</sup> )	
SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
10%	0	a/art.17 LOUA y RP	0	a/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD. P. P.	0

<b>II. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ampliación del Suelo Urbanizable de Fuente Obejuna con uso global Industrial.</li> <li>Configurar una banda de Espacio Libre que resuelva la transición con el suelo no urbanizable</li> <li>Reserva dotacional que contribuya a la requalificación del ámbito.</li> </ul>	

<b>III. DETERMINACIONES VINCULANTES</b>	
<p>Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La localización de la reserva del sistema local de espacios libres en posición colindante con el suelo no urbanizable</li> <li>La localización de la parcela dotacional</li> <li>La continuidad de los viarios con la trama urbana, tanto existente como propuesta en el suelo urbano adyacente</li> </ul>	

<b>IV. RECOMENDACIONES</b>	

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	-
3. ORDEN DE PRIORIZACIÓN	2º. Cuatrienio



**ANEXO V. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR S.U.O-I.2. AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL "EL BLANQUILLO"****I INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

---

**I.1. LÍMITES Y SUPERFICIES**

El Sector S.U.O-I.2 tiene las siguientes características:

- Forma: Irregular, compuesta de una superficie al Este del Polígono existente vagamente triangular (aproximándose a la N-432 con un lado curvilíneo) y al Norte el Polígono de forma trapezoidal, avanzando sobre la Carretera de La Granjuela hasta alcanzar el aeródromo existente.
- Superficie: 196.464,00 m<sup>2</sup>
- Topografía: Muy suave. Escasa pendiente descendiendo de forma relativamente uniforme hacia el norte (aeródromo).
- Dimensiones:

Fachada: Está en el lado Oeste y mide unos 250 ml. a lo largo de la carretera de La Granjuela. Con ello la longitud total del Polígono (añadiendo la urbanización de 1ª y 2ª fase "El Blanquillo" resulta de unos 870 mts. También funciona como fachada (sólo para vistas desde la N-432) el vial de borde junto a zona verde. La longitud en el Sector es de unos 720 mts. que prolonga el acceso actual de unos 330 mts. con lo que la longitud total será de 1.050 mts.

Profundidad en el punto medio: 420 ml.

Profundidad media: 220 ml.

- Límites:

Al Norte	Aeródromo de Fuenteobejuna
Al Sur	Polígono El Blanquillo (actual) y camino de El Porvenir
Al Este	Camino de El Porvenir que lo separa del Suelo No Urbanizable
Al Oeste	Carretera a La Granjuela

**I.2. ETAPAS DE DESARROLLO**

La urbanización del mismo se hará en una única unidad de ejecución, y en dos fases de obra como se detallará posteriormente.

### 1.3. CARACTERÍSTICAS NATURALES

#### 1.3.1. GEOLÓGICAS

Los terrenos que aparecen en la zona se encuadran en la zona de Sierra Morena, estando constituida por terrenos cámbricos-silúricos con algunos retazos de formaciones devónicas y carboníferas. En estas formaciones paleozoicas se intercalan afloramiento de rocas plutónicas, principalmente granitos que metamorfizan los terrenos circundantes formando areolas de metapizarras, etc.

Además, es de destacar en la zona la cuenca carbonífera Belmez-Peñarroya.

Analizando el plano geológico de la zona estudiada, y apoyándonos en la inspección "in situ" de un técnico cualificado, se aprecia una única litología correspondiente a los depósitos cuaternarios relativamente recientes.

La morfología del Sector estudiado responde al típico depósito sin relieve generado al pie de una sierra, terrenos de origen continental y que en la pequeña escala correspondiente al ámbito estudiado no se ven diseccionados por cursos de agua procedentes de los relieves más elevados.

#### 1.3.2. GEOTÉCNICAS

Como se deduce de los comentarios geológicos anteriores, en el Sector estudiado aparecen suelos de tipo vegetal y con alteraciones antrópicas en superficie, y algo más arcillosos en profundidad, con algo de plasticidad sin que se presenten afloramientos duros.

Los primeros se podrían englobar dentro de los suelos inadecuados, siendo escasa su profundidad, y los segundos están constituidos por una fracción fina de naturaleza arcillosa, que puede alcanzar la categoría de tolerable. Esta zona, por su cota será la afectada por la futura urbanización.

Geotécnicamente, los suelos localizados en el Sector tienen un aceptable drenaje, un buen comportamiento ante heladas, retracción y entumecimiento escasos y buena capacidad soporte a una profundidad razonable (en torno a los tres metros). Por último, señalar que no existen dificultades para la excavación, no se presentan movimientos de ladera ni peligro de deslizamientos y, en definitiva, son suelos aptos para la edificación que se plantee y de hecho vienen constituyendo ya soporte de la misma sin problema alguno.

Al no realizar estudio geotécnico de la zona se adoptan los resultados utilizados en la 1ª y 2ª Fases del Proyecto de Urbanización del Polígono Industrial "El Blanquillo" del que el que ahora nos ocupa es prolongación, basados en calicatas y zanjas existentes en el interior del Polígono de unos 50 cms. de profundidad, así como pozos de cimentación de 3 metros de profundidad, según los cuales la roca que aparece está integrada por pizarras cuarteadas arrancables con máquina pero de elevada capacidad portante. Por ello se continúa a nivel del presente Plan Parcial con la consideración de explanada E-2 para el dimensionamiento de los firmes, aspecto que deberá ser confirmado o desmentido al redactarse el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Además, en la zona se ubicarán pues diferentes construcciones de industrias, cuya edificación, es de suponer, se formalizará en naves que en general tendrán una planta única. Respecto de la cimentación no presentarán problema en profundidades incluso inferiores a un metro cuando se cimienten en roca y en torno a los 3 metros cuando lo hagan sobre materiales arcillosos.

Sin embargo, también siguiendo el criterio adoptado en 1ª Fase del Proyecto de Urbanización de este Polígono Industrial, los materiales que se obtengan de las excavaciones no son utilizables para el posible terraplenado ya que la capa superficial de suelo no tendría la adecuada plasticidad para ser utilizada en terraplenes. Así, para este caso se utilizarán préstamos con las características de suelo seleccionado.

Por otra parte se prevé que en ciertas zonas pueda ser conveniente disponer un geotextil entre el terreno natural y el terraplén con objeto de uniformar la capacidad portante.

### **1.3.3. TOPOGRÁFICAS**

El área estudiada presenta un relieve llano. Pendientes muy escasas y relieves casi sin modelar ni siquiera por la acción de las aguas de escorrentía.

El Sector se inclina muy suavemente de Sur a Norte, presentando en la actualidad una pendiente casi uniforme. Las diferencias de cota son muy pequeñas, casi inapreciables, como se deduce de que en la zona ocupada por el Polígono actual el terreno desciende unos 2,50 metros en los 250 metros que abarca, aumentando en la ampliación, donde se descienden unos 6 metros en una longitud de aproximadamente 400 metros.

### **1.3.4. FLORA Y FAUNA**

En lo referente al estudio de la vegetación y la fauna que se ven afectadas por la actuación que nos ocupa, remitimos desde aquí al Estudio de

Impacto Ambiental unido a la Revisión de las Normas Subsidiarias, que aborda con detenimiento todos estos temas, y que se ha tramitado junto con dicha Revisión. Señalemos únicamente que la calificación como Urbanizable prevista en las Normas tiene como motivo la inexistencia de especies arbóreas y consiguientemente de fauna asociada. La zona actualmente se presenta sin vegetación alguna, como antigua zona agrícola.

#### **1.4. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES**

Actualmente, en los terrenos del área que nos ocupa, se encuentran dos elementos construidos, naves para uso aeronáutico, que no significan problema alguno para el uso pretendido y contemplado en la Revisión de las NN.SS. y en el presente Plan Parcial. Forman parte pues, estas construcciones, de los datos de partida a considerar para la redacción del presente Plan Parcial.

Quedan recogidas las edificaciones en el plano de situación actual.

#### **1.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

Son básicamente, como veremos en detalle a continuación, las correspondientes al Polígono Industrial "El Blanquillo" del que es continuación la actuación que ahora nos ocupa.

- Red viaria

Viaro del Polígono "El Blanquillo" al que se accede desde la

Carretera a La Granjuela.

- Abastecimiento

El Polígono "El Blanquillo" cuenta con tuberías de abastecimiento de agua, situándose dos por calle. En concreto, al Sector que nos ocupa llegan tuberías de 125 y 90 mm, la primera en el viario de borde paralelo a la Carrtera de La Granjuela. Estas conducciones derivan de un abastecimiento específico, previsto en las Normas Subsidiarias para el Sector, que incluye un depósito regulador de unos 500 metros cúbicos de capacidad. Esta red abastece de agua potable actualmente a las implantaciones existentes en El Blanquillo, debiendo comprobarse en la redacción del Proyecto de Urbanización si es suficiente o debe ser ampliada para atender las demandas del nuevo Sector.



- Saneamiento

Existe una conducción general de saneamiento que discurre por el Sector S.U-I.2., precisamente la que ha servido para que el Polígono "El Blanquillo" vierta sus aguas pluviales. Las industrias actualmente existentes vierten a la red de alcantarillado del Polígono, que lleva los efluentes a una cámara de bombeo que tiene instalado previamente un aliviadero. La salida de las aguas aliviadas se realiza al colector general que discurre por el Sector, mientras que las aguas residuales son bombeadas hasta la red general del saneamiento municipal.

- Red eléctrica

Existen líneas de media tensión y Centros de Transformación que alimentan actualmente el Polígono consolidado (fases 1 y 2 de El Blanquillo). También se ha desarrollado la red de B.T. hasta las diversas parcelas, igualmente subterránea.

- Líneas telefónicas

Existen líneas telefónicas que dan servicio a las industrias e instalaciones existentes en el Polígono "El Blanquillo" y que podrán prolongarse para el suministro al Sector que ahora nos ocupa. Como se señalaba para el abastecimiento, esta prolongación deberá implicar el reestudio de las líneas existentes.

- Depuración de aguas residuales

En la actualidad la depuración de las aguas residuales se resuelve mediante su incorporación a las instalaciones de la EDAR municipal, según se dijo.

- Evacuación de aguas pluviales

En la actualidad, las aguas pluviales del Polígono existente se evacuan al colector de 800 mm. que constituye también el aliviadero de aguas negras y que se prolonga hasta alcanzar el arroyo de San Pedro, punto natural de vertido de las aguas de Fuenteobejuna. Este colector atraviesa los terrenos del Sector que nos ocupa.

- Gas natural

Actualmente existe una canalización de gas, gaseoducto gestionado por ENAGAS, que atraviesa el Sector. Aunque el Polígono "El Blanquillo" no cuenta con este servicio, y no se prevé tampoco para la ampliación que nos ocupa, la existencia de esta conducción deberá tenerse muy en

cuenta para el diseño de la ordenación del Polígono, de forma que se quede libre la zona afecta a esta instalación.

Todo ello queda recogido en los planos de información que se aportan en el presente Plan Parcial.

## 1.6. CARACTERÍSTICAS CATASTRALES

Los terrenos incluidos en el Sector, son propiedad del Ayuntamiento de Fuenteobejuna que en este sentido actúa como promotor. Esta propiedad lo es en su totalidad, quedando distribuida según:

• Ayuntamiento de Fuenteobejuna	<u>196.464,00 m<sup>2</sup></u>
Suma	196.464,00 m <sup>2</sup>

## 2. ORDENACIÓN

---

### 2.1. CONEXIONES CON LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

- Red viaria

El acceso se realiza, como en el Polígono "El Blanquillo" existente, desde la Carretera de La Granjuela a la que recae el viario proyectado. Lógicamente también se prolongan las calles del Polígono actual desde donde se accede a las calles planteadas para el Sector S.U.-I.2 que nos ocupa.

- Abastecimiento

A partir de las conducciones de PE de 125 mm. y 90 mm. que abastecen el Polígono "El Blanquillo" se realizará el abastecimiento del Sector, de forma que quede unida la nueva red a la existente en el Polígono ya construido. Es obvio que, dada la extensión superficial del Sector que estudiamos, el abastecimiento requiere un diámetro superior, por lo que se proyecta una conexión directa a la tubería de alimentación, debiendo estudiar el Proyecto de Urbanización la necesidad o no de ampliar el diámetro de esta tuberías de la que se derivará en definitiva el abastecimiento. Por lo demás no existe inconveniente para resolver el abastecimiento de agua potable del Sector.

Con respecto al almacenamiento de agua potable, resulta evidente que siendo el Sector contemplado de una superficie del orden de dos veces la del Polígono actual, será necesario aumentar la capacidad de almacenamiento de agua potable en la misma proporción, estimándose necesario un volumen del orden de casi 1.000 m<sup>3</sup>, ya que el consumo diario del Polígono es, conforme a los datos anteriores, de 520,56 m<sup>3</sup> cifra a la que deberá añadirse una reserva para incendios. Este nuevo depósito se ubicará en la misma zona del depósito actual, aprovechando que el Ayuntamiento de Fuenteobejuna dispone de terrenos en ese punto y que la cota del Sector es, prácticamente, la del Polígono El Blanquillo. Deberá ser el Proyecto de Urbanización el que, basándose en las demandas estimadas de caudales, concrete el volumen de almacenamiento necesario, debiendo entenderse la cifra de 1.000 m<sup>3</sup> avanzada como un valor aproximado.

- Saneamiento

Las condiciones del Sector que nos ocupa son muy semejantes al Polígono "El Blanquillo" y la solución que se plantea es básicamente igual, sin más diferencias que la ubicación física de los elementos. La conexión se hará al mismo pozo del colector municipal al que llega actualmente la impulsión de aguas negras, construyendo un nuevo bombeo de aguas residuales según el modelo del bombeo actual y entregando las aguas pluviales, o las aliviadas de las futuras industrias del sector al colector actualmente existente.

Respecto de la depuración, también se mantiene la solución de "El Blanquillo", entregándose las aguas a la EDAR municipal, lo que resulta la opción más conveniente atendiendo, por este orden, a la calidad del efluente, las garantías de funcionamiento, la sistemática de la explotación y finalmente su coste económico.

Hay que señalar que el Proyecto de Urbanización deberá estudiar, en función de las cotas reales del colector de pluviales, la posibilidad de realizar un alcantarillado unitario o la necesidad de llevar a cabo un alcantarillado separativo, opción que "a priori" y por el estudio previo de las cotas y consideraciones de tipo ecológico, es la que se considera más conveniente.

- Red eléctrica

Para abastecer eléctricamente la demanda de energía que se precisa para el futuro Polígono Industrial, se cuenta con las instalaciones de M.T. existentes en el Polígono actual, con las que la futura red deberá formar una unidad.

Igualmente se procederá con relación a los Centros de Transformación, que deberán conectarse mediante entrada- salida a los que existen en El Blanquillo 1 y 2, de forma que se garantice para todos los C.T. la doble alimentación.

Dada la importante demanda de energía que supone el nuevo Sector, resulta conveniente proporcionarle además una nueva conexión a las redes generales de la Compañía suministradora, aspecto que está pendiente de resolución por Sevillana Endesa en el momento de redactar el presente Plan Parcial y que deberá incorporarse en el Proyecto de Urbanización.

- Líneas telefónicas

Se conecta a las instalaciones actualmente existentes en el Polígono industrial "El Blanquillo", debiendo analizarse en la redacción del Proyecto de Urbanización la necesidad o no de reforzar estas líneas ante la nueva incorporación del Sector S.U.-I.2.

Dada la demanda de líneas que implica el Sector S.U.-I.2 respecto del actual Polígono "El Blanquillo" y la circunstancia de ubicarse el nuevo Sector en punta respecto del Polígono consolidado, la conexión a los sistemas generales de telefonía ha de hacerse, de forma similar a lo que ocurría con el abastecimiento de agua, desde la línea exterior existente, planteándose una nueva derivación. Deberá ser el Proyecto de Urbanización el que concrete definitivamente el dimensionamiento de esta conexión y de las diferentes canalizaciones contempladas desde el presente Plan Parcial. .

- Alumbrado público

Existe alumbrado público viario en el ámbito contemplado, puesto que lo hay en el actual Polígono El Blanquillo, Fases 1 y 2. Hay que considerar que el Sector que nos ocupa comparte una calle con el Polígono existente, en la que se realizará ahora el acerado (calle F).

- Vertido de aguas depuradas

Al ser las instalación depuradora la municipal existente, según se dijo, no existe problema por el vertido de las aguas depuradas.



## 2.2. OBJETIVOS, CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El objetivo de este documento es el establecimiento de la ordenación pormenorizada del Sector Industrial SUO.-I.2. previsto en EL Nuevo Plan General de Fuenteobejuna (Córdoba) mediante la ordenación integral, detallada y completa de un sector unitario de aplicación territorial.

Para el diseño de la ordenación del Sector se ha tenido en cuenta:

- Exigencias derivadas de las características del territorio, sus preexistencias y la necesidad manifiesta de continuidad con el Polígono "El Blanquillo" del que el Sector que nos ocupa es ampliación natural.
- Adaptación a las instalaciones industriales y sus necesidades futuras, que se conocen relativamente por los planes de las Empresas, así como las solicitudes y los Proyectos ya presentados ante el Ayuntamiento de Fuenteobejuna, que gestiona junto al MINER y al IFA las subvenciones relativas al Plan de Reindustrialización de las Comarcas Mineras del Guadiato. Hay que tener presente que la práctica totalidad de industrias que se ubiquen en el Sector que nos ocupa lo hará al amparo de las subvenciones que dentro de este Plan se conceden a la creación y puesta en marcha de iniciativas en las comarcas afectadas por la reconversión de la minería.
- Adecuación a las preexistencias en cuanto a conexiones a las infraestructuras existentes. Esta exigencia se concreta, puesto que la superficie del Sector no permite que se le considere meramente una ampliación de la superficie industrial actual, en que las redes globales constituyan una unidad homogénea y permitan un funcionamiento coordinado, suponiendo las instalaciones a construir una mejora para las ya construidas.

Con estas premisas se diseña para el Sector un sistema viario relativamente ortogonal, de doble sentido de circulación, que conecta directamente con el acceso al Sector (carretera de La Granjuela) y que prolonga y sigue el trazado del viario actual del Polígono "El Blanquillo". El sistema de ordenación de las calles se plantea cerrar el viario, adaptándose a la delimitación existente para el Sector, aunque este cierre en el borde Norte se difiere a una segunda fase por las limitaciones económicas que plantea el Convenio con el MINER al que se acoge la futura urbanización del Sector. Se mantienen por lo demás los viarios actuales (los recorridos y movimientos futuros son similares a los actuales ya que se mantienen las premisas existentes en "El Blanquillo") aunque aumentando su longitud con las características y anchura del viario existente.

Las necesidades interiores de superficies de mayor tamaño o entidad para determinada industria, serán resueltas mediante los correspondientes Proyectos de agrupación o en un Estudio de Detalle si la parcela supera los 7.500 m<sup>2</sup> de superficie.

La franja Este es un amplio espacio en el que se ubica la zona verde, prolongando también en este aspecto la preexistencia del polígono industrial "El Blanquillo", y sirviendo de elemento separador del Suelo No Urbanizable y fachada a la N-432 a la que -aunque a cierta distancia- da vistas. Con respecto a las superficies correspondientes a los equipamientos social, cultural y deportivo, obviamente no es posible ponerlas en relación con las del anterior Polígono "El Blanquillo", por lo que se ha optado por una ubicación central, y que al tiempo se encuentra relativamente próxima a los equipamientos existentes, hoy sin desarrollar.

Las manzanas industriales que se configuran con el viario se corresponden básicamente con los tamaños de parcela demandados por los solicitantes de subvenciones MINER, con las adaptaciones derivadas de la propia construcción del viario.

En el anillo del viario se disponen un número de aparcamientos suficiente para atender la actividad previsible de esta zona, en la que como ocurre actualmente es de prever que la inmensa mayoría de los estacionamientos se produzcan en el interior de las propias parcelas, o manzanas industriales.

Para los bordes del Polígono se ha asegurado la calidad de la imagen al exterior definiendo un viario perimetral que garantiza que serán las fachadas de las naves las que, que junto con el arbolado y vegetación de la zona verde, transmitan al exterior la imagen y ambiente del nuevo Polígono, como ocurre con el existente "El Blanquillo".

### 2.3. USOS PROPUESTOS

Los usos pormenorizados propuestos se desglosan de la siguiente forma:

<b>USOS POR CALIFICACIÓN</b>	
Sistema de espacios libres	34.522,00 m <sup>2</sup>
Equipamientos	7.859,00 m <sup>2</sup>
Sistema viario	41.213,00 m <sup>2</sup>
Parcelas Uso Industrial	<u>112.870,00 m<sup>2</sup></u>
<b>TOTAL</b>	<b>196.464,00 m<sup>2</sup></b>
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	
A) DOTACIONES	
Parcela para uso deportivo	3.929,00 m <sup>2</sup>
Equipamiento comercial	1.965,00 m <sup>2</sup>
Equipamiento social	1.965,00 m <sup>2</sup>
B) INDUSTRIAL	
Manzana 1	11.578,00 m <sup>2</sup>
Manzana 2	13.447,00 m <sup>2</sup>
Manzana 3	9.374,00 m <sup>2</sup>
Manzana 4	21.237,00 m <sup>2</sup>
Manzana 5	22.829,00 m <sup>2</sup>
Manzana 6	9.708,00 m <sup>2</sup>
Manzana 7	<u>24.697,00 m<sup>2</sup></u>
Suma industrial	<u>112.870,00 m<sup>2</sup></u>
C) EDIFICABILIDAD NETA	
- Zonificación Industria Aislada:	
Manzanas y parcelas industriales	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
	$112.870,00 \times 1,00 = 112.870,00 \text{ m}^2\text{t}$
- Equipamiento:	
Comercial	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Social	$1.965,00 \times 1,00 = 1.965,00 \text{ m}^2\text{t}$
Deportivo	$1.965,00 \times 1,00 = 1.965,00 \text{ m}^2\text{t}$
Suma techo eq.	$3.929,00 \times 0,20 = \frac{785,80 \text{ m}^2\text{t}}{4.715,80 \text{ m}^2\text{t}}$
- Total edificable :	$112.870,00 + 4.715,80 = 117.585,80 \text{ m}^2\text{t}$
<b>Edificabilidad global : 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> bruto sector (no se alcanza)</b>	
$196.464,00 \times 0,60 = 117.878,40 \text{ m}^2$	

## D) APARCAMIENTOS

Plazas previstas en superficie de viario:	
Calle C. Frente Manzana 2	36 veh.
Id. Frente M-4	36 veh.
Id. M-3	37 veh.
Id. M-5	37 veh.
Calle F ante dotacional	23 veh.
<hr/>	
Id. M-5	23 veh.
Id. M-7	14 veh.
Id. M-1	33 veh.
Calle D. Frente Manzana 1	20 veh.
Id. Frente M-3	20 veh.
Calle B. Frente Manzana 4	36 veh.
Id. Frente M-6	36 veh.
Id. M-5	42 veh.
Id. M-7	42 veh.
Calle G	158 veh.
Calle A. Frente Manzana 6	38 veh.
Id. Frente M-7	50 veh.
A límite norte	95 veh.
<b>Total aparcamientos en viario público</b>	<b>776 veh.</b>

El mínimo de plazas totales de aparcamiento sería de 1.128 plazas según el Reglamento. El criterio que viene estableciendo la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba es que el 50% sea en viario, lo que en nuestro caso supone una exigencia de 569 plazas, se plantea una reserva de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie dotacional, lo que en nuestro caso supone 20 plazas para el Social, otras tantas para el Comercial y 39 para el Deportivo, con un total de 79 plazas que unidas a las exigidas por el suelo industrial alcanzan las 648 plazas en total. Por tanto las determinaciones del presente Plan cumplen los mínimos exigidos.

Los metros totales edificables en el Sector quedan resumidos en el siguiente cuadro:

Manzanas	m <sup>2</sup> bruto manzana	m <sup>2</sup> edificables
1	11.578,00	11.578,00
2	13.447,00	13.447,00
3	9.375,00	9.375,00
4	21.237,00	21.237,00
5	22.829,00	22.829,00
6	9.708,00	9.708,00
7	24.697,00	24.697,00
<b>TOTAL IND.</b>	<b>113.095,00</b>	<b>112.870,00</b>
P. Deportiva	3.819,00	3.929,00
P. Social	1.907,00	1.965,00
P. Comercial	1.908,00	1.965,00
<b>TOTAL EQUIP.</b>	<b>7.634,00</b>	<b>7.859,00</b>



## 2.4. ZONIFICACIÓN: ORDENANZAS

Se establece una única ordenanza para las siguientes zonas:

Zona 1: Industria

Zona 2: Equipamiento Comercial

Zona 3: Equipamiento Social

Zona 4: Equipamiento Deportivo

## 2.5. RESERVAS PARA DOTACIONES

Se establecen las siguientes reservas de acuerdo con los Art. 49, 50 y 51 y el Anexo del Reglamento de Planeamiento y la LOUA, así como las previsiones de las NN.SS:

### INDUSTRIAL

DOTACIÓN	Estándar Art. 11 Anexo R.P.	Normas Subsidiarias	S.U.-I.2
Jardines	10% Sup. Total ordenada = 19.646 m <sup>2</sup>	19.646 m <sup>2</sup>	34.522 m <sup>2</sup>
Deportivo	2% Sup. Total ordenada = 3.929 m <sup>2</sup>	}7.858 m <sup>2</sup>	3.929 m <sup>2</sup>
Comercial	1% Sup. Total ordenada = 1.965 m <sup>2</sup>		1.965 m <sup>2</sup>
Social	1% Sup. Total ordenada = 1.965 m <sup>2</sup>		1.965 m <sup>2</sup>

## 2.6. TRAZADO VIARIO

El trazado viario contemplado en el presente planeamiento consta de:

- a. Acceso: Dadas las dimensiones del Polígono que se proyecta, se plantea una nueva conexión con la Carretera de La Granjuela, suficientemente separada de la actual para evitar la incidencia que los accesos suponen para la seguridad vial.
- b. Viario interior con recorridos continuos y cerrados, de calzadas de 7 mts., que en las curvas se dota de sobreechancho. El acerado de todas las calles delante de fachadas industriales, se dispone de 1,50 mts. de anchura. En uno o ambos de los bordes de las calles se proyecta aparcamiento en línea, de 2,50 mts. de anchura. Existe un vial de borde en que, siguiendo la sección del Polígono existente, no se proyecta el acerado externo.

La sección tipo es por lo tanto:

Sec. A-A: Acerado + ap. línea + calzada + ap. Línea + acerado = 15,00 m.

- c. Sec. B-B: Acerado + calzada + aparcamiento línea = 11,00 m.

Por necesidades de protección de infraestructuras y de composición, se plantean retranqueos viarios de 3 metros en las calles C y F, cuyas secciones tipo respectivas son, por lo tanto:

Sec. C-C: Retranqueo + Acerado + ap. línea + calzada + ap. línea + acerado + Retranqueo = 21,00 m.

Sec. D-D: Acerado + calzada + aparcamiento línea + acerado + Retranqueo = 15,50 m.

## 2.7. RAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Desarrollamos el presente apartado individualizando las diferentes infraestructuras cuya dotación se contempla desde el presente Plan General.

### 2.7.1. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Para calcular la demanda de energía eléctrica que en su día se precisará para este Polígono Industrial, se ha tenido en cuenta una potencia de 50 w/m<sup>2</sup> para las parcelas industriales. Así mismo se ha estimado 125 w/m<sup>2</sup> para la parcela destinada a Equipamiento Comercial y , 20 w/m<sup>2</sup> para las parcelas destinadas a Equipamiento Social y Equipamiento Deportivo y 25 KW. para alumbrado público viario.

En base a estos datos, se prevé la siguiente potencia:

Manzana M-1.....	600,15 kw.
Manzana M-2.....	672,35 kw.
Manzana M-3.....	497,10 kw.
Manzana M-4.....	1.061,85 kw.
Manzana M-5.....	1.158,55 kw.
Manzana M-6.....	399,00 kw.
Manzana M-7.....	1.137,75 kw.
Equipamiento.....	353,02 kw.
Alumbrado Público.....	25,00 kw.
Total.....	5.879,77 kw.

Para el cálculo de las redes de B.T., la potencia coincidente demandada en baja tensión se calculará aplicando a cada alimentador un coeficiente de 0,8.

En cuanto a los transformadores de M.T/B.T., la potencia de los transformadores que atenderán la coincidente en baja tensión se calculará aplicando un coeficiente de 0,8 sobre la misma, con un  $\cos \phi$  de 0,85.

Finalmente, para la redes de M.T., se calcularán aplicando un coeficiente de 0,9 sobre la potencia que resulta en el cálculo de los transformadores.

De acuerdo con estas premisas, para el cálculo de las distintas infraestructuras, las potencias demandadas serán:

REDES de B.T. ....	4.703,82 kw.
TRANSFORMADORES de M.T/B.T. ....	3.763,05 kw.
REDES de M.T. ....	3.386,75 kw.

Se desarrolla en el presente Plan Parcial la red de M.T. del interior del Polígono, que partirá desde el C.T. nº 2 existente del actual Polígono hasta llegar al C.T. nº 1 de los que se proyectan.

Desde el citado C.T. nº 1 y haciendo entrada y salida los demás C.T. que se proyectan se llegará al último que será el nº 4 y desde este se llevará hasta el límite del polígono para desde allí conectar con el punto de conexión que indique Endesa Distribución cumpliendo así con la normativa de la empresa suministradora, en que por calidad del suministro eléctrico a la urbanización, se dotará a todos los centros de transformación, que se proyectan, de doble alimentación en media tensión.

La red será subterránea. La canalización estará constituida por tubo de PEAD de 160 mm. de diámetro enterrado en zanja de 0,60 m. de anchura y 1,20 m. de profundidad y los conductores serán unipolares, tipo RHZ-1, de campo radial, aislamiento de polietileno reticulado, de aluminio, tensión de servicio 12/20 KV, y sección 150 mm<sup>2</sup>.

En cuanto a los Centros de Transformación, la demanda de suministro eléctrico se atenderá desde cuatro centros de transformación con dos transformadores de 630 KVA. cada uno de ellos.

Se alojarán en recintos prefabricados de hormigón del tipo PFU-5 cuyas dimensiones son las siguientes:

Dimensiones de la excavación:

Largo ..... 6.900 mm.

Ancho ..... 3.200 mm.

Profundidad ..... 560 mm.

Peso del PFU-5 ..... 16.500 Kg.

Dimensiones exteriores vistas:

2.585 mm. de alto x 2.380 mm. de ancho x 6.080 mm. de largo.

Dimensiones interiores útiles:

2.355 mm. de alto x 2.200 mm. de ancho x 5.900 mm. de largo.

Las celdas de media tensión serán del tipo bajo envolvente metálica hasta 24 KV., prefabricadas, con dieléctrico de hexafluoruro de azufre (SF6), habiéndose elegido estas por ser de dimensiones muy reducidas y una gran seguridad en la explotación.

Los transformadores tendrán refrigeración por baño de aceite con regulación de la tensión primaria, cuba de chapa semiondulada, presentando las siguientes características eléctricas:

- Potencia nominal ..... 630 KVA.
- Grupo de conexión ..... Dyn 11
- Tensión primaria nominal .....  $15-20 \pm 2,5 \pm 5$  % KV.
- Tensión secundaria nominal ..... 400/230 V.
- Tensión cortocircuito. .... 4 %
- Frecuencia ..... 50 Hz.
- Dieléctrico ..... Baño de aceite

Se contempla la red de distribución en Baja Tensión atendiendo fundamentalmente a la reducción de las caídas de tensión, puesto que las secciones consideradas soportarán ampliamente las intensidades que circularán en función de las cargas previstas.

Las canalizaciones para los conductores de distribución de energía en Baja Tensión seguirán las trazas marcadas en planos de planta y estarán constituidas por tubos de PEAD de 160 mm. de diámetro, colocados en zanjas de 0,40 cm. de anchura y 0,80 cm. de profundidad. El Proyecto de Urbanización concretará el trazado y realizará el dimensionado de las secciones, siendo todos los conductores para distribución de energía en Baja



Tensión serán del tipo Hersatene o similar, de aluminio, designación UNE RV 0,6/1 KV., aislamiento de polietileno reticulado, con secciones de 240 y 150 mm<sup>2</sup>.

La distribución será a tres fases mas neutro.

### 2.7.2..ALUMBRADO VIARIO

El alumbrado público viario se realizará en disposición a tresbolillo con una interdistancia que en principio se establece en 20 m. y de las mismas características que el existente en el actual Polígono. Será lógicamente el proyecto de Urbanización el que concrete la interdistancia.

Las luminarias serán del tipo Iridium, SGS-253, y se instalarán sobre báculos de 9 m. de altura y brazo de 1,5 m.

La fuente de luz que se instalará será el vapor de sodio alta presión, 150 W. en luminarias cerradas con instalación en A.F.

Los báculos estarán contruidos en chapa de 3 mm. de espesor mínimo, totalmente galvanizados por baño de inmersión y deberán estar homologados y cumplir las prescripciones existentes, la portezuela estará a la altura reglamentaria y poseer una orejeta para fijación de la toma de tierra.

Todos los conductores eléctricos que se emplearán en el alumbrado público, serán de cobre de 1 Kv. de tensión de servicio y sección mínima de 6 mm<sup>2</sup>. Las diferentes secciones serán determinadas por el Proyecto de Urbanización. Para su cálculo se aplicará lo especificado en la normativa ITC BT-09, teniéndose en cuenta que en la estimación de la potencia, para el cálculo de los conductores, se preverá 1,8 el valor de la potencia nominal, en VA.

La puesta a tierra de los puntos de luz se realizará mediante una red equipotencial común para todos los circuitos que partan del mismo cuadro. Se instalará un electrodo de puesta a tierra cada cinco báculos.

Los centros de Mando tienen por objeto el mando y protección de toda la instalación eléctrica. Se instalarán junto a los CC.TT. 2 y 4 que se proyectan. En cada C.M. se instalará un equipo reductor-estabilizador en cabecera.

### 2.7.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Para el cálculo de los caudales de abastecimiento en los diferentes tramos de la red partimos de:

- Dotación industrial media: Señalan expresamente las NN. SS. Una dotación de 0,5 l/seg Ha, en áreas industriales, adoptando 2,3 como coeficiente para el valor punta. El Polígono "El Blanquillo" se desarrolló con unas bases de 1,5 l/seg Ha como punta, con un coeficiente 2,4 sobre el medio, lo que equivale a 0,625 l/seg Ha de media, que se han revelado excesivos en la explotación. Los cálculos se realizarán conforme a lo exigido en las NN. SS. aunque dada la naturaleza de las industrias que se prevé se implantarán en el sector, y teniendo en cuenta la gran superficie del mismo, creemos quedará muy del lado de la seguridad.
- Dotación comercial y socio cultural: igualmente se adopta 0,5 l/s/Ha.
- Dotación incendios: hay que considerar un caudal de 1.000 l/min. es decir, de 16,7 l/seg. aproximadamente.
- La presión mínima será de 15 m.c.a.
- Los consumos punta resultantes son:

Industria:	11,31 l/seg
Equipamientos:	1,15 l/seg
Bocas de riego:	2,00 l/seg
Incendios:	33,33 l/seg

Se admite como es lógico una bajada en el suministro en caso de incendio y se establece un coeficiente de simultaneidad de 0,8 para las puntas industriales.

Como punto de partida de los caudales, ya se ha comentado que el suministro se realizará a través de las tuberías que abastecen actualmente el Polígono "El Blanquillo" de PE y 125 y 90 mm. y de la nueva conducción cuyo diámetro se estima en 225 mm., aunque será lógicamente el Proyecto de Urbanización el que concrete el dimensionado de ésta y el resto de las conducciones.

#### 2.7.3.1. CONDUCCIONES

Se proyectan conducciones de polietileno PE 100 con diámetro de 125 y de 90 mm., que es el mínimo aceptable.

Las conducciones se proyectan enterradas y colocadas en zanja sobre capa de protección con arena lima o similar. Superiormente se rellena con el propio material de la excavación compactado al 95% del Próctor Normal.

#### 2.7.3.2. ELEMENTOS ESPECIALES

Se proyectan:

- Ventosas en puntos altos.
- Desagües en puntos bajos.
- Válvulas de compuerta de cierre elástico para aislamiento de los diferentes tramos de la red.
- Hidrantes de incendio, cada 300 mts. de conformidad con la NBE-CPI-96.

Todos estos elementos se protegen con las correspondientes obras de fábrica.

#### 2.7.4. ALCANTARILLADO

Los caudales de aguas negras vendrán dados por los resultantes del abastecimiento, afectados del coeficiente de conversión entre aguas negras y aguas potables, establecido en 0,9 como es habitual.

Respecto de los caudales correspondientes a aguas pluviales, a la hora de considerar la pluviometría local para poder deducir los caudales en los diferentes puntos (una vez aplicados los coeficientes de escorrentía y las superficies que correspondan en cada caso), observamos la existencia de datos de la localidad que permiten realizar un estudio fiable. En este caso contamos con datos pluviométricos que corresponden a las siguientes estaciones:

- Estación número 450 (Fuenteobejuna).
- Estación número 482 (Fuenteobejuna "Posadilla").
- Estación número 450-A (Fuenteobejuna "Sea").

Los datos se ajustarán por el método de Gumbel para el período de retorno de 50 años, habitual para las aguas "interiores" de los Polígonos como el que nos ocupa. Se analizará la posible incidencia de aguas "exteriores", con período de retorno de 500 años, conforme a la normativa que aplica la

Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Se tendrá en cuenta que los valores estimados no sean inferiores a los resultantes con base a una lluvia de 75 mm/h correspondiente a lo establecido para el Polígono ya construido.

#### 2.7.4.1. CONDUCCIONES

Se han considerado conducciones de PVC de doble pared de diámetros 300-400 mm. ( 300 se ha considerado mínimo conforme es, colocadas en zanja y con lecho de arena lima.

Se contempla la construcción de pozos de registro en cambios de dirección o encuentros, además de intermedios para evitar tramos de excesiva longitud. Estos pozos intermedios se aprovechan para la conexión de las acometidas de las parcelas (pluviales) y de los imbornales.

#### 2.7.4.2. ELEMENTOS ESPECIALES

Además de los pozos citados en el punto anterior, se han incluido los imbornales para la recogida de las aguas pluviales. Todos ellos se unen a la red mediante conducciones PVC de 250 mm. de diámetro.

#### 2.7.4.3. DEPURACIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES INDUSTRIALES

Como ya se ha comentado, se ha resuelto esta cuestión mediante un bombeo que entregue las aguas residuales a la red general del municipio. Para este bombeo, el Proyecto de Urbanización deberá estudiar dos posibilidades concretas: una elevación única, válida para el Sector y el Polígono "El Blanquillo", de capacidad suficiente para depurar las aguas residuales de ambos desmontando la existente en el Polígono existente, o bien una nueva elevación, válida exclusivamente para las aguas residuales previstas en el nuevo Sector S.U.O-I.2. En cualquiera de las opciones, las aguas se entregan a la EDAR municipal, que es la opción más apropiada y la que viene funcionando hasta el presente para el Polígono "El Blanquillo", situado anexo al Sector que nos ocupa.

#### 2.7.5. TELEFONÍA

Se parte de la red existente en el Polígono "El Blanquillo", prolongándose las canalizaciones actuales y dotándose el Sector de las correspondientes arquetas normalizadas por Telefónica. Adicionalmente se plantea una nueva conexión a las redes generales de Telefónica, considerando la importante superficie que significa el nuevo Sector.



Para el dimensionamiento de la red se tiene en cuenta una demanda mínima de dos líneas telefónicas por parcela industrial, y media de tres líneas, más una línea de conexión de datos. En las parcelas de equipamiento, estas demandas se prevén de 4 + 1 en Social y Comercial y 2 + 1 en Deportivo.

Toda la red será enterrada y corresponderá a la normalización establecida por Telefónica. Las canalizaciones se resuelven mediante prismas compuestos por conductos de PVC, adoptándose los diámetros 110, 63 y 40 mm. Éste último se emplea exclusivamente en canalizaciones terminales y acometidas.

#### **2.7.6. GAS CIUDAD**

En la actualidad, Fuenteovejuna no cuenta con este Servicio por lo que no se ha contemplado su dotación. Dado que por el Sector discurre un gaseoducto, se ha contemplado el mismo dejando libres los terrenos sobre él, que se integran en la ordenación como espacio libre ó zona verde.

#### **2.7.7. COORDINACIÓN DE SERVICIOS**

El Proyecto de Urbanización analizará la distribución de canalizaciones de los diferentes servicios públicos en las secciones del viario, contemplando las normativas de aplicación al respecto.

#### **2.7.8. RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS**

La recogida de residuos sólidos se realizará integrada en la que se realiza en el núcleo urbano de Fuenteovejuna. No ha lugar a determinaciones especiales al respecto.

El Proyecto de Urbanización fijará si ha lugar la ubicación y forma de instalación de los contenedores en la vía pública.

#### **2.7.9. ACCESIBILIDAD**

Conforme exigen las disposiciones vigentes el Proyecto de Urbanización dotará al viario de los pasos correspondientes para garantizar la accesibilidad a los minusválidos.

## 2.8. JARDINERIA

El Proyecto de Urbanización contemplará el diseño adoptado para las zonas verdes previstas en el presente Plan, aunque no se incluirán en el Presupuesto correspondiente a las mismas, ya que son trabajos asumibles por los equipos de jardinería del Ayuntamiento. Con esta petición expresa, el Consistorio busca crear las condiciones para acondicionar el espacio sin que se requiera aportar recursos de los fondos incluidos en el Convenio para financiar la urbanización.

## 2.9. OTRAS CONSIDERACIONES

El Proyecto de Urbanización precisará y desarrollará los elementos que garanticen la accesibilidad del Polígono, con la eliminación de las barreras arquitectónicas de acuerdo con la normativa en vigor.

## 3. MEMORIA DE EJECUCIÓN Y DESARROLLO

### 3.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

La iniciativa es municipal estableciendo como sistema de actuación el de Compensación al ser todos los terrenos propiedad del Ayuntamiento. El Sistema de Actuación previsto para el Polígono contemplado es el de Compensación.

### 3.2. DELIMITACIÓN DE POLIGONOS

El desarrollo del Sector se hace en una única unidad de ejecución.

### 3.3. PLAN DE ETAPAS

La urbanización del Sector se realizará en una única Etapa. Las obras necesarias se ejecutan en una dos Fases atendiendo con ello a una más racional puesta en carga de la zona, adaptándose tanto a las exigencias de demanda de suelo como a las posibilidades del Convenio suscrito con el MINER por parte del Ayuntamiento de Fuenteovejuna.

### 3.4. VIABILIDAD Y MEDIOS DE FINANCIACIÓN

La viabilidad de la iniciativa recogida en el presente Sector queda documentada en el Estudio Económico Financiero que se incorpora al mismo, y al que desde aquí nos referimos.

Con referencia a la capacidad y medios de financiación con que cuenta la Propiedad, Ayuntamiento de Fuenteobejuna, nos remitimos al Convenio suscrito con el MINER y ya aprobado por el Consejo de Ministros.

### 3.5. EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE ORDENADA				196.464,00 m <sup>2</sup>
EDIFICACIÓN TECHO EN PARCELAS				
PARCELAS	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> T/m <sup>2</sup> S	SUP. PARCELA EDIFICABLE	m <sup>2</sup> TECHO	
PARCELA SOCIAL	1,00	1.965,00	1.965,00	
PARCELA COMERCIAL	1,00	1.965,00	1.965,00	
PARCELA DEPORTIVA	0,20	3.929,00	785,80	
PARCELAS INDUSTRIALES	1,00	112.870,00	112.870,00	
		120.729,00	117.585,80	
EDIFICABILIDAD GLOBAL		0,60 m <sup>2</sup> Techo/m <sup>2</sup> Suelo		
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA		0,57 m <sup>2</sup> Techo/m <sup>2</sup> Suelo		

## 4. RESUMEN Y CARACTERÍSTICAS

### 4.1. CARACTERÍSTICAS RESUMIDAS

Se acompaña a continuación cuadros que resumen las características de ordenación y determinaciones del presente Plan

SUPERFICIES Y DISTRIBUCIÓN	
Superficie total de la Actuación	196.464,00 m <sup>2</sup>
Zona verde	34.522,00 m <sup>2</sup>
Equipamiento	7.859,00 m <sup>2</sup>
Viario	41.213,00 m <sup>2</sup>
Superficie industrial	112.870,00 m <sup>2</sup>
EDIFICACIÓN	
Edificabilidad	0,60 m <sup>2</sup> Techo/m <sup>2</sup> Suelo
Superficie total techo industrial	112.870,00 m <sup>2</sup>
Superficie total techo	117.585,80 m <sup>2</sup>

## 5. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.

### 5.1. ZONA INDUSTRIAL

Se corresponde con las manzanas de uso industrial denominadas M1, M2, M3, M4, M5, M6 y M7.

#### 5.1.1. PARCELA

Serán edificables las resultantes del proceso de reparcelación, que como consecuencia de la urbanización tengan carácter de solar, con las siguientes condiciones:

Parcela mínima 300m<sup>2</sup>.

Fachada mínima 12 m.

#### 5.1.2. RETRANQUEOS

Serán las definidas en los planos de ordenación pormenorizada.. La edificación se alinearà a fachada o se retranqueará 3 mts. conforme a las alineaciones definidas en los planos (este retranqueo aparece grafiado en los citados planos)

#### 5.1.3. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

Ocupación sobre parcela neta: la resultante de aplicar el retranqueo en su caso

Edificabilidad sobre parcela neta: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura: 9 mts en fachada.

Tipología: (\*)

Fondo: no se limita el fondo edificable

(\*) Se permitirán edificaciones adosadas a uno, dos o tres linderos y aisladas siempre que la separación mínima entre la edificación y los linderos laterales y/o posterior será igual o superior a 3 mts.

#### 5.1.4. ESPACIOS LIBRES INTERIORES DE PARCELA.

Los espacios libres privados habrán de integrarse dentro del proyecto de edificación como superficies ajardinadas o pavimentadas no pudiéndose cubrir dichos espacios sino con elementos ligeros: toldos, pérgolas, etc.



#### 5.1.5.- USOS

Dominante: Industrial

Compatible: Comercial / Servicios

Complementario: Aparcamiento, oficinas y jardines

Quedan prohibidos los restantes usos.

Todas aquellas actividades consideradas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, deberán reunir para su implantación las condiciones que marquen su legislación específica, adoptando en su caso, las medidas correctoras que procede.

#### 5.1.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Todos los paramentos al exterior (fachadas y medianerías vistas) se tratarán dignamente.

Se prohíbe el uso de materiales reflectantes en cubierta.

El cerramiento de la parcela en fachadas será de fábrica hasta un máximo de 1.20 mts y el resto transparente de cerrajería.

### 5.2. EQUIPAMIENTO

#### 5.2.1. ALTURA DE CORONACIÓN

Es la dimensión vertical desde la rasante de la calle hasta la cumbrera mas alta del edificio.

Por encima de la altura de coronación solo se permitirá la instalación de elementos inherentes al proceso productivo, no habitables.

#### 5.2.2. ZONA COMERCIAL. SERVICIOS.

Corresponde a la parcela que con este uso aparece grafiada en el plano de zonificación dentro de la manzana M3.

Sus condiciones de implantación son:

- Ocupación: igual que en zona industrial
- Edificabilidad sobre parcela neta: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Altura: 9 m en fachada como máximo.

#### 5.2.3. ZONA SOCIAL.

Corresponde a la parcela que con este uso aparece grafiada en el plano de zonificación del Plan Parcial.

Sus condiciones de implantación son:

- Ocupación: igual que en zona industrial.
- Edificabilidad sobre parcela neta: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura: 9 m en fachada como máximo.

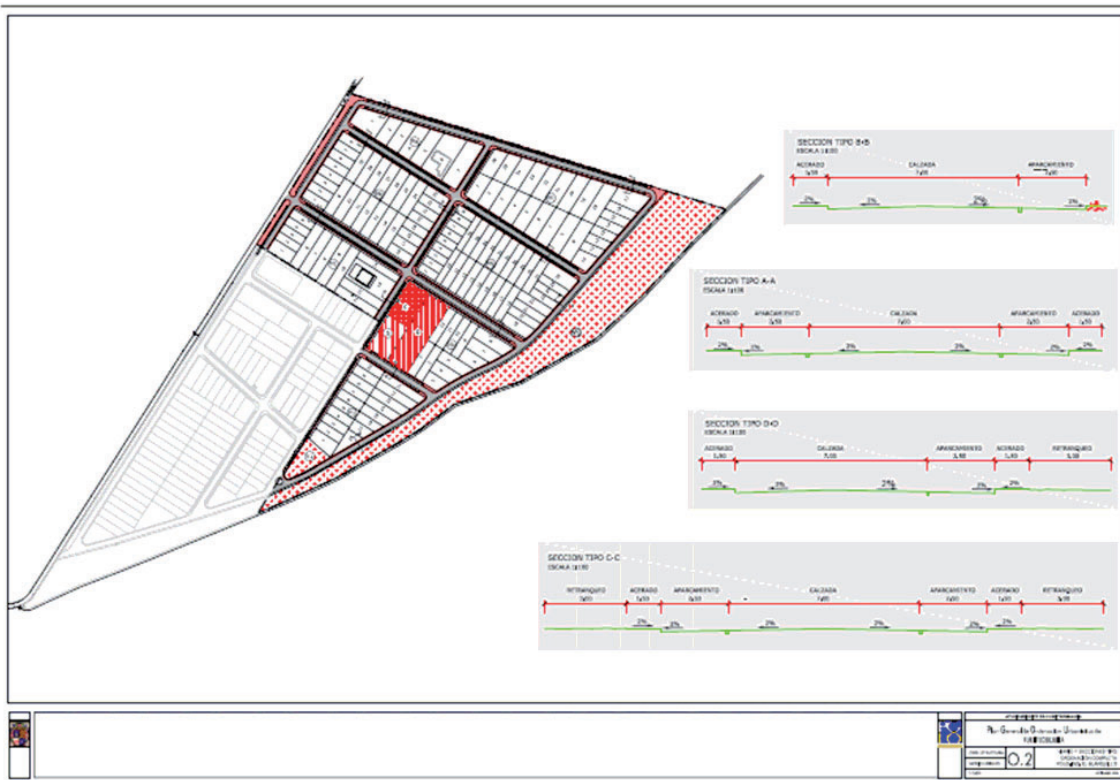
Deberá ejecutarse mediante proyectos unitarios de edificación que contemplan la ordenación pormenorizada de la parcela y responden al carácter singular y representativo de estos usos.

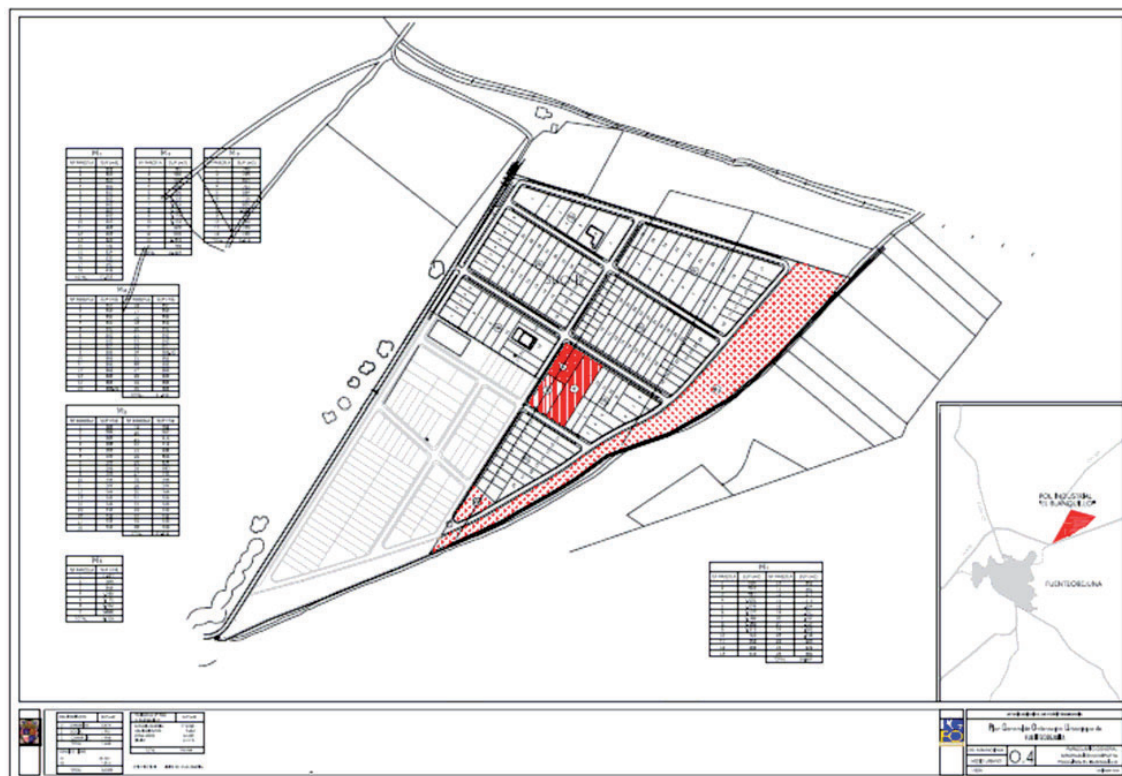
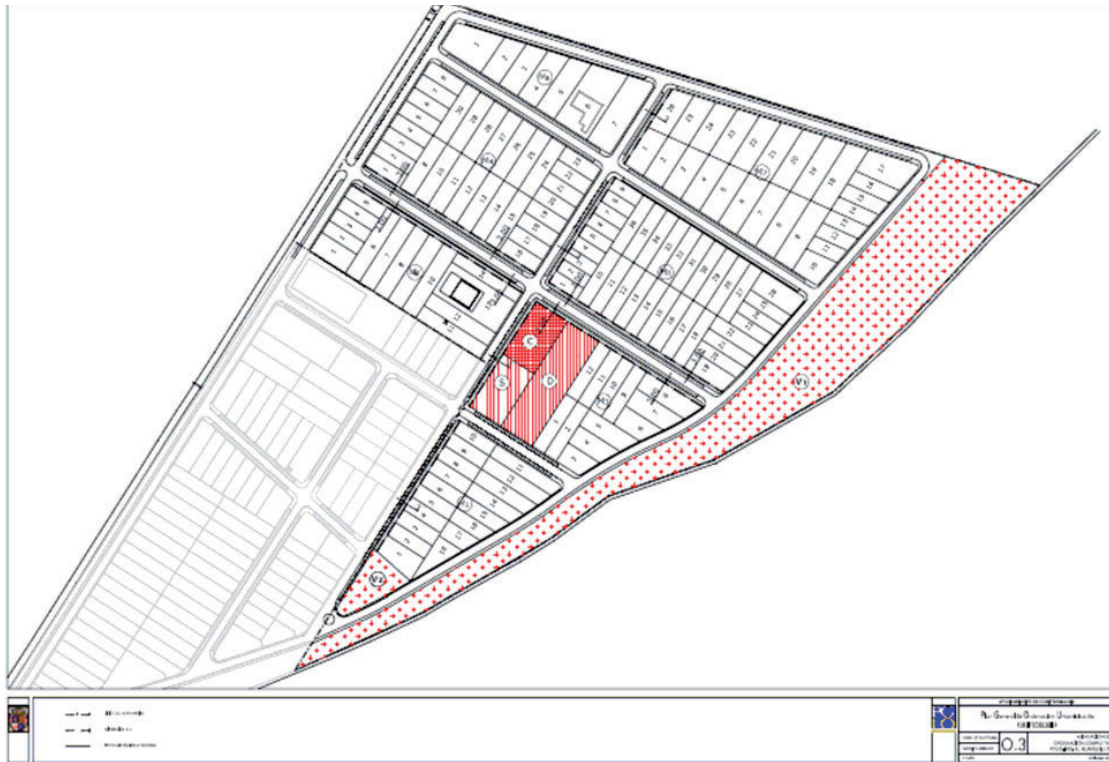
#### 5.2.4. ZONA DEPORTIVA.

Todos los terrenos incluidos en la presente calificación son de cesión obligatoria y gratuita al uso y dominio público.

- Altura máxima en fachada se fija en 9.00 m.
- Edificabilidad máxima asignada 0.20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación igual que en zona industrial.

# PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

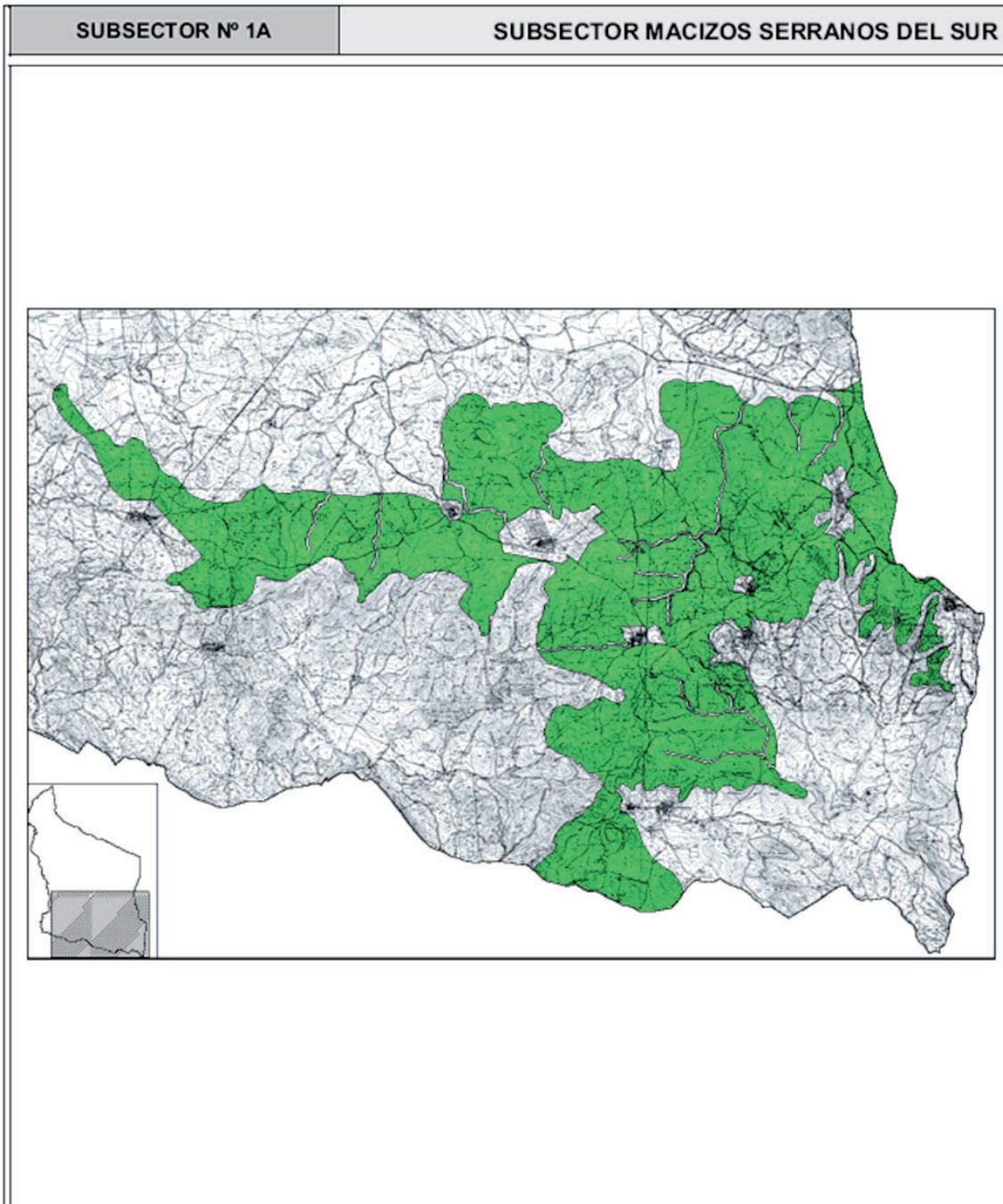






ANEXO VI. SUELO NO URBANIZABLE. CATEGORÍAS. SUBSECTORES

ORDENACION ESTRUCTURAL. CLASE: SUELO NO URBANIZABLE  
CATEGORÍA: S.N.U.DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y O URBANÍSTICA.



**NATURALEZA**

La línea de cumbres de la sierra de los santos se caracteriza por sus formas pesadas y alomadas cubiertas de bosque esclerófilo aclarado y matorral. El uso tradicional que se hace de las mismas supone un ejemplo de explotación sostenible de los recursos naturales. Existen limitaciones importantes y riesgos de erosión, dada la moderadas y fuertes pendientes y la moderada erodebilidad de los materiales, y de incendio por la combustibilidad del bosque durante el estiaje. Posee un alto valor ambiental y ecológico.

Áreas De Conservación Activa".

Condicionantes.- "Área con Riesgos de Erosión", "Área con Riesgo de Pérdida de Biodiversidad" y "Área con Riesgos de Incendio".

**OBJETO**

CONSERVACIÓN-PROTECCIÓN ACTIVA. Se combinan los objetivos de mantenimiento de los usos tradicionales con las Estrategias Primera, Tercera y Cuarta.

**CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE. DETERMINACIÓN ESTRUCTURAL**

**Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística:** por su interés paisajístico, ambiental y ecológico y por los Riesgos de Erosión y de Incendios.

**USOS. DETERMINACIONES ESTRUCTURALES**

CARACTERÍSTICOS:

- Agrario, salvo agricultura protegida, en las siguientes condiciones:

- En las repoblaciones y actuaciones forestales se tenderá a la interconexión de las masas vegetales permitiendo su continuidad en todo el término y con las masas de los municipios colindantes.

AUTORIZABLES:

1. Industrial:
  - Industrias Extractivas
  - Industrias de aprovechamiento de la energía fotovoltaica (hasta 5 Mw)
2. Equipamientos.
  - Adecuaciones Naturalísticas y Recreativas
  - Espacios Deportivos Turísticos de Superficie Inferior a 300 Has.
3. Servicios Terciarios:
  - Instalaciones de alojamientos turístico
4. Vivienda vinculada a la explotación Agraria

PROHIBIDOS:

Todos los demás.

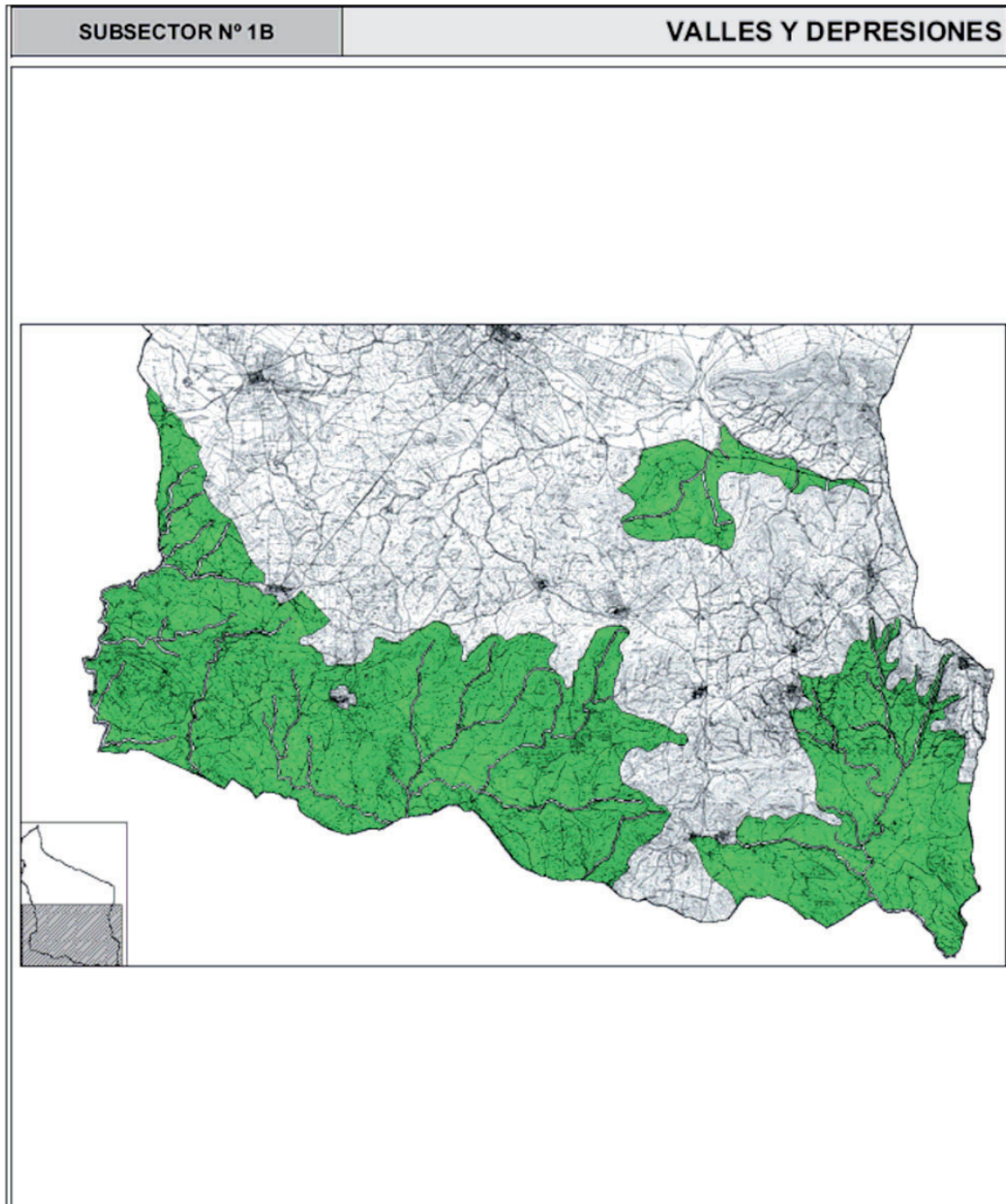
**ACTUACIONES SINGULARES**

Regeneración del Sistema Vía pecuario

Red de Senderos paisajísticos vinculados al Plan Especial de Ordenación del Uso Público y del Turismo Rural.

Se valora especialmente la potenciación de implantaciones vinculadas con el Turismo Rural

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASE: SUELO NO URBANIZABLE  
CATEGORÍA: S.N.U.DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y O URBANÍSTICA.

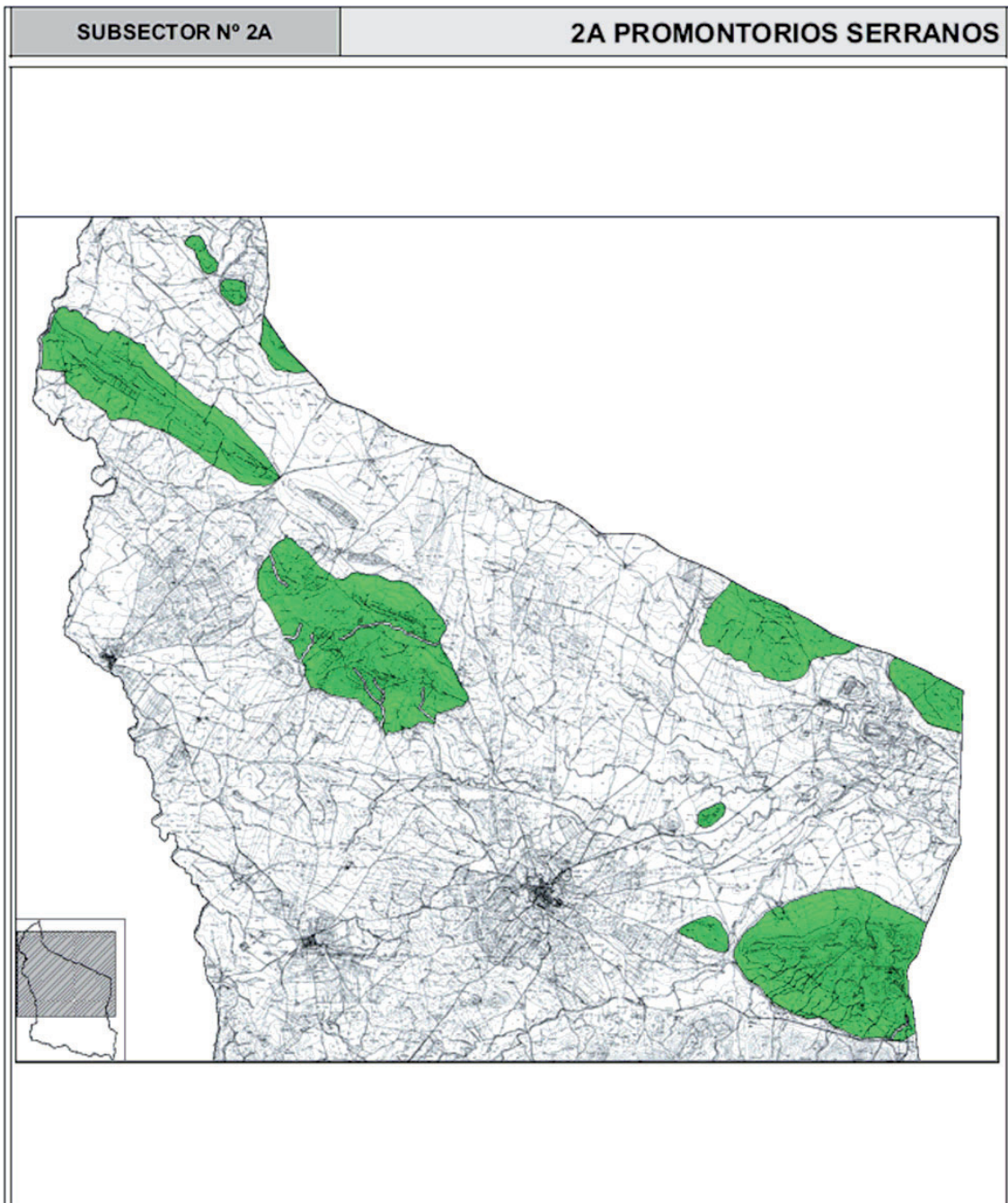




<b>NATURALEZA</b>
<p>Se trata de una Subclase definida por sus rasgos naturales. Coincidiendo con las porciones más bajas de las Estribaciones de la Sierra de los Santos en los Valles y Depresiones se encuentran las áreas forestales más naturales del término, con presencia de matorral y bosques mediterráneos de encina y quejigo, los principales recursos cinegéticos (incluyendo la caza mayor representada por el ciervo y el jabalí), la representación faunística de mayor interés y formaciones geomorfológicas singulares.</p> <p>"ÁREAS DE CONSERVACIÓN ACTIVA" en la que se combina el mantenimiento de los usos tradicionales con las Estrategias Primera, Tercera y Cuarta</p> <p>Condicionantes.- Área Con Riesgos De Erosión", "Área Con Riesgo De Pérdida De Biodiversidad" y "Área Con Riesgos De Incendio".</p>
<b>OBJETO</b>
<p>Preservación de las masas boscosas, el matorral y los pastos. Restauración de los espacios degradados por la actividad extractiva. Mantenimiento de los usos forestales y cinegéticos.</p> <p>Se identifican notables valores ambientales, ecológicos, paisajísticos, etnográficos y científico-culturales, y, en razón de los mismos, el objetivo de la ordenación es asegurar un adecuado nivel de protección-conservación.</p>
<b>CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE. DETERMINACIÓN ESTRUCTURAL.</b>
<p>Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística: por su notables valores ambientales, ecológicos, paisajísticos, etnográficos y científico-culturales.</p>
<b>USOS. DETERMINACIONES ESTRUCTURALES.</b>
<p><b>CARACTERÍSTICOS:</b></p> <p>- Agrario, salvo agricultura protegida, en las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En las repoblaciones y actuaciones forestales se tenderá a la interconexión de las masas vegetales permitiendo su continuidad en todo el término y con las masas de los municipios colindantes.</li> <li>- Las especies utilizadas serán las autóctonas salvo circunstancias excepcionales</li> </ul> <p><b>AUTORIZABLES:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Industrial: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrias Extractivas</li> <li>- Industrias de aprovechamiento de la energía fotovoltaica (hasta 5 Mw)</li> </ul> </li> <li>2. Equipamientos. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adecuaciones Naturalísticas y Recreativas</li> <li>- Espacios Deportivos Turísticos de Superficie Inferior a 300 Has.</li> </ul> </li> <li>3. Servicios Terciarios: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Instalaciones de alojamientos turístico</li> </ul> </li> <li>4. Vivienda vinculada a la explotación Agraria</li> </ol>
<p><b>PROHIBIDOS:</b></p> <p>Todos los demás.</p>
<b>ACTUACIONES SINGULARES</b>
<p>Regeneración del Sistema Vía pecuario</p> <p>Red de Senderos paisajísticos vinculados al Plan Especial de Ordenación del Uso Público y del Turismo Rural.</p> <p>Se valora especialmente la potenciación de implantaciones vinculadas con el Turismo Rural</p>



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASE: SUELO NO URBANIZABLE  
CATEGORÍA: S.N.U.DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y O URBANÍSTICA.



**NATURALEZA**

Estas formaciones introducen rasgos de naturalidad en el paisaje agrario y humanizado circundante, a la par que suelen ser, en sí mismas, islas biogeográficas con una papel fundamental en el sostenimiento de la biodiversidad (cambio de ecosistema, refugio para la fauna, etc.) y enriquecedoras del paisaje. La mayoría de los promontorios están protegidos por el PEPMF de la provincia de Córdoba bajo la figura de Complejos Serranos (CS-5 Sierra del Ducado, CS-6 Sierra de La Grana y CS-7 Sierra de Gata) mientras que otros como el Cerro de Peñarroya o La Navarra no fueron recogidos en el Catálogo y se encuentran desprotegidos, aspecto este que es preciso corregir. "ÁREAS DE CONSERVACIÓN ACTIVA" en la que ha de complementarse el mantenimiento de los usos tradicionales con las Estrategias Primera, Tercera y Cuarta.  
 Condicionantes.- "Área Con Riesgos De Erosión", "Área Con Riesgo De Pérdida De Biodiversidad" y "Área Con Riesgos De Incendio".

**OBJETO**

Mantenimiento "activo" de la explotación y uso tradicional e introducción de actuaciones de conservación/mejora en las zonas que presenten signos de degradación.

**CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE. DETERMINACIÓN ESTRUCTURAL**

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística: por su interés paisajístico, ambiental y ecológico y por los riesgos Erosión, de Pérdida de Biodiversidad y de Incendio.

**USOS. DETERMINACIÓN ESTRUCTURAL****CARACTERÍSTICOS:**

- Agrario, salvo agricultura protegida, en las siguientes condiciones:
  - En las repoblaciones y actuaciones forestales se tenderá a la interconexión de las masas vegetales permitiendo su continuidad en todo el término y con las masas de los municipios colindantes.
  - Las especies utilizadas serán las autóctonas salvo circunstancias excepcionales

**AUTORIZABLES:**

1. Industrial:
  - Industrias Extractivas
  - Industrias de aprovechamiento de la energía fotovoltaica (hasta 5 Mw)
2. Servicios Terciarios:
  - Instalaciones de alojamientos turístico
3. Vivienda vinculada a la explotación Agraria

Todos estos usos estarán condicionados a integrar paisajísticamente las actuaciones concretas que se pretendan implantar.

**PROHIBIDOS:**

Todos los demás.

**ACTUACIONES SINGULARES**

Potenciación de las actividades complementarias al turismo rural y al turismo en la naturaleza mediante la instalación de Plataformas Recreativas.

Regeneración Paisajística

Red de Senderos paisajísticos vinculados al Plan Especial de Ordenación del Uso Público y del Turismo Rural.

Se valora especialmente la potenciación de implantaciones vinculadas con el Turismo Rural



ORDENACIÓN COMPLETA. CLASE: SUELO NO URBANIZABLE  
CATEGORÍA: S.N.U. DE PRESERVACIÓN DE SU CARÁCTER NATURAL O RURAL



**NATURALEZA**

Localizados entorno a todos los asentamientos urbanos se caracterizan por la existencia de un parcelario más o menos articulado y dedicado a una miscelánea de cultivos. Destacan por su potencia los del núcleo principal, más los de Cuenca y La Coronada, favorecidos por la topografía llana de las tierras que ocupan, mientras que entorno a las aldeas del Sur su tamaño es más reducido. Su localización periférica, respecto a los asentamientos, da lugar a la aparición de problemas ambientales como son el vertido incontrolado de residuos sólidos y escombros y de efluentes líquidos sin depurar. En el ruedo de Fuente Obejuna surge la necesidad de compatibilizar los usos agrícolas con los periurbanos.

"Áreas de Uso Agrícola Intensivo".

Condicionantes.- sin condicionantes ambientales pero integrados en las Áreas de Afección Paisajística.

**OBJETO**

Mantenimiento de la explotación agrícola con corrección de los posibles impactos originados por la agricultura y por los asentamientos cercanos, diversificación agroganadera y compatibilización con otros usos periurbanos, sobre todo entorno al núcleo de Fuente Obejuna.

**CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE**

**Suelo No Urbanizable de Preservación de su carácter natural o rural:** por su interés agrícola y paisajística.

**USOS****CARACTERÍSTICOS:**

- Uso Agrarios.

**AUTORIZABLES:**

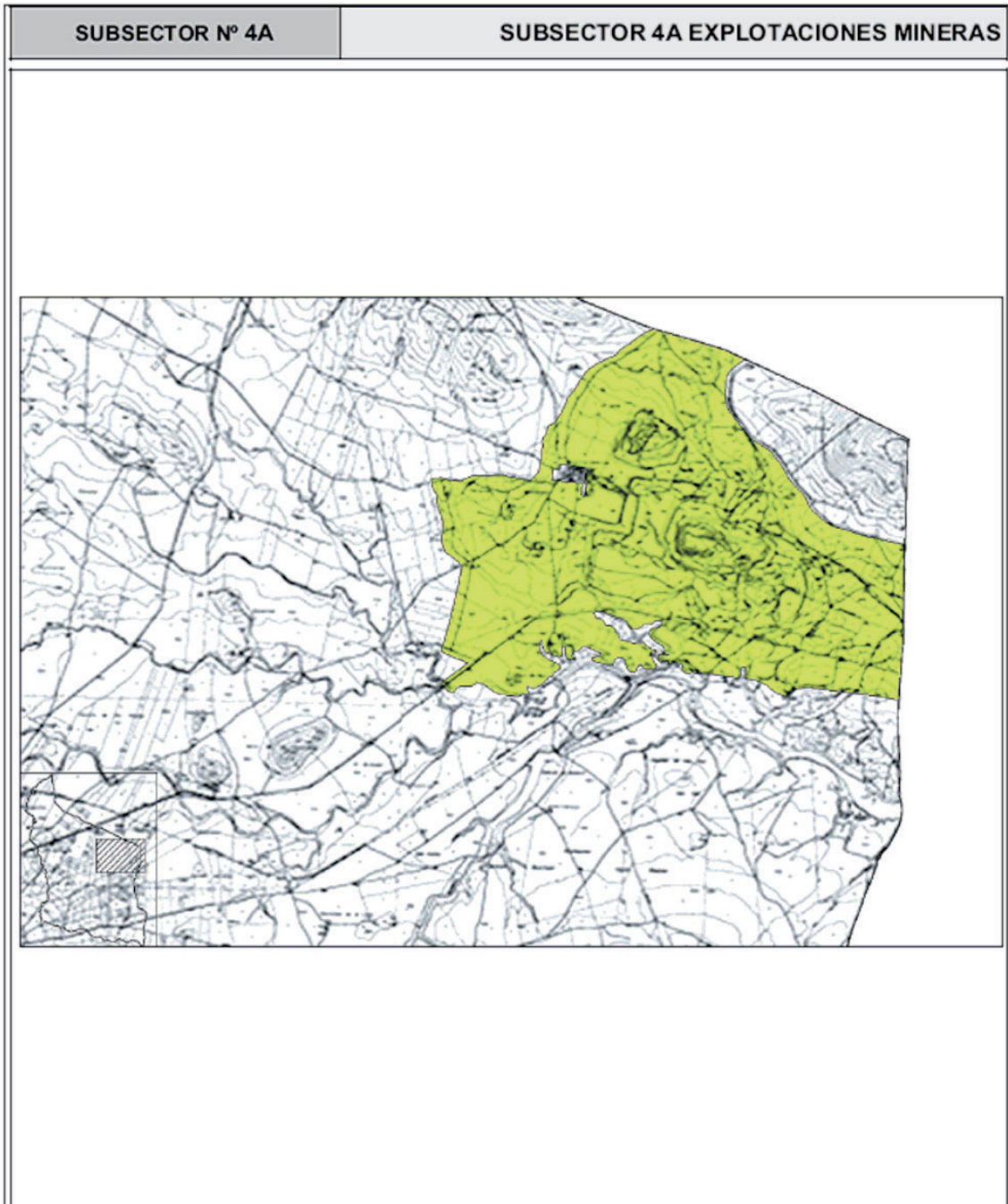
1. Equipamientos.
  - Adecuaciones naturalísticas y recreativas
  - Equipamientos Deportivos Turísticos. Con límite de 30 Has de superficie máxima dedicada a estos usos.
  - Centros Asistenciales Especiales
  - Centros de enseñanzas técnicas de explotación del medio
2. Industrial: Además de las contempladas en la categoría de actividades vinculadas a la explotación agraria se permiten las actividades extractivas, incluso los permisos de explotación siempre que:
  - a) Cuenten con las autorizaciones de las administraciones competentes
  - b) Demuestren su compatibilidad con el mantenimiento de los usos agrícolas en las parcelas no afectadas directamente por la instalación
  - c) Garanticen que no generan una afección a la imagen del asentamiento, incluyendo en el proyecto un estudio paisajístico a tal efecto.
3. Servicios Terciarios.
  - a) Instalaciones de Alojamientos Turísticos
  - b) Instalaciones permanente de pernoctación y restauración
  - c) Campamentos
4. Vinculados a Obras Públicas: No se recomienda la instalación de antenas de telefonía, televisión, y radiodifusión y, en todo caso, quedarán sujetas a las siguientes condiciones:
  - a) Presentación de un Estudio Paisajístico
  - b) En ningún caso podrán implantarse a menos de 50 metros de la aldeas o a 500 m de las nuevas fachadas urbanas de Fuente Obejuna
5. Viviendas vinculadas a la explotación agraria

**PROHIBIDOS:**

- Todos los demás
- Los vertederos.
- Cualquier uso cuya implantación implique la consolidación de edificaciones significativas.



ORDENACIÓN COMPLETA. CLASE: SUELO NO URBANIZABLE  
CATEGORÍA: S.N.U. DE PRESERVACIÓN DE SU CARÁCTER NATURAL O RURAL



**NATURALEZA**

El Subsector se distingue por la presencia de las minas de carbón y la industria asociada. Las señales propias de la minería a cielo abierto y subterránea, el color negro del carbón y de los residuos de los procesos de extracción, la existencia de maquinaria, grúas, vehículos y tendidos eléctricos que llegan hasta los pozos, destacan en un territorio prácticamente plano. Presenta en sus inmediaciones instalaciones abandonadas de antiguas minas. En dichas instalaciones reside un cierto potencial para el esparcimiento una vez debidamente rehabilitadas.

"Áreas de Reserva Para Uso Minero"  
Condicionantes.- "Área Inundable".

**OBJETO**

Mantenimiento del uso y regeneración /corrección de los impactos inducidos por la minería.

**CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE**

**Suelo No Urbanizable de Preservación de su carácter natural o rural:** por su interés minero y por los riesgos de Inundación.

**USOS**

CARACTERÍSTICOS:

- Uso Extractivos y Agrarios.

AUTORIZABLES:

1. Equipamientos en cualquiera de sus categorías
2. Servicios Terciarios en cualquiera de sus categorías
3. Industriales en cualquiera de sus categorías

PROHIBIDOS:

- Todos los demás

**ACTUACIONES SINGULARES**

Plan Especial de Mejora del Espacio Minero.

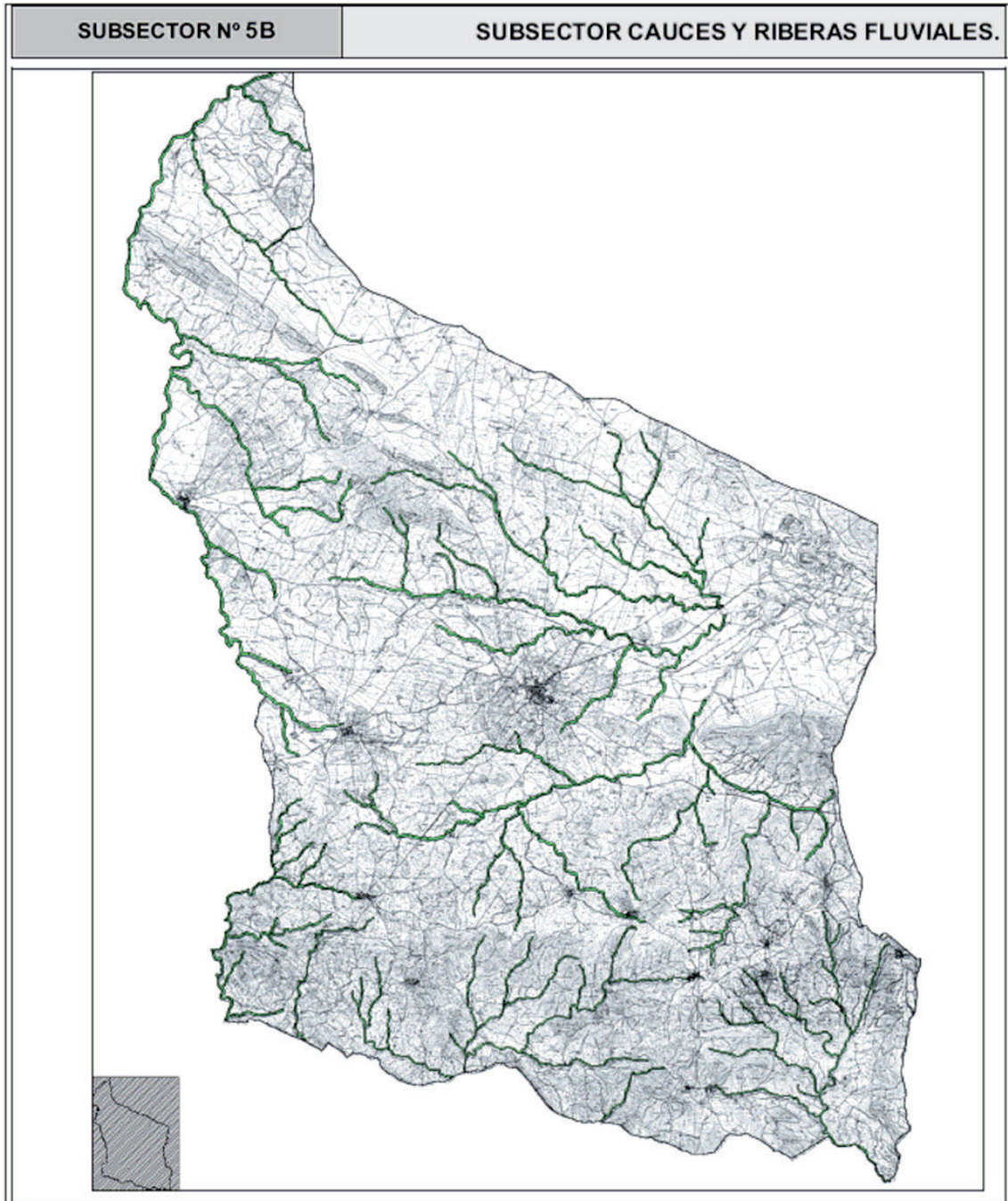
ORDENACIÓN COMPLETA. CLASE: SUELO NO URBANIZABLE  
CATEGORÍA: S.N.U. DE PRESERVACIÓN DE SU CARÁCTER NATURAL O RURAL



<b>NATURALEZA</b>
Aprovechando la fisonomía y la presencia de niveles freáticos superficiales se ha desarrollado sobre estos terrenos una agricultura semiintensiva de secano dedicada a los cultivos industriales y olivereros. Sus particularidades ecológicas las hacen equivalentes a ecosistemas esteparios en los que se desarrollan especies amenazadas de la avifauna como las avutardas o sisones. La antigua transformación agrícola de los terrenos y la posterior homogeneización que las técnicas de cultivo de la segunda mitad del siglo XX han introducido ocasionan una pérdida de diversidad del paisaje y una reducción de los nichos aprovechables por las especies naturales. La incorporación de inputs químicos, plaguicidas y fertilizantes, puede originar la aparición de procesos de contaminación difusa y la eutrofización, a medio-largo plazo, del embalse de Sierra Boyera. "Áreas de Uso Agrícola Intensivo y Extensivo".
<b>OBJETO</b>
Mantenimiento del uso, con mejora de las técnicas de cultivos para la protección del suelo, e introducción de elementos que favorezcan la diversificación paisajística y ambiental
<b>CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE</b>
Condicionantes.- Sin condicionantes. <b>Suelo No Urbanizable de Preservación de su carácter natural o rural;</b> por su interés agrícola y paisajístico.
<b>USOS</b>
<b>CARACTERÍSTICOS:</b> - Uso Agrarios.
<b>AUTORIZABLES:</b> 1. Equipamientos en cualquiera de sus categorías 2. Servicios Terciarias en cualquiera de sus categorías 3. Industriales en cualquiera de sus categorías, en especial los identificados en el apartado de Actuaciones Relevantes. 4. Vinculados con las Obras Públicas. La instalación de antenas de telefonía, televisión o radiodifusión quedarán sujetas a la presentación de un Estudio Paisajístico que analice la incidencia visual de su implantación. 5. Vivienda vinculada a la explotación Agraria
<b>PROHIBIDOS:</b> - Todos los demás
<b>ACTUACIONES SINGULARES</b>
1. Restauración y Recualificación Turística de Encalves Mineros. 2. Plantas Energéticas.

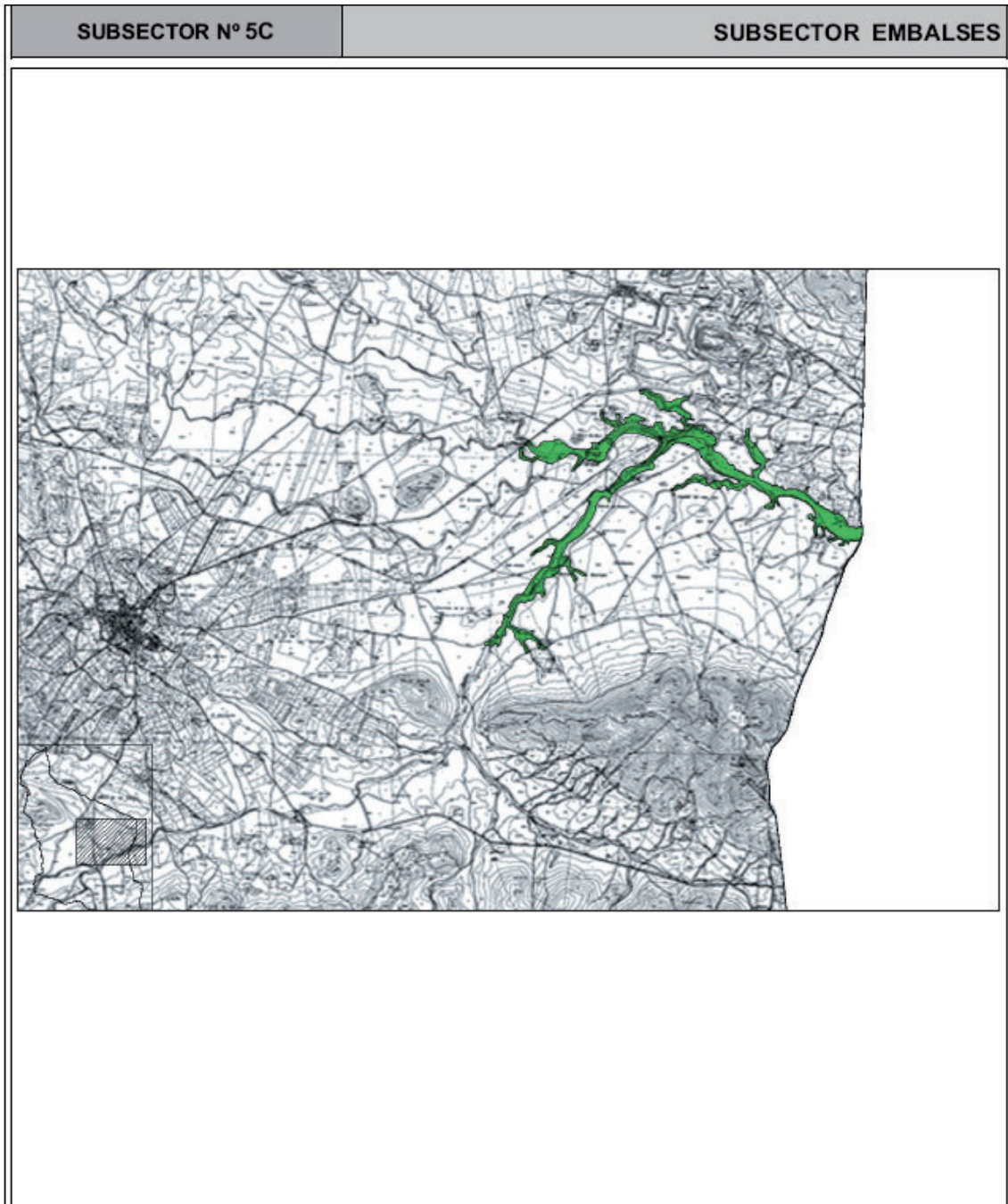


ORDENACION ESTRUCTURAL. CLASE: SUELO NO URBANIZABLE  
CATEGORÍA: S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.



<b>NATURALEZA</b>
<p>Integran este Subsector la red fluvial municipal y sus riberas en muchos casos jalonadas por arboledas riparias entre las que dominan los chopos. Cabe destacar el cauce del Río Zújar, que actúa como límite municipal con la provincia de Badajoz y que cuenta con una destacada flora rica en endemismos. La escasa extensión de estos espacios y la asociación con el agua les confiere una extremada sensibilidad a la influencia humana. Las intervenciones se concretan en la introducción de especies arbóreas no autóctonas para la repoblación de los márgenes, así como de otros usos agroganaderos lo que ocasiona una sustitución y una simplificación de los ecosistemas, además la probable pérdida de las funciones de refugio y corredor para la fauna. Con ello los cauces se hacen más inestables, incrementándose la erosión de sus márgenes, y se amplifica el efecto de las crecidas que provocan inundaciones con mayor facilidad.</p> <p>Área de regeneración y mejora y área con Potencial recreativo.- Siempre que las forma que adopte este uso sean compatibles con la conservación activa del ecosistema, en la que se persigue la restauración de las riberas y estabilización de los cauces</p> <p>Condicionantes.- "Área Inundable" ,"Área con Riesgos de Erosión" y "Área con Riesgo de Pérdida de Biodiversidad".</p>
<b>OBJETO</b>
<p>Conservación y restauración de la vegetación de ribera que contribuya a la estabilización de los cursos fluviales y limitación de la edificación por los altos riesgos de inundación. Regeneración de las zonas de ribera, antaño colonizadas por vegetación arbórea, mediante proyectos de revegetación a fin de recuperar las formaciones ribereñas de alto porte. Estas actuaciones, además de incrementar la diversidad y la cubierta vegetal del municipio, actuarán como estabilizadoras de los cauces, atenuadoras de las avenidas y, por tanto, reductoras de la erosión.</p>
<b>CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE. DETERMINACIÓN ESTRUCTURAL</b>
<p><b>Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica:</b> por interés ambiental, paisajístico y científico-cultural y por la intensidad de los Riesgos de inundación.</p>
<b>USOS. DETERMINACIONES ESTRUCTURALES</b>
<p><b>CARACTERÍSTICOS:</b> - Los propios de su carácter de bien de dominio público natural.</p> <p><b>AUTORIZABLES:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Equipamientos       <ul style="list-style-type: none"> <li>- El uso público de ocio y esparcimiento compatible con la conservación-regeneración de o márgenes fluviales:</li> <li>- Adecuaciones naturalísticas y recreativas</li> </ul> </li> <li>2. Vinculados a las obras públicas       <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obras de Protección Hidrológica.</li> </ul> </li> </ol> <p><b>PROHIBIDOS:</b> -Todos los demás.</p>
<b>ACTUACIONES SINGULARES</b>
<p>Potenciación del Uso Público en los cauces fluviales y en el la Cola del Embalse de Sierra Boyera mediante la constitución de una red de instalaciones náutico-recreativas, su vinculación con otros sistemas relacionales rurales como las vías pecuarias y definición de recorridos y lugares de interés. Todo ello convenientemente planificado y programado dentro del Plan Especial de Uso Publico y Turismo Rural.</p>

ORDENACION ESTRUCTURAL. CLASE: SUELO NO URBANIZABLE  
CATEGORÍA: S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

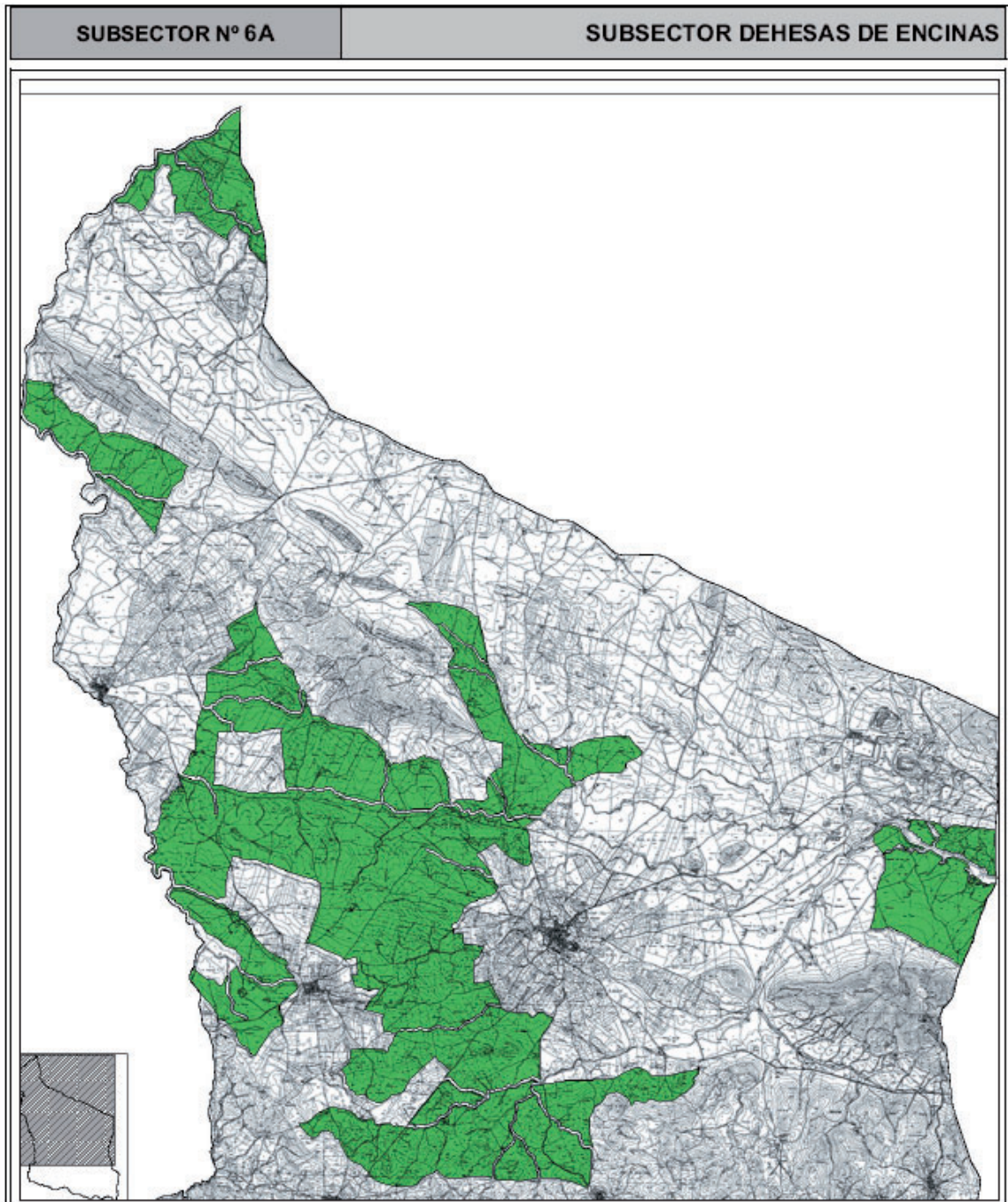




<b>NATURALEZA</b>
Los pequeños embalses de San Pedro, del Guadiato y el mayor de Sierra Boyera conforman en realidad un reculaje determinado por la presencia de la lámina de agua, asimilándose a un ecosistema lacustre en el que se desarrolla una fauna dominada por las anátidas. Estos embalses constituyen reservas de agua de carácter estratégico que permiten, muchas veces, la subsistencia de los asentamientos humanos o el despliegue de las actividades económicas. Juegan, además, un importante papel ecológico y ambiental puesto que funcionan como "islas biogeográficas" de elevado interés para la avifauna y para las especies piscícolas, si bien, la falta de vegetación "perilagunar" reduce el potencial ambiental de estos pantanos. Así mismo, las aguas embalsadas pueden soportar usos náuticos-deportivos, a veces, muy importantes en las zonas de interior y, por último, enriquecen y diversifican el paisaje. Áreas De Conservación Activa". Condicionantes.- "Área Inundable" y "Área con Riesgo de Pérdida de Biodiversidad"
<b>OBJETO</b>
Mantener el uso de reserva de agua y regulación de caudales y hacerlo compatible con otras actividades que no comprometan ni la cantidad ni la calidad del recurso.
<b>CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE. DETERMINACIÓN ESTRUCTURAL</b>
<b>Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUPE)</b> por su interés "productivo", ambiental, paisajístico y por la intensidad de los Riesgos de Inundación.
<b>USOS. DETERMINACIONES ESTRUCTURALES</b>
<b>CARACTERÍSTICOS:</b> Los propios de su carácter de infraestructura hidráulica: - Obras Hidráulicas referentes a Reserva de Agua y regulación de Caudales. <b>AUTORIZABLES:</b> 1. Equipamientos Los usos públicos de ocio y esparcimiento, en concreto: - Adecuaciones naturalísticas y recreativas - Plataformas recreativas - Espacios Deportivos-turísticos relacionados con el recurso agua. 2. Usos vinculados a la obra pública Obras de protección hidrológica
<b>PROHIBIDOS:</b> Todos los demás
<b>ACTUACIONES SINGULARES</b>
Embarcadero. Centro de deportes Náuticos.



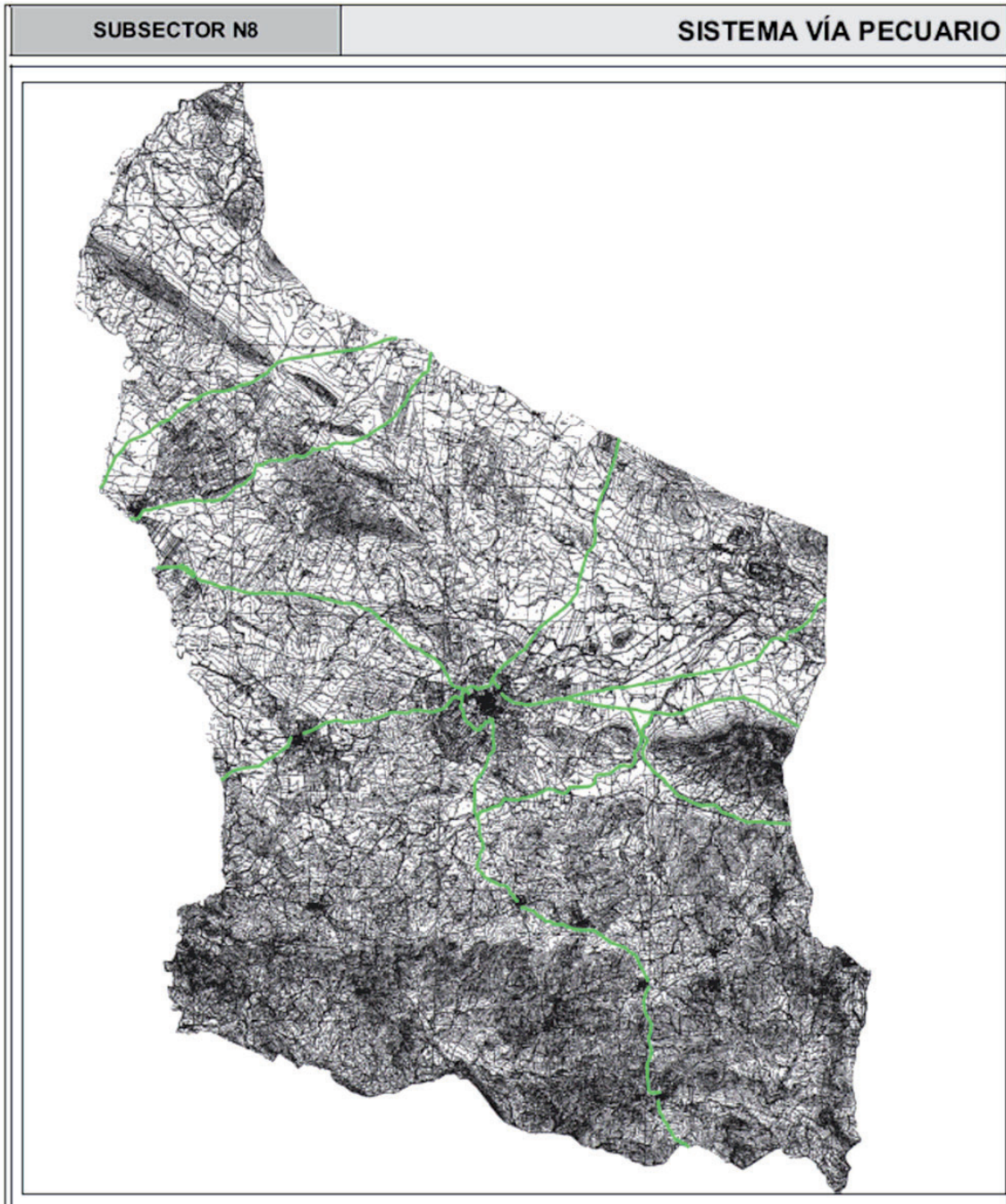
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASE: SUELO NO URBANIZABLE  
CATEGORÍA: S.N.U.DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y O URBANÍSTICA.



<p><b>NATURALEZA</b></p> <p>A diferencia de las dehesas existentes en la porción Sur del término estas se caracterizan por una menor densidad del arbolado y la coexistencia de cultivos industriales y pastos, favorecidos por la facilidad que la topografía da al laboreo. Soportan usos pecuarios, fundamentalmente ovino, y una importante cabaña porcina de raza ibérica que aprovecha la productividad de la encina. La combinación silvopastoril se erige en un tipo de explotación sostenible de los recursos naturales permitiendo la coexistencia de una importante porción de la fauna silvestre del término. No obstante, la orografía de detalle, los distintos grados de intensidad de los usos y la localización de las granjas donde se estabula el ganado da lugar aparición de zonas puntuales con una mayor degradación ambiental, sobre las que es conveniente una actuación de restauración/recuperación ambiental. Áreas de Conservación Activa" y, para espacios puntuales, "Área de Regeneración y Mejora" Condicionantes.- "Área con Riesgo de Pérdida de Biodiversidad" y "Área con Riesgos de Incendio".</p>
<p><b>OBJETO</b></p> <p>Mantenimiento "activo" de la explotación y uso tradicional e introducción de actuaciones de conservación/mejora en las zonas que presenten signos de degradación.</p>
<p><b>CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE. DETERMINACIÓN ESTRUCTURAL</b></p> <p><b>Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanístico:</b> por sus valores ambientales, ecológicos y paisajísticos, valores etnográficos y culturales y un claro potencial para el ocio y el esparcimiento.</p>
<p><b>USOS. DETERMINACIONES ESTRUCTURELES</b></p> <p>CARACTERÍSTICOS: - Agrarios, en particular los de carácter agropecuarios extensivos</p> <p>AUTORIZABLES:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Industrial:       <ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrias Extractivas</li> <li>- Industrias de aprovechamiento de la energía fotovoltaica (hasta 5 Mw)</li> </ul> </li> <li>Servicios Terciarios.</li> <li>Equipamientos y servicios en cualquiera de sus categorías a excepción de las dotaciones con edificación significativa.</li> <li>Vinculados con las Obras Públicas. En el caso de instalación de antenas de telefonía, televisión o radiodifusión queda sujeta a la presentación de un Estudio Paisajístico que valore su incidencia visual y contemple las medidas correctoras oportunas.</li> <li>Vivienda vinculada a la explotación Agraria.</li> </ol> <p>PROHIBIDOS: - dentro de los usos Agrarios queda prohibida la Agricultura Protegida, salvo los viveros. - Todos los demás no contemplados como característicos o autorizables</p>
<p><b>ACTUACIONES SINGULARES</b></p> <p>- Equipamiento y Servicio Terciario Multiobjetivo "La Dehesa de los Santos" (Campo de Golf, Hípica, Museo de la Dehesa, Restauración, Deportes aerostáticos, etc) - Criadero de Especies Cinegéticas autóctonas y exóticas. - Recuperación y Puesta en Valor de los Yacimientos Arqueológicos.</p>



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASE: SUELO NO URBANIZABLE  
CATEGORÍA: ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA



**NATURALEZA**

Dominio público pecuario, en diverso estado de preservación funcional y sustentando distintos usos y vegetación. El municipio de Fuente Obejuna cuenta con una extensa red de Vías Pecuarias que recorren todo su término y forman una tupida red de organización radiocéntrica y algunas vías pasantes. En la actualidad se encuentran deslindas la totalidad del dominio público viapecuario a excepción del Cordel del Puerto de la Corchaillas. Por lo general las principales afecciones sobre el entramado pecuario se producen por las infraestructuras públicas de carreteras, que han aprovechado la preexistencia pecuaria como soporte de las nuevas calzadas.

Área de regeneración y mejora, de potencial recreativo y área con potencial medioambiental singular, por su carácter de corredor faunístico entre ámbitos diversos a escala local, con conexiones a escala regional y nacional.

Condicionantes: Área con riesgos de erosión y de pérdida de biodiversidad. El uso ganadero ovino y caprino debe ajustarse a la capacidad de carga ganadera de estos espacios, mientras el vacuno y equino además debe, en su caso, compatibilizarse con el uso público.

**OBJETO**

Preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible. Generar corredores de unión entre las diferentes unidades ambientales del territorio.

**CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE. DETERMINACIÓN ESTRUTURAL**

Categoría: En aplicación del art. 46.1a y b de la LOUA, y dado su carácter de bienes de Dominio Público se incluyen en la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, presentando además elevado interés paisajístico, ambiental y ecológico, y riesgos de erosión y de pérdida de biodiversidad, según establece el art. 46.2a.

**USOS. DETERMINACIONES ESTRUCTURALES****CARACTERÍSTICOS:**

- El propio de su carácter de bien de dominio público natural.
- El régimen de usos autorizables será el establecido en la Ley 3/1.995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, el Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley autonómica 17/1999, de 28 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y las Normas urbanísticas del Plan General.
- Todos los no admisibles por la Ley 3/1.995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, el Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley autonómica 17/1999, de 28 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y por las Normas urbanísticas del Plan General.



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASE: SUELO NO URBANIZABLE  
CATEGORÍA: S.N.U.DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y O URBANÍSTICA.



**NATURALEZA**

Se trata de un espacio libre de acompañamiento al trazado de la antigua carretera N-432, susceptible de ser declarado Área de Reserva para el patrimonio Municipal del Suelo, con la finalidad de contribuir a las características de suelo no urbanizable al tiempo que cumple funciones estratégicas de ordenación territorial .

**OBJETO**

Proteger el paisaje territorial próximo al núcleo de Fuente Obejuna, localizado en el límite de la antigua carretera N-432.

**CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE**

Se incluyen en la categoría de **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y/o Urbanística**.

**USOS****CARACTERÍSTICOS:**

- Los agrarios sin edificación.

**AUTORIZABLES:**

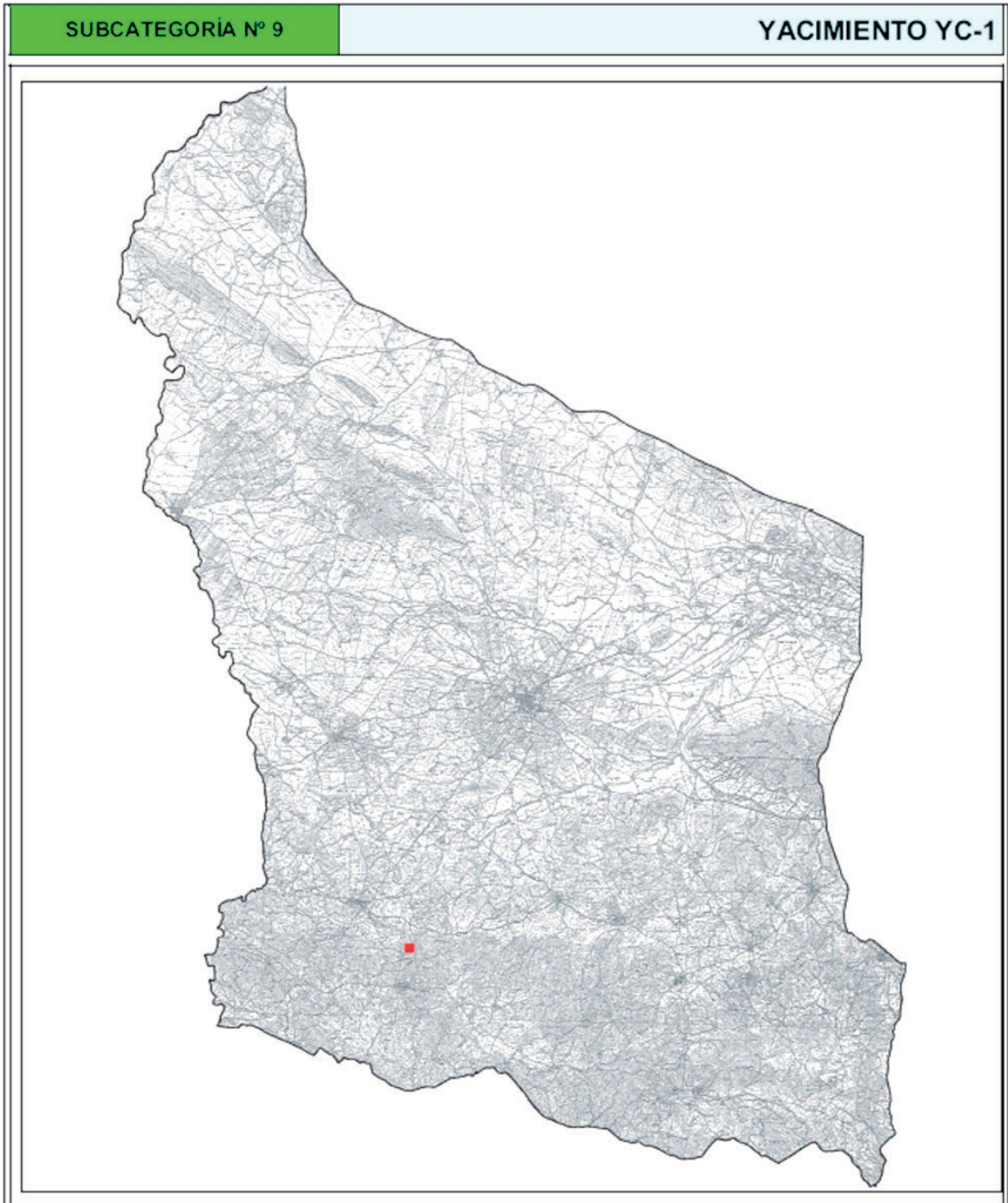
-Adecuaciones naturalísticas sin edificación.

**PROHIBIDOS:**

- Todos los demás.



ORDENACION ESTRUCTURAL. CLASE: SUELO NO URBANIZABLE  
CATEGORÍA: S.N.U.DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y O URBANÍSTICA.



**NATURALEZA**

Se incluyen en esta subcategoría, la formación geológica singular, denominada en el Plan Especial del Medio Físico de la provincia de Córdoba como yacimiento de interés científico, YC-1. Estructuras de Rodding en Pizarra. La protección en estas áreas abarca a todos los terrenos incluidos en un radio de 150 metros con centro en el punto de coordenadas definido para cada yacimiento.

**OBJETO**

Salvaguardar los valores científicos, históricos y culturales.

**CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE**

Área de recuperación, restauración y mejora, de potencial recreativo y área con potencial medioambiental singular, por sus valores patrimoniales e históricos.

Condicionantes: Áreas con riesgos de pérdida de valores patrimoniales e históricos. Capacidad para compatibilizar la conservación, estudio y mejora con el uso público.

Categoría: En aplicación del art. 46.1c de la LOUA, dirigida a la preservación del patrimonio histórico o cultural, se incluyen en la categoría de **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y/o Urbanística**.

**USOS****CARACTERÍSTICOS:**

-Las labores de investigación y mantenimiento del yacimiento.

**AUTORIZABLES:**

-Las instalaciones que tiendan a mostrar o exponer las características del yacimiento, ajustadas a los criterios del órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico y arqueológico.

**PROHIBIDOS:**

-Todos los demás, incluidos los movimientos de tierra de cualquier naturaleza excepto los directamente ligados a la investigación científica del yacimiento.



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASE: SUELO NO URBANIZABLE  
CATEGORÍA: S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

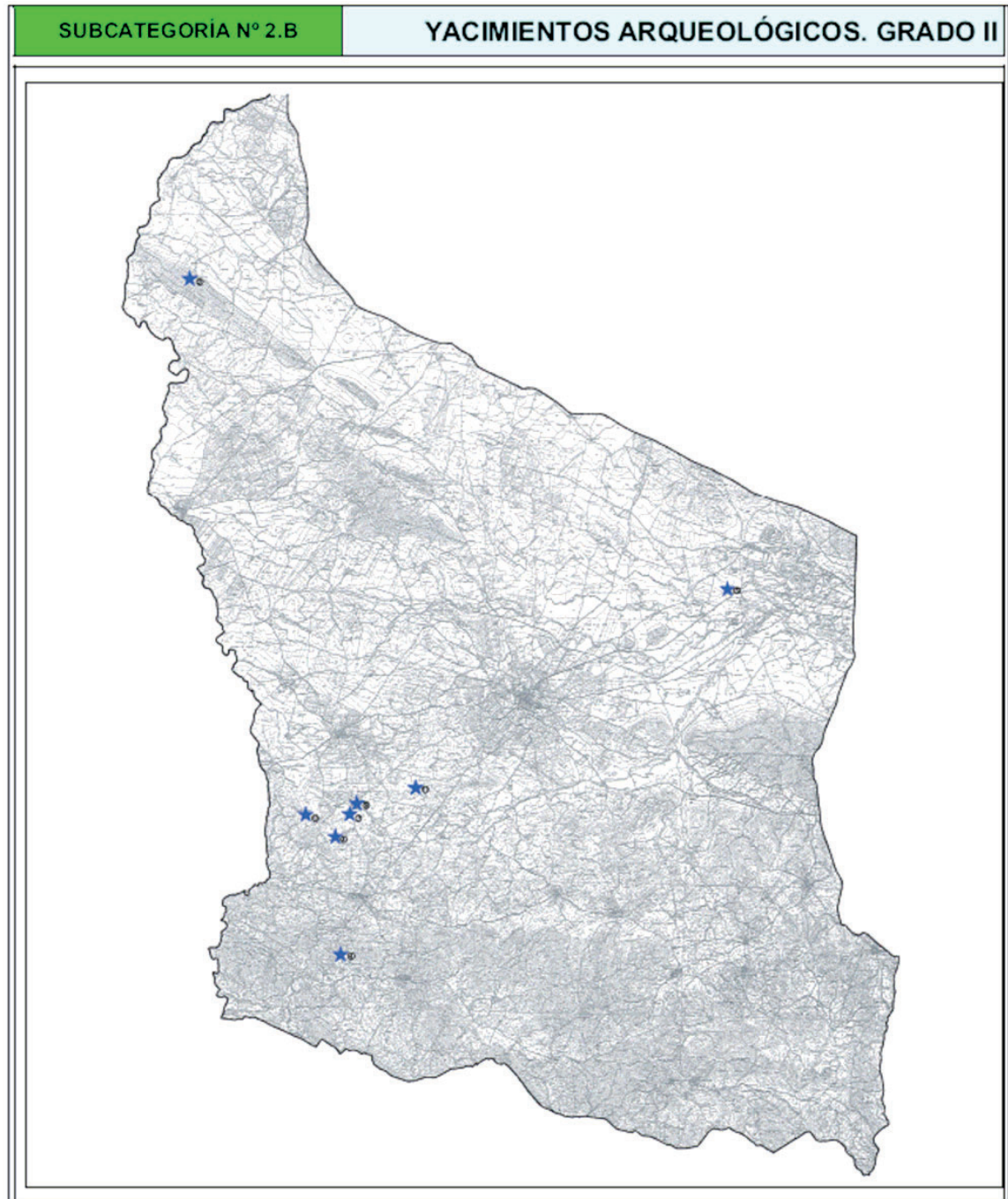
SUBCATEGORÍA Nº 10

YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO.GRADO I





ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASE: SUELO NO URBANIZABLE  
CATEGORÍA: S.N.U.DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y O URBANÍSTICA.





**NATURALEZA**

Se incluyen en esta subcategoría los yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el término municipal, denominados Castillo de Ducado, Cerro de Masatrigo, Conde de Galeote, Cortijo Manuel Pulgarín, dehesa del Toril, Casa de Los Delgados, Ermita de San Sebastián, Construcciones Funerarias, Machones, la Sierrezuela, La Calaveruela, Tumbas de la Cañada del Gamo. La protección en estas áreas abarca a todos los terrenos incluidos en un radio de 150 metros con centro en el punto de coordenadas definido para cada yacimiento. Se consideran incluidas, asimismo, en esta categoría aquellas otras áreas en las que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren un régimen cautelar que preserve el interés público.

**OBJETO**

Preservación funcional y promoción de los valores patrimoniales e históricos contenidos en los yacimientos. Restauración y puesta en uso público compatible con su conservación y mejora.

**CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE**

Área de recuperación, restauración y mejora, de potencial recreativo y área con potencial medioambiental singular, por sus valores patrimoniales e históricos.

Condicionantes: Áreas con riesgos de pérdida de valores patrimoniales e históricos. Capacidad para compatibilizar la conservación, estudio y mejora con el uso público.

Categoría: En aplicación del art. 46.1c de la LOUA, dirigida a la preservación del patrimonio histórico o cultural, se incluyen en la categoría de **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística**, presentando además elevado interés histórico, ambiental y didáctico, y riesgos de pérdida de valores patrimoniales e históricos, según establece el art. 46.2b.

**USOS****CARACTERÍSTICOS:**

- Las labores de investigación y mantenimiento del yacimiento. Los agrarios siempre que resulten compatible con los valores de protección.

**AUTORIZABLES:**

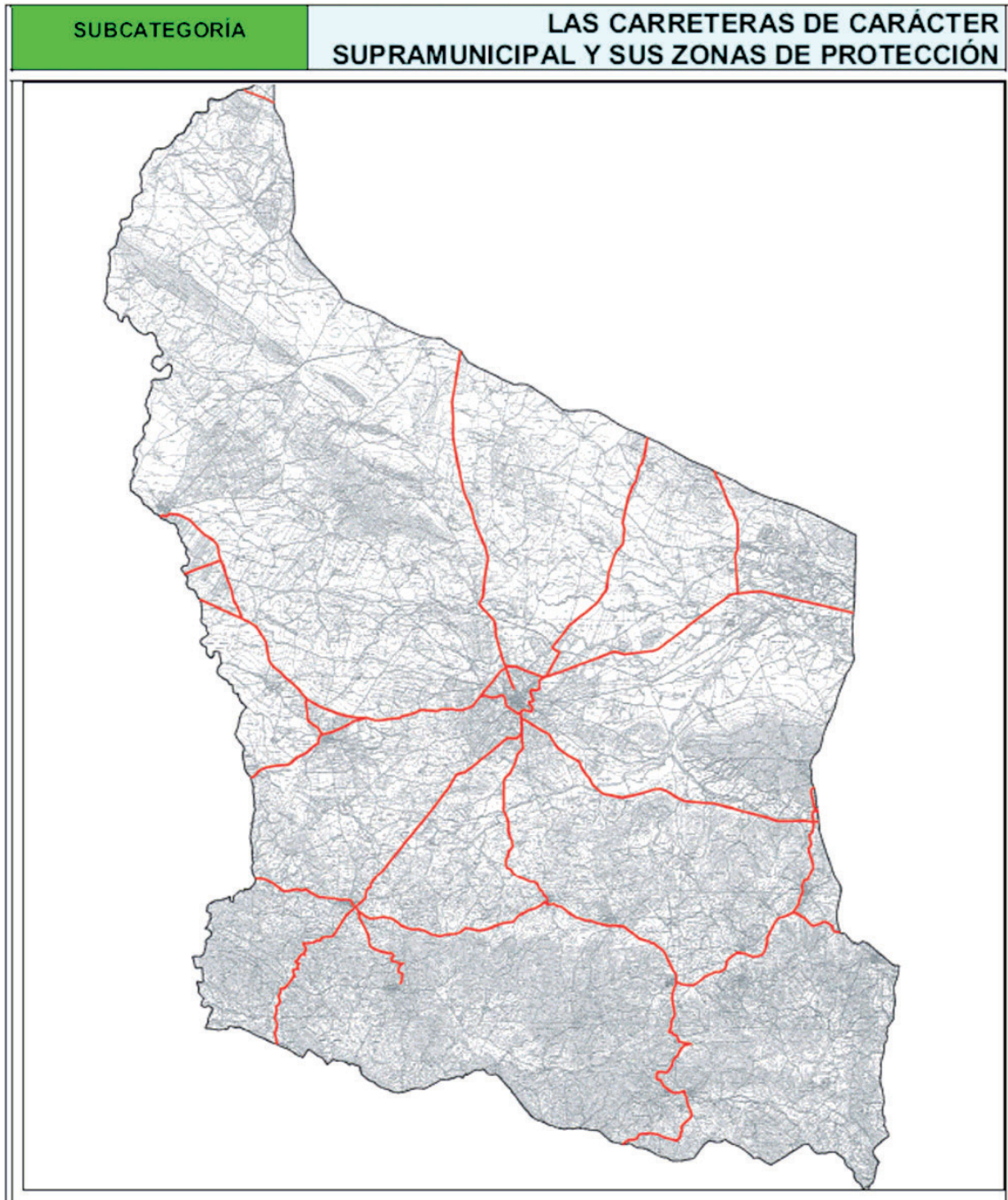
- Los permitidos por el régimen del suelo de la zona de SNU del PGOU en la que se inscribe el perímetro del yacimiento delimitado; siempre y cuando resulten compatibles con la protección de los valores del yacimiento conforme a los establecidos en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, la Ley 1/91, de 3 julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**PROHIBIDOS:**

- Los prohibidos por el régimen de suelo de la zona del SNU del PGOU en la que se inscribe el perímetro del yacimiento, de acuerdo con la resolución del órgano competente en materia de patrimonio histórico



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASE: SUELO NO URBANIZABLE  
CATEGORÍA: S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.



**NATURALEZA**

Se incluyen en esta subcategoría aquellas vías de comunicación y sus zonas de protección que canalizan tanto los flujos nacionales, como los regionales y provinciales, ya sean en tránsito o con término en el núcleo principal de Fuente Obejuna, así como los flujos principales de carácter comarcal que complementan la accesibilidad principal. y que ponen en relación al núcleo de Fuente Obejuna con el resto de las Aldeas dispersas por el Territorio

**OBJETO**

Mantenimiento de su condición funcional, garantizando la movilidad y accesibilidad a los nodos más significativos del territorio.

**CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE**

Se incluyen en la categoría de **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística**.

**USOS****CARACTERÍSTICOS:**

- Uso Viario.

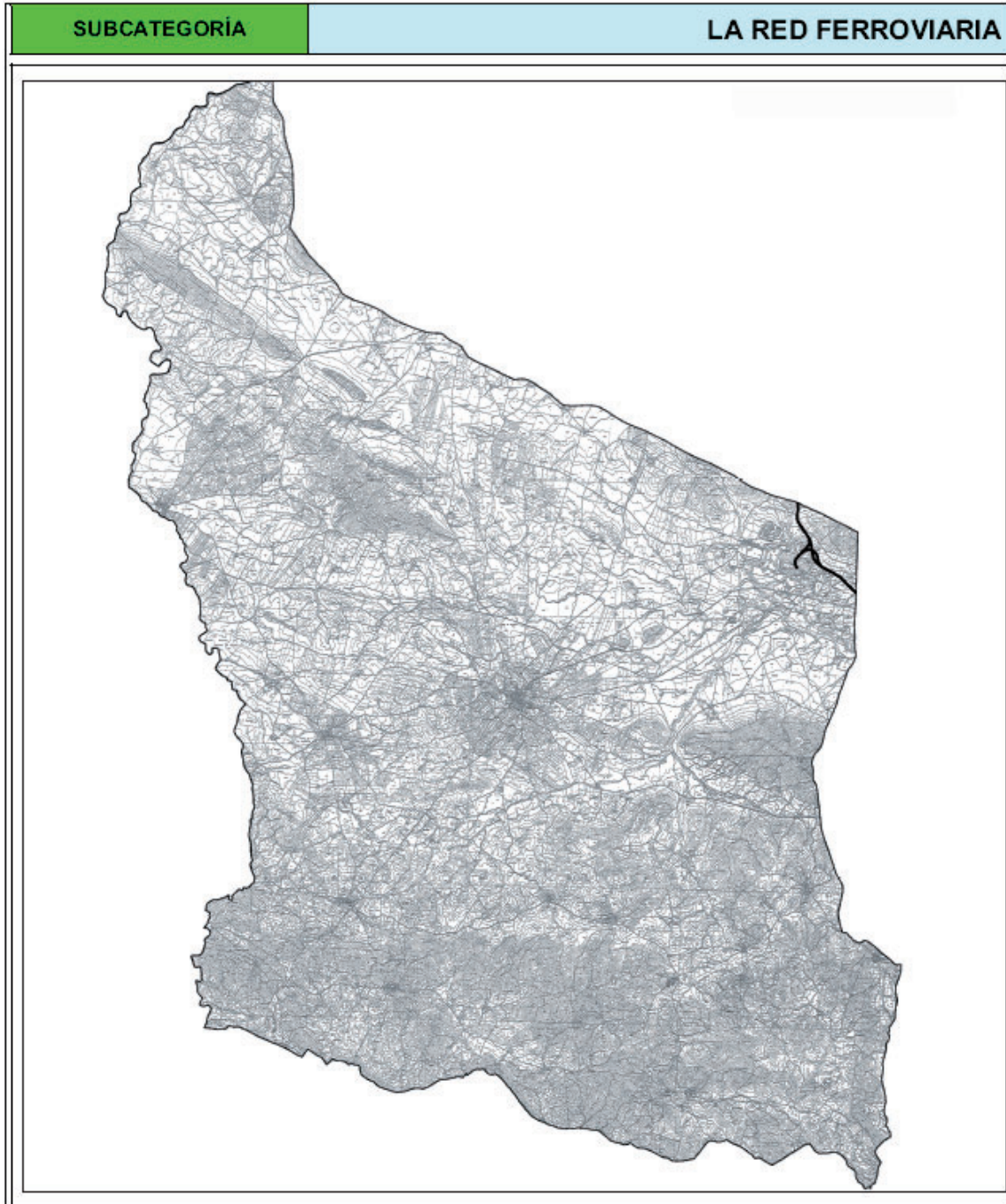
**AUTORIZABLES:**

- Todos los admisibles en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y Caminos, en el Real Decreto 1812/94, en la Ley 8/201 de 12 de Julio de Carreteras Autonómicas y en las Normas Urbanísticas del Plan General

**PROHIBIDOS:**

- Todos los no admisibles en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y Caminos, en el Real Decreto 1812/94, en la Ley 8/201 de 12 de Julio de Carreteras Autonómicas y en las Normas Urbanísticas del Plan General.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASE: SUELO NO URBANIZABLE  
CATEGORÍA: S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.



**NATURALEZA**

Se incluyen en esta subcategoría la red ferroviaria convencional que atraviesa el límite nororiental del término municipal de Fuente Obejuna. El Sistema Ferroviario constituye, de entre los medios de transporte del sistema de articulación regional, el medio prioritario, y ello por las ventajas que ofrece como medio de transporte público y su mayor eficiencia energética y ambiental, unidas a su capacidad para interconectar a las principales áreas urbanas y económicas de Andalucía

**OBJETO**

Aumentar la capacidad de las líneas; aumentar la accesibilidad, reduciendo en la medida de lo posible los tiempos de acceso a las estaciones ferroviarias.

**CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE**

Se incluyen en la categoría de **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica**.

**USOS****CARACTERÍSTICOS:**

- Uso Ferroviario.

**AUTORIZABLES:**

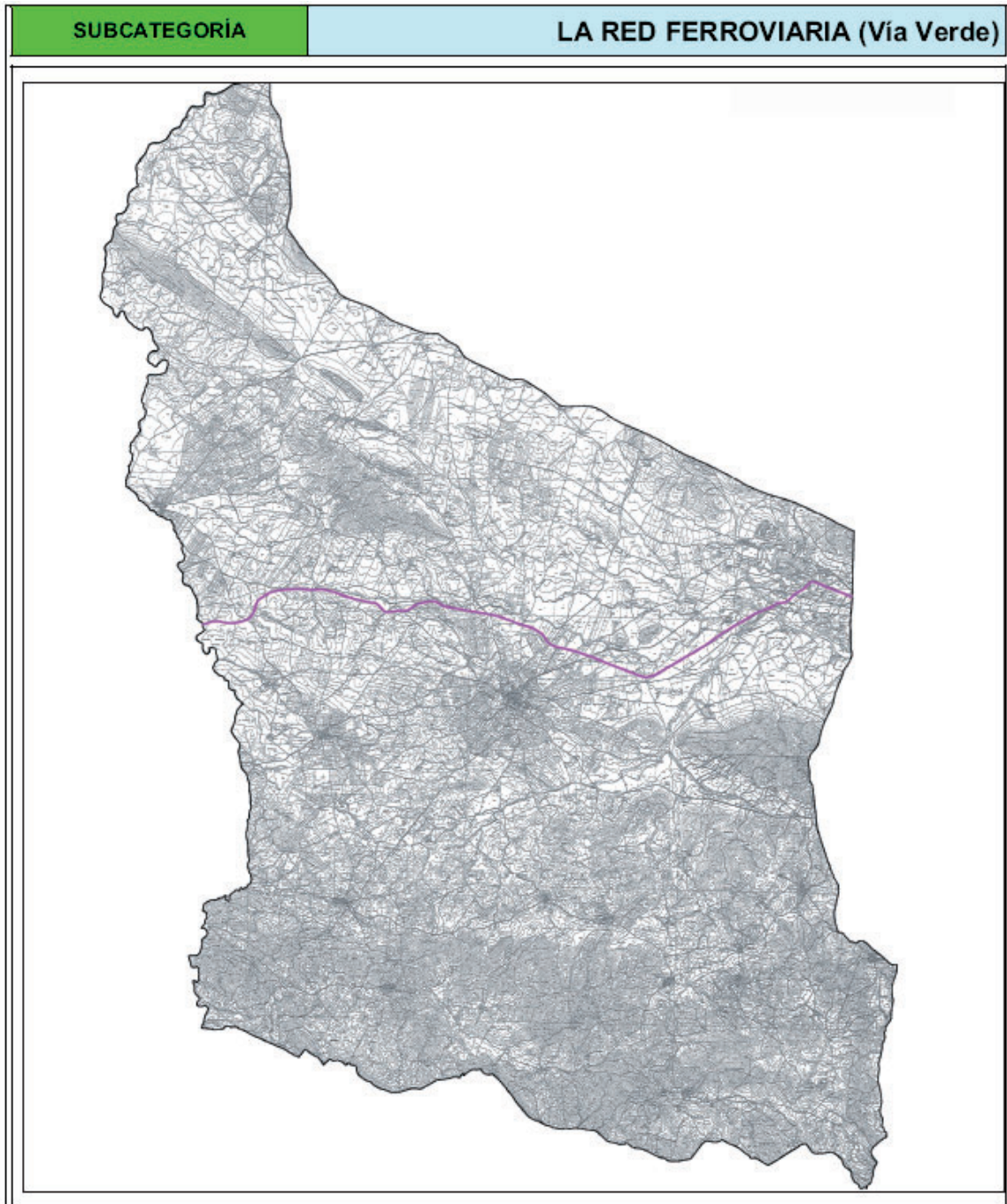
- Todos los admisibles en la Ley 39/2003, de 27 de Noviembre del sector Ferroviario y en las Normas Urbanísticas del Plan General.

**PROHIBIDOS:**

- Todos los no admisibles en la Ley 39/2003, de 27 de Noviembre del sector Ferroviario y en las Normas Urbanísticas del Plan General y en las Normas Urbanísticas del Plan General.



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASE: SUELO NO URBANIZABLE  
CATEGORÍA: S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.



<b>NATURALEZA</b>
Se incluyen en esta subcategoría la red ferroviaria sin usos destinada a vía verde que discurre por el ámbito meridional del término Municipal de Fuente Obejuna en dirección este -oeste.
<b>OBJETO</b>
Destinar los terrenos desafectados por RENFE al uso público recreativo, generando un corredor que ponga en relación distintas unidades ambientales.
<b>CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE</b>
Se incluyen en la categoría de <b>Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística</b> . Sistema General.
<b>USOS</b>
<b>CARACTERÍSTICOS:</b> - Los propios de su carácter de Sistema General de Espacios Libres.
<b>AUTORIZABLES:</b> - Adecuaciones naturalísticas y recreativas.
<b>PROHIBIDOS:</b> - Todos los demás.



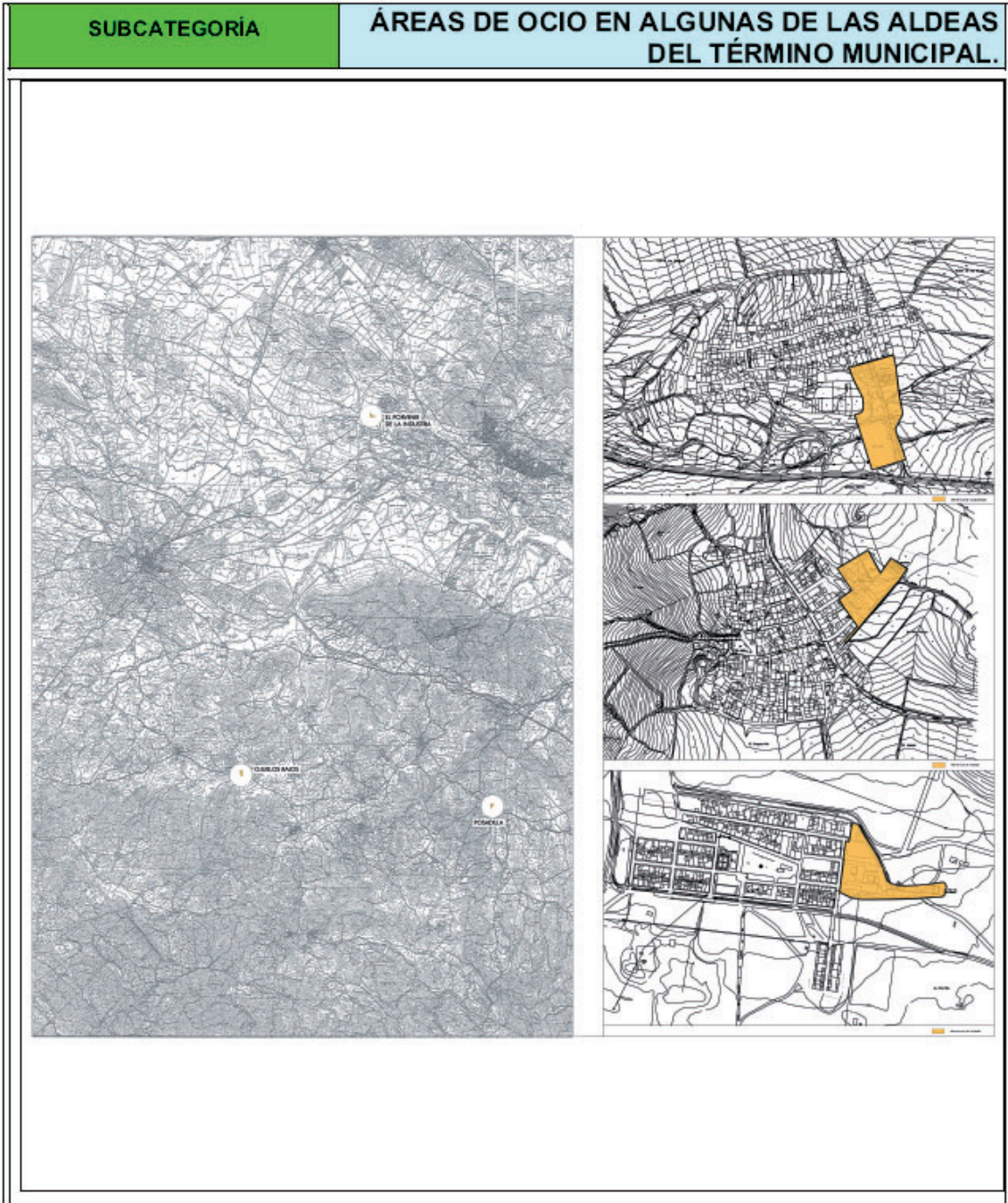
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASE: SUELO NO URBANIZABLE  
CATEGORÍA: S.N.U.DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y O URBANÍSTICA.



<b>NATURALEZA</b>
Se trata de un espacio libre localizado en las inmediaciones del cementerio de Fuente Obejuna.
<b>OBJETO</b>
Regenerar y recalificar el entorno del cementerio, así como posible área de ampliación del cementerio ante posibles demandas futuras
<b>CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE</b>
Se incluyen en la categoría de <b>Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y/o Urbanística</b> . Sistema General.
<b>USOS</b>
<b>CARACTERÍSTICOS:</b> - Espacio Libre.
<b>AUTORIZABLES:</b> -Adecuaciones recreativas que no necesiten construcciones - Instalaciones recreativas de carácter permanente, que como máximo tendrán una ocupación del 20% de la superficie total del parque.
<b>PROHIBIDOS:</b> - Todos los demás.



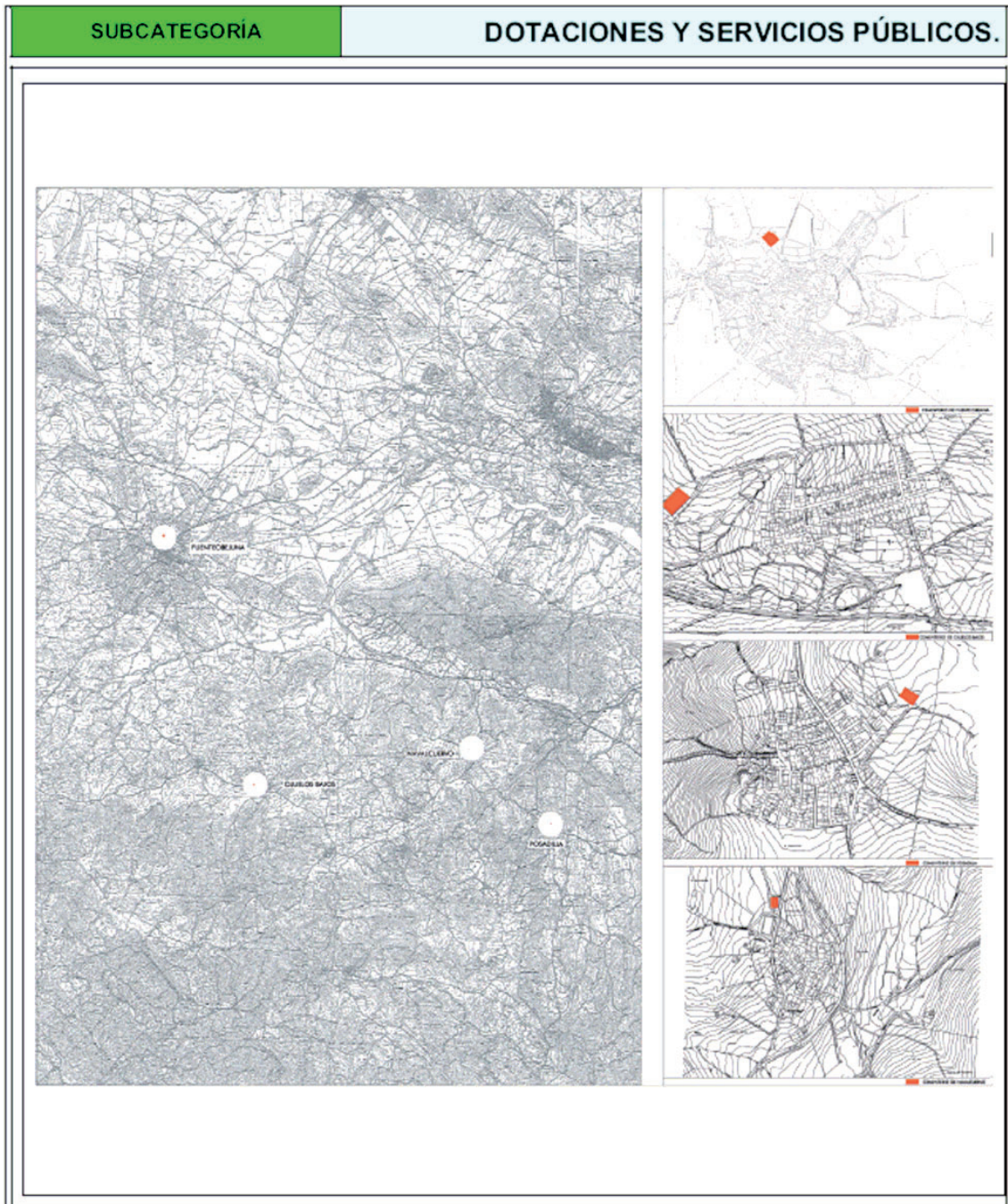
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASE: SUELO NO URBANIZABLE  
CATEGORÍA: S.N.U.DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y O URBANÍSTICA.



<b>NATURALEZA</b>
Se trata de ámbitos espaciales localizados en posición adyacente a las Aldeas de Ojuelos Bajos, Posadilla y El Porvenir de la Industria, donde se localizan piezas dotacionales tales como equipamientos de carácter deportivo , religioso y docente
<b>OBJETO</b>
Generar verdaderas plataformas de espacios colectivos, donde se apliquen principios rectores en la conformación y el diseño los mismos y localizar nuevas piezas dotacionales y /o actividades complementarias de carácter público
<b>CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE</b>
Se incluyen en la categoría de <b>Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y/o Urbanística</b> . Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos.
<b>USOS</b>
CARACTERÍSTICOS: - Espacios Libres, Equipamientos y servicios públicos.
AUTORIZABLES: - Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías. - Actividades complementarias, tales como: restauración, bares, pequeños comercios; siempre y cuando quede garantizada la titulariza pública de las mismas con una ocupación máxima del 20%
PROHIBIDOS: - Todos los demás.



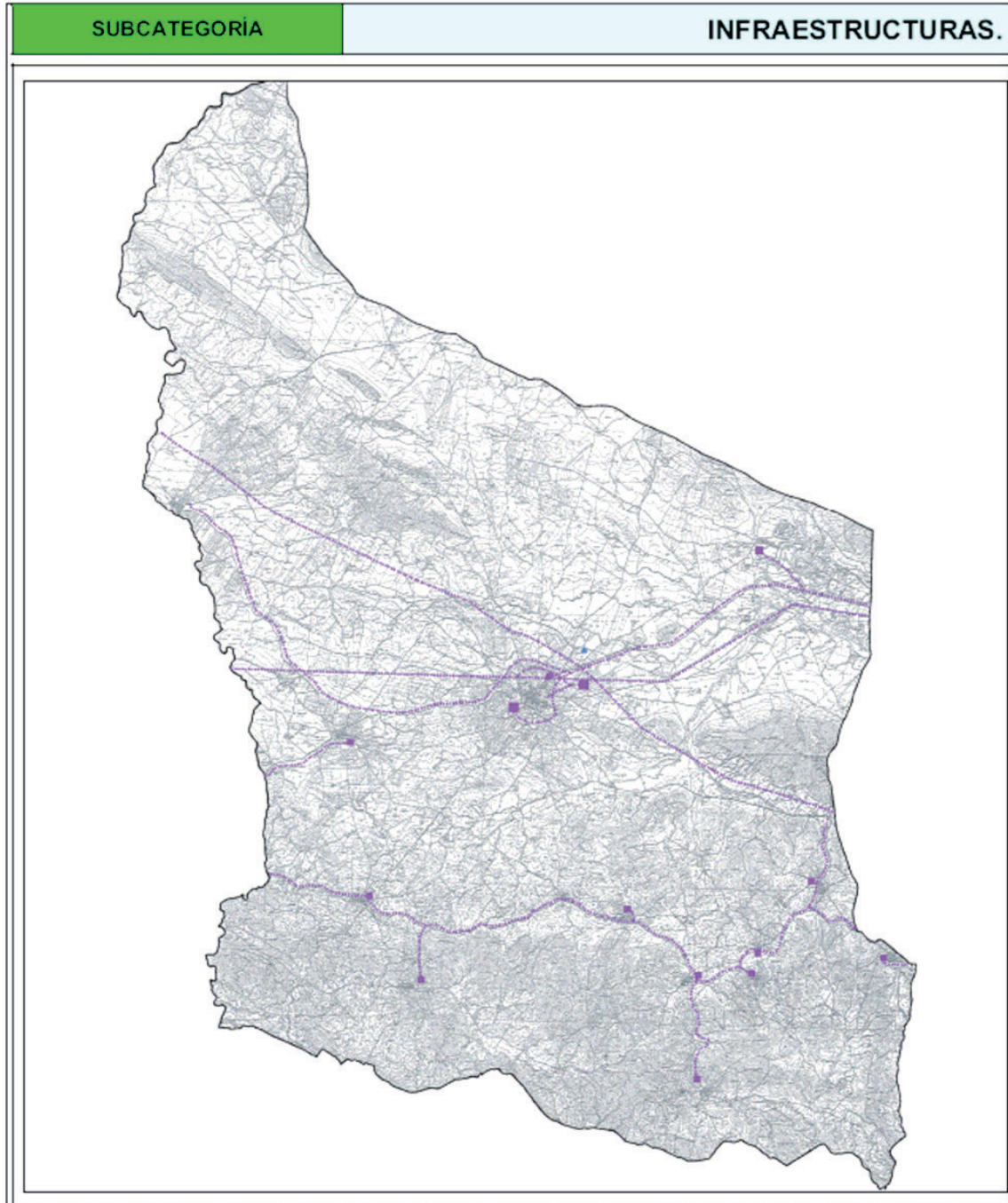
ORDENACION ESTRUCTURAL. CLASE: SUELO NO URBANIZABLE  
CATEGORÍA: S.N.U.DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y O URBANÍSTICA.



<b>NATURALEZA</b>
Se trata de piezas dotacionales localizadas en el suelo no urbanizable próximo al núcleo principal de Fuente Obejuna y a las Aldeas de Navalcuervo, Ojuelos Bajos, El Porvenir de la Industria y Piconcillo, tales como Cementerios, equipamientos docentes y deportivos.
<b>OBJETO</b>
Satisfacer las necesidades y mejorar la calidad de vida de la población de los núcleos urbanos , tanto en el aspecto de ocio como el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc
<b>CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE</b>
Se incluyen en la categoría de <b>Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y/o Urbanística</b> . Sistema General de Equipamientos.
<b>USOS</b>
CARACTERÍSTICOS: - Equipamientos. AUTORIZABLES: - Equipamientos, servicios públicos e infraestructuras en cualquiera de sus categorías. No obstante en los cementerios únicamente se admitirán los usos funerarios propios de su destino.
PROHIBIDOS: - Todos los demás.



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASE: SUELO NO URBANIZABLE  
CATEGORÍA: S.N.U.DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y O URBANÍSTICA.



<b>NATURALEZA</b>
Se trata de los terrenos localizados en el suelo no urbanizable, destinados a las redes e instalaciones vinculadas a las infraestructuras urbanas básicas( abastecimiento y saneamiento)
<b>OBJETO</b>
Garantizar los servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas tales como suministro de agua y saneamiento.
<b>CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE</b>
Se incluyen en la categoría de <b>Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y/o Urbanística.</b>
<b>USOS</b>
CARACTERÍSTICOS: - Infraestructuras urbanas básicas. AUTORIZABLES: - Infraestructuras en cualquiera de sus categorías.  PROHIBIDOS: - Todos los demás.

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63