

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANUNCIO de 10 de noviembre de 2009, de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas de Cumplimiento de Resolución del Plan General de Ordenación Urbanística de Benamejí, en el municipio de Benamejí (Expte. P-106/07), de toma de conocimiento por el Delegado Provincial en Córdoba de esta Consejería de fecha de 3 de noviembre.

EXPEDIENTE DE CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAMEJÍ, EN EL MUNICIPIO DE BENAMEJÍ

PUBLICACIÓN DE CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO

TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACION DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Expediente P-106/07: Cumplimiento de Resolución del Plan General de Ordenación Urbanística de Benamejí, formulado por dicho Ayuntamiento.

El Delegado Provincial en Córdoba de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, conforme a lo dispuesto en los arts. 33.2.b) de la LOUA y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento, considera lo siguiente:

1. Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CPOT y U), en sesión celebrada con fecha 19 de junio de 2008, resolvió la aprobación definitiva del expediente de referencia, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, señaladas en el apartado segundo del cuarto fundamento de derecho de la referida resolución, quedando condicionada su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, y la publicación de las Normas Urbanísticas, en tanto no sean efectuadas y aprobadas por la Corporación Municipal, y comunicadas a esta Delegación Provincial.

2. Con fecha 22 de abril de 2009, tiene entrada en esta Delegación Provincial oficio del Ayuntamiento de Benamejí comunicando la aprobación por el Pleno de la subsanación de las deficiencias señaladas en sesión celebrada con fecha 2 de abril de 2009, para su toma de conocimiento por la Delegación Provincial, y solicitando la inscripción del instrumento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

3. Posteriormente por esta Delegación Provincial con fecha 9 de junio de 2009 y una vez analizada la documentación técnica remitida se requirió al Ayuntamiento de Benamejí para que la completase y corrigiera ciertas deficiencias detectadas en dicho documento técnico, lo que fue cumplimentado con fecha 29 de septiembre de 2009. A tal efecto fue remitido nuevo acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Benamejí en su sesión celebrada 17 de septiembre de 2009 de nueva subsanación de deficiencias junto con la correspondiente documentación técnica.

4. Que la presente subsanación de deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística cumplimenta, en lo básico, el referido acuerdo de la CPOT y U, de 19 de junio de 2008, según el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. Que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en la resolución de la CPOT y U de 19 de junio de 2008, y cumplimentada la comunicación a esta Delegación Provincial exigida en la misma, conforme a lo dispuesto en los arts. 33.2.b) de la LOUA y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento.

Segundo. Que se proceda a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, en la Unidad Registral de esta Delegación Provincial, de conformidad con el art. 40 de LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico; y una vez realizada la inscripción, se proceda a la publicación del contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo previsto en el artículo 41.2 de la LOUA. Córdoba, 3 de noviembre de 2009. El Delegado, Francisco García Delgado.

Í N D I C E

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y VIGENCIA DEL PLAN

- Artículo 1. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial
- Artículo 2. Vigencia del Plan General
- Artículo 3. Régimen de Innovación del Plan
- Artículo 4. Revisión del Plan
- Artículo 5. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística
- Artículo 6. Contenido documental del Plan
- Artículo 7. Interpretación del Plan General

CAPÍTULO 2. PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL

- Artículo 8. Publicidad del Plan General

CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS

- Artículo 9. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos
- Artículo 10. Identificación de la ordenación estructural

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

- Artículo 11. La clasificación del Suelo (OE)
- Artículo 12. La calificación del suelo. División por usos e intensidades (OE)
- Artículo 13. La ordenación del suelo

CAPÍTULO 2. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

- Artículo 14. Derechos y deberes básicos de los propietarios
- Artículo 15. La gestión. Áreas de reparto
- Artículo 16. Expedientes de Alineaciones
- Artículo 17. Régimen de fuera de ordenación (OE)

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS

- Artículo 18. Sistemas generales y sistemas locales
 Artículo 19. Clases de sistemas
 Artículo 20. Obtención del suelo para sistemas generales (OE)
 Artículo 21. Obtención del suelo para sistemas locales
 Artículo 22. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales (OE)
 Artículo 23. Titularidad del suelo

CAPÍTULO 4. DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS

- Artículo 24. Sistema de comunicaciones e infraestructuras (OE)
 Artículo 25. Sistema de espacios libres
 Artículo 26. Sistema de equipamiento comunitario

TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Artículo 27. Disposiciones generales. Orden de prioridades
 Artículo 28. Instrumentos de ordenación
 Artículo 29. Sistemas de actuación

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

- Artículo 30. Proyectos Técnicos
 Artículo 31. Proyectos de urbanización
 Artículo 32. Proyectos de obras ordinarias de urbanización
 Artículo 33. Proyectos de edificación o demolición
 Artículo 34. Otras actuaciones urbanísticas
 Artículo 35. Proyectos de instalaciones y actividades

TÍTULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. LICENCIAS

- Artículo 36. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia
 Artículo 37. Plazos de las licencias
 Artículo 38. Tipos de licencias
 Artículo 39. Licencias de segregación y agregación
 Artículo 40. Licencia de demolición
 Artículo 41. Licencia de movimiento de tierras
 Artículo 42. Licencia de obras de nueva planta, ampliación, modificación o reforma
 Artículo 43. Licencia de obras menores
 Artículo 44. Licencia de actividad
 Artículo 45. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a evaluación de impacto ambiental o informe ambiental
 Artículo 46. Licencia de actividad en actuaciones con ejecución de obras
 Artículo 47. Licencia de ocupación y primera utilización

CAPÍTULO 2. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

- Artículo 48. Deber de conservación
 Artículo 49. Situación legal de ruina urbanística

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

- Artículo 50. Protección de la legalidad urbanística
 Artículo 51. Infracciones urbanísticas

CAPÍTULO 4. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

- Artículo 52. Protección de la imagen urbana
 Artículo 53. Protección de servidumbres de infraestructuras
 Artículo 54. Protección del medio físico
 Artículo 55. Protección del suelo y el paisaje
 Artículo 56. Protección del patrimonio cultural y arqueológico
 Artículo 57. Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos

TÍTULO V. CONDICIONES DE USO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

- Artículo 58. Ámbito de aplicación
 Artículo 59. Relación de usos globales y pormenorizados
 Artículo 60. Clases de usos pormenorizados
 Artículo 61. Uso global residencial
 Artículo 62. Uso global industrial
 Artículo 63. Uso global terciario
 Artículo 64. Uso dotacional
 Artículo 65. Uso garaje y aparcamiento

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

- Artículo 66. Definiciones
 Artículo 67. Condiciones particulares

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO

- Artículo 68. Reserva de plazas de garaje
 Artículo 69. Excepciones a la reserva de plazas de garaje
 Artículo 70. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento

TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

- Artículo 71. Definiciones
 Artículo 72. Ocupación de parcela
 Artículo 73. Profundidad máxima edificable
 Artículo 74. Superficie de techo edificable
 Artículo 75. Edificabilidad
 Artículo 76. Densidad de viviendas
 Artículo 77. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora
 Artículo 78. Criterios de medición de la altura
 Artículo 79. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima
 Artículo 80. Planta baja
 Artículo 81. Planta sótano
 Artículo 82. Plantas altas
 Artículo 83. Patios
 Artículo 84. Salientes no ocupables
 Artículo 85. Salientes ocupables
 Artículo 86. Condiciones estéticas y de composición. Cubiertas
 Artículo 87. Vallas y medianerías
 Artículo 88. Cerramientos provisionales
 Artículo 89. Edificios Singulares

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

- Artículo 90. Condiciones generales
 Artículo 91. Red de abastecimiento de agua
 Artículo 92. Red de saneamiento
 Artículo 93. Red de suministro de energía eléctrica
 Artículo 94. Red de alumbrado público
 Artículo 95. Red viaria
 Artículo 96. Áreas libres

TÍTULO VII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

- Artículo 97. Zonas del suelo urbano consolidado
 Artículo 98. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado
 Artículo 99. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en Suelo Urbano

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE ELEMENTOS CATALOGADOS

- Artículo 100. Aplicación
 Artículo 101. Clases de obra
 Artículo 102. Niveles de intervención sobre los edificios catalogados
 Artículo 103. Grados de protección en edificaciones catalogadas
 Artículo 104. Grados de protección en espacios catalogados
 Artículo 105. Documentación técnica de los proyectos de edificación con nivel de protección
 Artículo 106. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DEL CASCO ANTIGUO

- Artículo 107. Delimitación
 Artículo 108. Parcela mínima edificable
 Artículo 109. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
 Artículo 110. Condiciones de ocupación y edificabilidad
 Artículo 111. Altura máxima edificable
 Artículo 112. Condiciones de imagen urbana
 Artículo 113. Regulación de usos (OE)

CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE RENOVACIÓN DEL CASCO

- Artículo 114. Definición y delimitación
 Artículo 115. Parcela mínima edificable

- Artículo 116. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
 Artículo 117. Condiciones de ocupación y edificabilidad
 Artículo 118. Altura máxima edificable
 Artículo 119. Condiciones de imagen urbana
 Artículo 120. Regulación de usos (OE)

CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE EXTENSIÓN DEL CASCO

- Artículo 121. Definición y delimitación
 Artículo 122. Parcela mínima edificable
 Artículo 123. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
 Artículo 124. Condiciones de ocupación y edificabilidad
 Artículo 125. Altura máxima edificable
 Artículo 126. Condiciones de imagen urbana
 Artículo 127. Regulación de usos (OE)

CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA NÚCLEO DE EL TEJAR

- Artículo 128. Definición y delimitación
 Artículo 129. Parcela mínima edificable
 Artículo 130. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
 Artículo 131. Condiciones de ocupación y edificabilidad
 Artículo 132. Altura máxima edificable
 Artículo 133. Condiciones de imagen urbana
 Artículo 134. Regulación de usos (OE)

CAPÍTULO 7. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE TOLERANCIA INDUSTRIAL

- Artículo 135. Definición y delimitación
 Artículo 136. Parcela mínima edificable
 Artículo 137. Condiciones de ocupación y edificabilidad
 Artículo 138. Altura máxima edificable
 Artículo 139. Regulación de usos (OE)
 Artículo 140. Condiciones de funcionamiento
 Artículo 141. Vertidos industriales

CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL I (PP I)

- Artículo 142. Definición y delimitación
 Artículo 143. Ordenanzas

TÍTULO VIII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

- Artículo 144. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado
 Artículo 145. Unidades de ejecución y sistemas de actuación
 Artículo 146. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- Artículo 147. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio

TÍTULO IX. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

- Artículo 148. Definición y delimitación (OE)
 Artículo 149. Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado.
 Artículo 150. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

- Artículo 151. Áreas de reparto y Aprovechamientos medios (OE)

TÍTULO X. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

- Artículo 152. Ámbito.
 Artículo 153. Categorías.
 Artículo 154. Normativa complementaria.
 Artículo 155. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable
 Artículo 156. Régimen urbanístico
 Artículo 157. Garantía y prestación compensatoria
 Artículo 158. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones (OE)

- Artículo 159. Formación de nuevos asentamientos (OE)
 Artículo 160. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones
 Artículo 161. Condiciones generales de implantación
 Artículo 162. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación
 Artículo 163. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales existentes.
 Artículo 164. Cierres de finca
 Artículo 165. Vertidos

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

- Artículo 166. Edificación Agrícola
 Artículo 167. Edificación vinculada a grandes infraestructuras
 Artículo 168. Instalación agropecuaria
 Artículo 169. Vertedero
 Artículo 170. Instalaciones extractivas
 Artículo 171. Instalaciones naturalísticas o recreativas
 Artículo 172. Establecimientos turísticos
 Artículo 173. Edificación Pública
 Artículo 174. Industria
 Artículo 175. Vivienda vinculada a fines agrarios
 Artículo 176. Infraestructuras territoriales

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

- Artículo 177. Suelo no urbanizable de especial protección. Montes Públicos (OE)
 Artículo 178. Suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias (OE)
 Artículo 179. Suelo no urbanizable de especial protección de cauces, riberas y márgenes (OE)
 Artículo 180. Suelo no urbanizable de especial protección histórico-cultural (OE)
 Artículo 181. Suelo no urbanizable de especial protección zona de riesgo por planificación sectorial (OE). La Grieta
 Artículo 182. Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras territoriales (OE)

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

- Artículo 183. Suelo no urbanizable de especial protección ecológico-paisajística: Pinar de repoblación (OE)
 Artículo 184. Suelo no urbanizable de especial protección del medio físico. Complejo Ribereño de Interés Ambiental RA-9 (Río Genil)
 Artículo 185. Suelo no urbanizable de especial protección de recursos culturales (OE)

CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE CARÁCTER RURAL

- Artículo 186. Suelo no urbanizable de carácter rural: Campiña
 Artículo 187. Suelo no urbanizable de carácter natural, Matorral-pastizal: Barrancos del Río Genil.
 Artículo 188. Suelo no urbanizable de carácter rural: Vega del Genil

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES

- Artículo 189. Sistemas generales territoriales (OE)

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1

Objetivos y vigencia del Plan

Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. El presente Plan tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Benamejil, con el contenido y el alcance atribuidos a dichos instrumentos de planeamiento en la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Las determinaciones de estas Normas Urbanísticas deben entenderse en relación con las disposiciones de la legislación vigente de aplicación, cuyo contenido no se reproduce en la Normativa, incorporándose las referencias legales actuales

que corresponden en cada caso mediante llamadas a pie de página.

3. Para los asuntos no expresamente regulados en las Normas Urbanísticas del Plan, así como para las aclaraciones o resolución de contradicciones, se estará a lo dispuesto por la legislación vigente.

4. El presente Plan General tiene por objeto la consecución de las finalidades de la actividad urbanística establecidas en la legislación urbanística (1.1), configurando el modelo urbano del municipio mediante la definición de la ordenación estructural y pormenorizada prevista en esta legislación (1.2).

Artículo 2. Vigencia del Plan General.

1. El Plan General entrará en vigor desde la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía del acuerdo de su aprobación definitiva, junto con el articulado de estas Normas Urbanísticas, previo depósito del mismo en el Registro de Planeamiento de la Consejería competente en materia de urbanismo.

2. Tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de sus eventuales innovaciones, en tanto no se proceda a su Revisión conforme a lo previsto en este Plan y en la legislación urbanística.

3. La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito subregional comportará los efectos previstos en la legislación urbanística (2.1).

4. La entrada en vigor del presente Plan General comporta los efectos previstos en la legislación urbanística (2.2).

Artículo 3. Régimen de Innovación del Plan.

La innovación de las determinaciones contenidas en este Plan podrá llevarse a efecto mediante su revisión o modificación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística (3.1), sin perjuicio de la regulación específica establecida en este Plan.

Artículo 4. Revisión del Plan.

1. El Ayuntamiento podrá verificar la oportunidad de proceder a la Revisión del presente Plan a los doce (12) años de su aprobación; no obstante, ésta se podrá producir en cualquier momento si concurriera alguna de las siguientes circunstancias:

a) La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario (4.1), sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.

b) Cuando circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico incidan sustancialmente sobre la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

c) Por el agotamiento de las propuestas del Plan, cuando el suelo urbanizable residencial o industrial se haya desarrollado mayoritariamente.

d) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la ordenación estructural del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.

2. La revisión puede ser parcial cuando, justificadamente, se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el Plan, bien de sus determinaciones, siempre que formen parte de un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez (4.1).

Artículo 5. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. Se considera como modificación del Plan aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de estas Normas Urbanísticas. Deberá ser establecida por la misma

clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento, y teniendo idénticos efectos (5.1).

2. Se exceptúan de esta regla general:

a) Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación o los Planes Especiales, en la ordenación pormenorizada potestativa establecida por este Plan.

b) Las alteraciones y reajustes de la ordenación detallada, realizadas mediante Estudios de Detalle redactados en ejecución de las previsiones de este Plan, expresadas en las fichas de planeamiento (5.2).

c) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la legislación urbanística vigente y el propio Plan reservan al planeamiento de desarrollo, como los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y gestión, siempre que no impliquen reducción de suelos dotacionales.

d) La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el Plan, así como la modificación de las ya delimitadas, de los plazos establecidos para el desarrollo y la sustitución de los sistemas de actuación previstos (5.3).

e) La delimitación de reservas de suelo para su integración en el Patrimonio Municipal de Suelo, de áreas de tanteo y retracto y de áreas de gestión integrada no previstas expresamente en el Plan (5.4).

f) Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en este Plan General, que se sustituyan por las contenidas en Ordenanzas Municipales de Edificación o Urbanización, una vez aprobadas éstas.

g) La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.

3. Las modificaciones de determinaciones del Plan se ajustarán a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y se tramitarán conforme se prevé en ésta (5.5).

4. Cuando la innovación del Plan General pueda afectar al aprovechamiento medio de una o varias áreas de reparto, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento medio y, por tanto, la necesidad o no de su alteración, así como el cumplimiento del equilibrio en la diferencia de aprovechamiento medio entre áreas de reparto previsto en la legislación urbanística (5.6).

En caso de alteración del aprovechamiento medio en suelo urbanizable, el cálculo excluirá los sectores que cuenten con aprobación definitiva de su ordenación pormenorizada, así como los sistemas generales adscritos a los mismos. Los sectores excluidos, así como los sistemas generales a ellos vinculados, conservarán el aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentren incluidos por este Plan General.

Artículo 6. Contenido documental del Plan.

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria General, que contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.

b) Planos de información: del término municipal (I.1) y de cada uno de los núcleos urbanos (I.2).

c) Planos de ordenación estructural: del término municipal (O.1) y de cada uno de sus núcleos de población (O.2), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística (6.1).

d) Planos de ordenación completa: del término municipal (O.3) y de cada uno de los núcleos urbanos (O.4), con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación urbanística (6.2), conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural.

e) Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye las Fichas de Planeamiento y Gestión.

f) Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos.

g) Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 7. Interpretación del Plan General.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.

3. En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:

- La memoria sobre la planimetría.
- La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamientos del suelo.
- La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión.
- Las ordenanzas generales sobre las particulares.

(1.1) LOUA, art. 3.

(1.2) LOUA, art. 9.

(2.1) LOUA, art. 35.3.

(2.2) LOUA, art. 34.

(3.1) LOUA, arts. 36 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco), 37 y 38.

(4.1) LOT, art. 23.

(4.1) LOUA, art. 37.2

(5.1) LOUA, art. 36.1.

(5.2) LOUA, arts. 15 y 36.1.

(5.3) LOUA, arts. 18.1, 88 y 106.

(5.4) LOUA, arts. 73.1 (modif. Ley 13/2005, art. 24 diez), 79.1 y 144.

(5.5) LOUA, art. 36.2 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco).

(5.6) LOUA, art. 60.c).

(6.1) LOUA, arts. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno).

(6.2) LOUA, art. 10.2.A y B.

CAPÍTULO 2

Publicidad del Plan General

Artículo 8. Publicidad del Plan General.

1. Cualquier persona tiene derecho al acceso y consulta del contenido del Plan, garantizándose dicha publicidad en los términos previstos en la legislación urbanística (8.1).

El ejercicio de este derecho, y en particular el conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, se podrá hacer efectivo a través de cualquiera de los siguientes medios:

- a) Consulta directa.
- b) Consultas previas.
- c) Informaciones urbanísticas.
- d) Cédulas urbanísticas.

2. Consultas directas:

Toda persona tiene derecho a consultar gratuitamente la documentación integrante del Plan General de Ordenación Urbanística y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, en los lugares y condiciones fijadas por el Ayuntamiento. Se podrán solicitar copias de esta documentación conforme se regule en la ordenanza municipal de aplicación.

3. Consultas previas:

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su adecuada comprensión.

4. Informaciones urbanísticas:

Todo administrado tiene derecho a que se le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado, el cual deberá emitirse, en defecto de disposición legal o reglamentaria expresa, en el plazo máximo de un mes desde la fecha de la solicitud por

el servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe debe ir acompañada de plano de emplazamiento de la finca, con referencia a los planos de Plan General o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización y antecedentes fuesen necesarios.

5. Cédulas urbanísticas:

Las informaciones urbanísticas podrán tener contenido de cédula urbanística conforme a lo previsto en la legislación urbanística (8.2).

(8.1) LOUA, art. 40 y Decreto 2/2004.

(8.2) LOUA, art. 40.4.

CAPÍTULO 3

Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos

Artículo 9. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística (9.1), el Plan General determina en el plano de ordenación estructural del municipio, y de cada uno de los núcleos de población que lo constituyen así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

Artículo 10. Identificación de la ordenación estructural

1. Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural y en los planos de ordenación completa; en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en esta normativa urbanística y en las fichas de planeamiento y gestión.

2. Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas «(OE)» los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

(9.1) LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno).

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1

Clasificación y calificación del suelo

Artículo 11. La clasificación del Suelo (OE).

1. El Plan General, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las siguientes clases de suelo, delimitadas en los planos de ordenación estructural O1, O2 y O3 y de ordenación completa O4, O5-1, O5-2, O5-3 y O6:

a) Suelo Urbano:

Integrado por el suelo urbano consolidado y el no consolidado, delimitados conforme a los requisitos señalados por la legislación vigente (11.1).

b) Suelo No Urbanizable:

Integrado en este Plan por el suelo de especial protección por legislación específica, el de especial protección por planificación territorial o urbanística y el de carácter natural o rural, delimitados de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación vigente (11.2).

c) Suelo Urbanizable:

Integrado en este Plan por el suelo sectorizado, delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística (11.3).

2. La clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y obligaciones de sus propietarios.

Artículo 12. La calificación del suelo. División por usos e intensidades (OE).

1. Mediante la calificación, el Plan General divide las distintas clases de suelo en zonas, a las que asigna usos globales o, en su caso, pormenorizados, tipologías edificatorias e intensidades de uso.

Uso global es aquel al que el Plan General asigna como característico a un área o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados. La asignación de usos globales admite la implantación de otros usos distintos del dominante bien sea como usos complementarios, compatibles o alternativos.

Uso pormenorizado es aquel incluido en el uso global que el Plan General o el planeamiento de desarrollo asigna a un ámbito determinado y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

2. Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en el Título V.

3. Suelo urbano consolidado no incluido en unidades de ejecución:

La calificación de cada parcela se especifica en los planos de ordenación completa O5-1, O5-2 y O5-3, atendiendo a su uso global y pormenorizado, asignando la ordenanza correspondiente que define sus condiciones de ordenación e intensidad.

4. Suelo urbano no consolidado incluido en áreas de reforma interior:

Se asigna mediante el uso global para cada ámbito, debiendo establecerse los usos pormenorizados por el planeamiento de desarrollo conforme a los criterios de ordenación señalados en las fichas de planeamiento y gestión.

5. Suelo urbanizable:

La calificación se asigna mediante el uso global para cada sector, así como los sistemas generales, existentes o propuestos por el Plan General. Los usos pormenorizados serán dispuestos por el planeamiento de desarrollo correspondiente, atendiendo a los criterios de ordenación expresados en las fichas de planeamiento y gestión.

6. Suelo no urbanizable:

El Plan General define las distintas zonas o tipos de suelo en atención a sus niveles de protección y sus valores a mantener, fijando para cada tipo los usos característicos, los usos compatibles con los anteriores y los usos prohibidos, así como la intensidad y las condiciones para su implantación. El Plan identifica y delimita las distintas zonas dentro de cada una de las categorías del suelo no urbanizable en los planos de ordenación completa del término municipal.

Artículo 13. La ordenación del suelo

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación que establece el Plan General y de la necesidad, por consiguiente, de remitir o no, la ordenación detallada de los terrenos a otras figuras de planeamiento, se establecen, para cada clase de suelo los siguientes ámbitos:

a) En suelo urbano:

- El suelo urbano consolidado, que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.

- El suelo urbano no consolidado no ordenado incluido en áreas de reforma interior, en el que se definen los instrumentos de planeamiento que deben establecer la ordenación detallada (Estudio de Detalle o Plan Especial). Igualmente se establecen las áreas de reparto y sus aprovechamientos medios.

- El suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado, identificado para áreas con planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad al presente Plan, que se en-

cuentran en proceso de ejecución y que se regulan transitoriamente en este Plan General.

b) En suelo urbanizable:

- Sectores. Suelos sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan para cada uno de ellos, además de cumplir con las determinaciones estructurales indicadas para su ordenación.

- Sistemas Generales. En función de sus características, el Plan concreta, en su caso, la necesidad de estar sujeto a planeamiento de desarrollo mediante Plan Especial o bien derivan su ordenación detallada al planeamiento parcial correspondiente. Se establece su delimitación, definición e inclusión en la ordenación estructural como perteneciente a la red básica de terrenos de destino dotacional público.

c) En suelo no urbanizable:

- Es de aplicación directa la normativa para dicho suelo en función de su calificación, sin perjuicio de la necesidad de estar sujeto a determinadas figuras de planeamiento cuando así se requiera.

- Sistemas Generales. El Plan indica, en su caso, la necesidad de desarrollo mediante Plan Especial.

2. Las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas Urbanísticas recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.

(11.1) Ley 6/1998, LRSV, art. 8 y LOUA, art. 45.

(11.2) Ley 6/1998, LRSV, art. 9 (modif. Ley 10/2003, art. 1 uno) y LOUA, art. 46.

(11.3) LOUA, art. 47.

CAPÍTULO 2

Derechos y deberes de la propiedad del suelo

Artículo 14. Derechos y deberes básicos de los propietarios.

Los derechos y deberes básicos de los propietarios derivan del conjunto de determinaciones establecidas por las Normas, en correspondencia con lo que se establece en la normativa urbanística vigente (14.1).

Artículo 15. La gestión. Áreas de reparto.

1. El Plan General delimita ámbitos de gestión en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable a fin de definir el contenido normal del derecho de propiedad y el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

a) En el suelo urbano:

- Áreas de reparto sistemáticas. Para cada área de reforma interior en suelo urbano no consolidado, el Plan delimita su propia área de reparto sistemática, definiendo su aprovechamiento medio que se expresa en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo, referido al uso y tipología característicos.

- Los sectores previstos en el planeamiento general anterior y desarrollados mediante planes parciales, constituyen cada uno un área de reparto sistemática, siendo su aprovechamiento medio igual al aprovechamiento medio por el que se desarrollaron.

b) En el suelo urbanizable:

- El Plan General delimita en esta clase de suelo, 4 áreas de reparto, cada una de las cuales comprende sectores completos de usos globales iguales y, en su caso, los sistemas generales adscritos. Para cada una de ellas se define el aprovechamiento medio calculado conforme a la legislación urbanística.

2. La delimitación gráfica de las áreas de reparto se establece en los planos de ordenación estructural O.2 y O3 de cada uno de los núcleos urbanos.

Artículo 16. Expedientes de Alineaciones.

En aquellos casos en los que la ordenación pormenorizada del Plan determine realineaciones de parcelas del suelo

urbano consolidado que no comporten alteraciones sustanciales de su aprovechamiento, el aprovechamiento de la parte de parcela afectada por la realineación podrá ser acumulado en el resto de parcela.

Artículo 17. Régimen de fuera de ordenación (OE).

1. Las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de este Plan que resulten disconformes con el mismo, quedarán en situación legal de fuera de ordenación.

2. Se distinguen dos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación (17.1):

a) Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación:

Se encuentran en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que ocupan suelos destinados a dotaciones públicas, o que impidan la efectividad de su destino, los que se ubican sobre suelos de dominio público de cualquier clase, y los que forman parte de reservas para patrimonio público de suelo.

Se incluyen también en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que presentan graves incumplimientos de las legislaciones de patrimonio histórico y ambiental, así como las que por su emplazamiento produzcan efectos ambientales perjudiciales para la población, o alteren negativamente paisajes sobresalientes o vistas de calidad sobre los núcleos de población.

b) Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación:

Se encuentran en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que, aun siendo disconformes con las determinaciones de planeamiento, no se encuentran incluidos en ninguno de los supuestos del apartado anterior.

3. El régimen urbanístico asignado por el Plan a cada una de estas situaciones es el siguiente (17.2):

a) Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación:

Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

b) Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación:

Podrán autorizarse, además de las relacionadas en el apartado anterior, obras de mejora y reforma, incluidas las de adaptación para ubicación de actividades, siempre que no esté prevista la expropiación o demolición en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

(14.1) Ley 6/1998, LRSV, art. 9 arts. 12 a 21 (modif. Ley 10/2003, art. 1 dos y tres), LOUA, arts. 48 a 56.

(17.1) LOUA, art. 34.b).

(17.2) LOUA, Disposición adicional primera.

CAPÍTULO 3

Régimen urbanístico de los sistemas

Artículo 18. Sistemas generales y sistemas locales.

1. (OE) Sistemas generales:

Son los conjuntos de elementos de ámbito municipal, con destino dotacional público que, relacionados entre sí, configuran el modelo urbanístico y su estructura territorial, contribuyendo a lograr los objetivos de planeamiento en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras y servicios técnicos, asegurando la racional-

dad y coherencia del modelo propuesto y su desarrollo, garantizando en cualquier caso su calidad y funcionalidad.

2. Sistemas locales:

Son aquellos equipamientos, espacios libres o viales que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona de la población y que complementan la estructura integrada por los sistemas generales.

Artículo 19. Clases de sistemas.

1. (OE) Sistemas generales, integrados por:

- Sistema general de comunicaciones e infraestructuras.
- Sistema general de espacios libres.
- Sistema general de equipamiento comunitario.

2. Sistemas locales, integrados por:

- Sistema local de comunicaciones e infraestructuras.
- Sistema local de espacios libres.
- Sistema local de equipamiento comunitario.

3. Los planes parciales y planes especiales determinarán los sistemas locales conforme a las previsiones del Plan General y con arreglo a los parámetros establecidos en la legislación urbanística.

Artículo 20. Obtención del suelo para sistemas generales (OE).

Los suelos que en ejecución de las previsiones del Plan General deban destinarse a sistemas generales, se obtendrán para el uso y dominio público por los siguientes procedimientos:

a) En Suelo Urbano:

Mediante expropiación u ocupación directa (20.1).

b) En Suelo Urbanizable:

Mediante ocupación directa y con cargo a los sectores del suelo urbanizable al que se adscriben, con exceso de aprovechamiento superior al medio. En el caso de obtención anticipada, mediante expropiación u ocupación directa, de conformidad con la legislación urbanística (20.2).

c) En Suelo No Urbanizable:

Mediante expropiación conforme a la legislación urbanística vigente (20.2).

Artículo 21. Obtención del suelo para sistemas locales

1. En Suelo Urbano:

a) En actuaciones sistemáticas a desarrollar por unidades de ejecución: mediante cesión obligatoria y gratuita.

b) En actuaciones asistemáticas a desarrollar como actuaciones aisladas: mediante expropiación.

2. En Suelo Urbanizable:

Mediante cesión obligatoria y gratuita en las diferentes unidades de ejecución en que se ejecuten los Planes Parciales.

Artículo 22. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales (OE).

1. El desarrollo de las previsiones del Plan General sobre sistemas generales se efectuará mediante Planes Especiales, que podrán referirse a la totalidad o a alguno de sus elementos.

2. No obstante, estas previsiones podrán también desarrollarse en los Planes Parciales, siempre que la ordenación tenga carácter integrado en dicho ámbito y con el resto de la estructura urbana, y el aprovechamiento que corresponda a los propietarios del suelo afectado como sistema general se materialice en ese mismo sector.

Artículo 23. Titularidad del suelo.

1. Los suelos afectos a sistemas de uso y dominio público, y los de uso público o colectivo de titularidad privada, existentes en el momento de la aprobación inicial, continuaran afectados a idéntico uso salvo que el Plan General prevea expresamente su modificación.

2. Los terrenos que el Plan General afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gra-

tuita o por cualquier otro título, quedarán remitidos al ordenamiento jurídico vigente.

(20.1) LOUA, arts. 139.1 y 160.
(20.2) LOUA, art. 160.

CAPÍTULO 4

Determinaciones sobre sistemas

Artículo 24. Sistema de comunicaciones e infraestructuras (OE).

1. El sistema de comunicaciones e infraestructuras está compuesto por el sistema viario y el sistema de infraestructuras.

a) El sistema viario está compuesto por los espacios destinados a la movilidad y la accesibilidad de los distintos puntos del territorio.

b) El sistema de infraestructuras básicas está compuesto por los elementos necesarios para la prestación de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua (canalizaciones y depósitos), eliminación y tratamiento de aguas residuales (canalizaciones y depuradoras), eliminación de residuos sólidos, centros de transformación o distribución de energía e instalaciones de telefonía y telecomunicaciones.

2. El trazado de los elementos de este sistema que pertenecen a la ordenación estructural queda recogido los planos O1, O2 y O3 (ordenación estructural), y el de los incluidos en la ordenación pormenorizada en los planos O4, O5-1, O5-2, O5-3 y O6 (ordenación completa). En este último caso, el trazado de los elementos incluidos en suelo urbanizable tiene carácter orientativo.

3. En cualquier caso, quedan específicamente prohibidos los tendidos eléctricos aéreos de alta y baja tensión en suelo urbano, debiendo soterrarse los existentes. En el desarrollo de los planes parciales y unidades de ejecución, esta carga de soterramiento corresponderá a los propietarios.

4. La protección y servidumbres de los elementos que componen este sistema general se ajustará a la reglamentación aplicable.

Artículo 25. Sistema de espacios libres.

1. El sistema de espacios libres está compuesto por los parques urbanos (sistema general) y por las zonas verdes, jardines y áreas libres (sistema local), identificadas en los planos de ordenación estructural y completa, respectivamente.

2. Dentro del sistema de espacios libres podrán admitirse edificaciones destinadas a usos públicos deportivos o educativos, cuya ocupación de suelo no podrá superar el 10% de la superficie total del parque, zona verde o área libre.

Artículo 26. Sistema de equipamiento comunitario.

1. Comprende el sistema de equipamiento comunitario las reservas de terrenos y centros públicos destinados a usos docentes, sanitarios, asistenciales, deportivos, comerciales, culturales y sociales, tanto existentes como previstos por el Plan General.

2. Los suelos calificados como sistemas locales o generales por el Plan son de titularidad pública, o lo serán en ejecución de sus determinaciones, conforme a las previsiones de la legislación urbanística.

Excepcionalmente, la titularidad de determinados elementos del sistema de equipamiento comunitario podrá ser privada, en ejecución de las previsiones de este plan, cuando expresamente así se determine.

3. Las edificaciones destinadas a equipamiento comunitario se adaptarán a las condiciones de edificación de la zona en que se ubiquen, pudiendo quedar excepcionados del cumplimiento de las limitaciones de edificabilidad máxima por razones de su programa funcional, de acuerdo con la legislación específica aplicable.

4. Si las características necesarias para la edificación dotacional impidieran ajustar la edificación a la ordenanza de la

zona en que se ubica, podrá excepcionarse justificadamente su cumplimiento, mediante la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle, siempre que su volumen no afecte a las condiciones de habitabilidad de los predios colindantes y a las condiciones del entorno urbano en el que se implanta.

TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1

Desarrollo del Plan General. Instrumentos de ordenación y gestión

Artículo 27. Disposiciones generales. Orden de prioridades.

1. El Plan se desarrollará según las determinaciones de la legislación urbanística y las establecidas en estas Normas en cada una de las distintas clases de suelo.

2. Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse conforme determine el Plan, estarán sujetos al orden de prioridad y en su caso a los plazos de ejecución definidos en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas.

3. Sin perjuicio de lo anterior, dada la naturaleza y alcance del orden de prioridades, se podrá adelantar la formulación de determinados instrumentos de planeamiento, justificadamente y en base al interés urbanístico general.

4. En los casos en los que se determine el incumplimiento de las previsiones de los plazos de ejecución por causas no imputables a la Administración actuante, quedará ésta facultada para acordar las medidas previstas en la legislación urbanística, en función del interés urbanístico general.

Artículo 28. Instrumentos de ordenación.

El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento:

a) Planes Parciales de Ordenación:

Para suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística (28.1).

b) Planes Especiales:

De reforma interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística (28.2).

c) Estudios de Detalle:

Para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o como instrumento para la ordenación pormenorizada de aquellos ámbitos que determine el Plan, de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística (28.3).

d) Ordenanzas municipales de edificación y/o urbanización:

Para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, o por formulación conforme a lo previsto en la legislación urbanística (28.4).

Artículo 29. Sistemas de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística, dentro de las unidades de ejecución que se delimiten al efecto.

2. El Plan determina el tipo de iniciativa preferente para la gestión de las actuaciones previstas, distinguiendo entre públicas y privadas conforme a lo previsto en la legislación urbanística aplicable (29.1).

3. El sistema de actuación queda fijado para cada unidad de ejecución en el momento de su delimitación conforme a lo previsto en dicha normativa (29.2).

(28.1) LOUA, art. 13.

(28.2) LOUA, art. 14.

(28.3) LOUA, art. 15.

(28.4) LOUA, arts. 23 a 25.

(29.1) LOUA, art. 86.a).

(29.2) LOUA, art. 107.2.

CAPÍTULO 2

Instrumentos de ejecución

Artículo 30. Proyectos Técnicos

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. El Plan considera los siguientes tipos de proyectos técnicos:

- a) De urbanización.
- b) De obras ordinarias de urbanización.
- c) De edificación.
- d) De otras actuaciones urbanísticas.
- e) De actividades e instalaciones.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deben venir redactados por técnicos competentes en relación con el objeto del proyecto, y visados por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación aplicable. El requerimiento de visado será sustituido, en los proyectos redactados por las Administraciones Públicas, por el de supervisión.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida, en su caso, la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras, salvo los ajustes y desarrollos del mismo que no alteren sustancialmente las condiciones particulares de la licencia.

Artículo 31. Proyectos de urbanización

1. Tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de sectores o unidades de ejecución, en suelo urbano no consolidado o urbanizable, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados a continuación y, en todo caso, la apertura o reforma del viario:

- Vialidad: explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; canalizaciones para servicios en el subsuelo.

- Saneamiento: construcción de colectores, acometidas, sumideros y estaciones depuradoras.

- Suministro de agua: construcción de captaciones, redes de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes de incendios.

- Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y telecomunicaciones.

- Ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano de parques, jardines y vías públicas.

- Obras de infraestructuras y servicios exteriores al ámbito de la actuación precisas para la conexión adecuada con las redes generales, así como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.

- Demolición de edificios y construcciones, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con el Planeamiento.

2. No podrán contener en ningún caso determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o condiciones de edificación, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan. Su documentación se ajustará a la exigida por la legislación urbanística (31.1).

3. Los proyectos de urbanización se tramitarán conforme al siguiente procedimiento:

- a) Aprobación inicial.

b) Audiencia a los interesados por un plazo de 15 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias, con notificación individual a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la actuación.

c) Resolución de las reclamaciones y sugerencias presentadas en plazo y aprobación definitiva.

d) Publicación del acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia.

4. La ejecución de los proyectos de urbanización se ajustará a lo previsto en la legislación urbanística de aplicación (31.2), y en particular a las siguientes determinaciones:

a) Antes de concluir las instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público, el promotor de la urbanización lo comunicará al Ayuntamiento para su inspección.

b) El Ayuntamiento solicitará, en su caso, informes de las compañías responsables del abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y alumbrado público, como requisito previo para la recepción de las obras.

Artículo 32. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

1. Se incluyen en este tipo de proyectos aquellos que tienen por objeto aspectos específicos o áreas concretas de urbanización de alguno de los grupos señalados en el artículo anterior, sin contemplar la urbanización integral de su ámbito de actuación (32.1).

2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido para las obras municipales ordinarias.

Artículo 33. Proyectos de edificación o demolición.

1. Se incluyen en este tipo de proyectos las obras de edificación que tienen por objeto actuaciones de nueva planta, así como las de conservación y rehabilitación de las edificaciones existentes, tanto en los casos en que afecten a la totalidad del inmueble como en las intervenciones parciales.

2. Se incluyen, así mismo, los proyectos de demolición, que podrán ser totales o parciales, y que podrán tramitarse independientemente o conjuntamente con los proyectos de edificación.

3. La documentación de los proyectos de edificación o demolición se ajustará a la exigida en la normativa de aplicación (33.1), con alcance de proyecto básico a los efectos de solicitud de licencia. En cualquier caso, será suficiente para la definición completa de las obras y su valoración a los efectos de abono de la tasa correspondiente.

Artículo 34. Otras actuaciones urbanísticas.

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

2. Estas actuaciones urbanísticas podrán ser obras civiles singulares (como pasarelas, puentes muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos), actuaciones estables (como talas de árboles, acondicionamiento de espacios libres de parcela, nuevos cerramientos exteriores de terrenos, tendidos de cables, etc.), actuaciones provisionales (como vallados, sondeos, casetas provisionales, etc.).

3. Los proyectos de estas actuaciones se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, por las especificadas en estas Normas y a las condiciones especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

Artículo 35. Proyectos de instalaciones y actividades

1. Se incluyen en este tipo aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente,

los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisen existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos técnicos a que se refiere este artículo se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por las especificadas en estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

(31.1) LOUA, art. 98.

(31.2) LOUA, arts. 153 y 154.

(32.1) LOUA, art. 143.1.

(33.1) Código Técnico de la Edificación, Parte I, art 6.4 y Anejo 1..

TÍTULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

Licencias

Artículo 36. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia.

1. Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en la normativa urbanística vigente (36.1), además los previstos en estas Normas.

2. La sujeción a licencia urbanística rige tanto para las personas y entidades privadas como para las Administraciones Públicas distintas de la municipal, así como para las entidades adscritas o dependientes de aquéllas, salvo en las excepciones contempladas en la legislación urbanística (36.2).

3. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y la normativa de aplicación en materia de Régimen Local (36.3).

4. El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística (36.4) y en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable (36.5), sin perjuicio de las especificaciones contenidas en estas Normas.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o planeamiento urbanístico de aplicación.

Artículo 37. Plazos de las licencias.

1. Las licencias de obras e instalaciones deberán fijar los plazos para el inicio de la actividad autorizada, así como para la finalización de los actos amparados por ella. En el caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras o instalaciones y de tres años para la terminación de éstas.

La caducidad de las licencias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable (37.1).

2. Las licencias podrán incorporar condiciones particulares para garantizar el cumplimiento de las determinaciones de estas Normas y de las ordenanzas municipales. En concreto, el otorgamiento de la licencia determina la sujeción del peticionario a los siguientes deberes, sin perjuicio de los restantes señalados en estas Normas:

- Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la administración municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.

- Construir o reponer la acera dentro del plazo de conclusión de la obra.

- Reparar e indemnizar los daños que se causen en la acera fronteriza a la finca, y en general los que se produzcan en elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.

- Instalar y mantener en buen estado de conservación el vallado de obra y las medidas de seguridad de la vía pública durante el tiempo de duración de las obras.

Artículo 38. Tipos de licencias.

1. Las licencias urbanísticas quedan encuadradas por estas Normas en los siguientes tipos:

- Licencia de agregación y segregación.

- Licencia de demolición.

- Licencia de movimientos de tierra.

- Licencia de obras de nueva planta, ampliación, modificación o reforma.

- Licencia de obras menores.

- Licencia de actividad.

- Licencia de ocupación y primera utilización.

Artículo 39. Licencias de segregación y agregación.

1. Están sujetos a esta licencia los actos de alteración del parcelario en suelo urbano y urbanizable, ya sea por subdivisión o por agregación.

2. El documento que se acompañe a la solicitud de licencia de agregación o segregación tendrá el contenido mínimo siguiente:

a) Memoria descriptiva de las características de las fincas originarias y resultantes con expresión de superficie y localización, así como de su adecuación al Plan, por resultar adecuadas para el uso que éste les asigna y ser aptas para la edificación.

b) Plano de situación (escala mínima 1:1.000).

c) Planos topográficos de parcelación originaria y resultante (escala mínima 1:500), recogiendo el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

d) Escritura pública o certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañándole título o títulos que acrediten el dominio.

Artículo 40. Licencia de demolición.

1. Están sujetas a esta licencia las demoliciones de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente, y siempre que no haya sido dictada resolución de rehabilitación o reconstrucción del inmueble, conforme a la legislación urbanística.

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a) Dos ejemplares del Proyecto técnico que constará como mínimo de memoria, presupuesto, pliego de condiciones técnicas, estudio de seguridad y salud y planimetría con los planos de situación (escala mínima 1:1000), plantas y alzados (escala mínima 1:100).

b) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

c) Fotografías donde se aprecie perfectamente la obra a derribar.

3. Si la demolición es de pequeña entidad, podrá estar incluida en el proyecto de obra nueva.

Artículo 41. Licencia de movimiento de tierras.

1. Están sujetas a esta licencia las actuaciones de movimiento de tierras, como desbroces, desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que estén incluidas como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado.

2. Estas licencias se solicitarán acompañando:

a) Memoria técnica que indicará la finalidad perseguida, las características de las actuaciones, el plan de etapas de su realización y las medidas de seguridad previstas durante la ejecución.

b) Plano de emplazamiento a escala 1:2000.

c) Planos topográficos (escala mínima 1:500) con curvas de nivel cada metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como la edificación y arbolado existentes.

d) Planimetría de perfiles originales y resultantes, suficientes para determinar el volumen de la actuación y su posible afectación a la vía pública o a fincas y construcciones vecinas.

e) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

Artículo 42. Licencia de obras de nueva planta, ampliación, modificación o reforma.

1. Están sujetas a esta licencia las obras de construcción de edificaciones de nueva planta, de ampliación, modificación o reforma de inmuebles que afecten a la estructura, de modificación del aspecto exterior de las edificaciones y de intervención total en la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.

2. A la solicitud de licencia se acompañará:

a) Dos ejemplares del proyecto básico visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable (42.1), con justificación gráfica y escrita acreditativa del cumplimiento de la normativa urbanística, de las condiciones de protección contra incendios y de accesibilidad.

b) Estudio de Seguridad y Salud, o estudio básico, cuando proceda.

c) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnicos competentes, visada por los colegios oficiales correspondientes.

d) Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación, cuando resulte exigible.

3. La documentación técnica exigida se ajustará a lo dispuesto en el artículo 29.3 de estas Normas.

Artículo 43. Licencia de obras menores.

1. Se consideran obras menores las de mantenimiento, reparación o reforma de escasa entidad, que no comprometen elementos estructurales de la edificación ni las condiciones de seguridad de las personas y bienes. Son, entre otras análogas, las siguientes:

a) Mantenimiento y reparación de cubiertas y azoteas sin modificación de sus características.

b) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas.

c) Reparación o colocación de canalones y bajantes interiores o exteriores.

d) Demolición y reconstrucción de tabiquería sin modificar su situación.

e) Reparación, reforma o sustitución de instalaciones interiores.

f) Reparación o sustitución de solados y de peldaños de escaleras.

g) Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en fachadas exteriores e interiores y en medianerías. Reparación de balcones, cornisas y elementos salientes de fachada.

h) Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en el interior de la edificación.

i) Reparación o sustitución de cielo rasos.

j) Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores, sin modificar huecos. Instalación de aparatos sanitarios.

k) Colocación de rótulos, carteles publicitarios y anuncios luminosos en plantas bajas y altas.

l) Ocupación provisional de vía pública no amparada por licencia de obras mayores.

m) Instalación de mobiliario urbano en zonas públicas.

n) Cerramiento de solares y parcelas sin edificar.

o) Instalación de casetas prefabricadas.

2. La solicitud de licencia irá firmada por el propietario e indicará la situación, características y presupuesto de las obras.

3. En el caso de que las características de las obras exijan la adopción de medidas que garanticen la seguridad de los

trabajadores o de la vía pública, deberá aportarse la documentación técnica exigida por la normativa de aplicación en estas materias.

Artículo 44. Licencia de actividad.

1. Están sujetas a esta licencia la implantación, ampliación, modificación o traslado de usos mercantiles, industriales y análogos distintos al de vivienda, en edificaciones e instalaciones cubiertas o al aire libre.

2. No están sujetas a esta licencia:

a) Las instalaciones complementarias de la propia edificación residencial vinculadas a ésta, como trasteros, locales de reunión de comunidades, piscinas, instalaciones deportivas y similares.

b) Los aparcamientos y garajes complementarios de la edificación residencial y vinculados a ésta, siempre que sus características e instalaciones queden suficientemente definidas en el proyecto de obra, y sin perjuicio de que deban someterse al procedimiento de Calificación Ambiental cuando resulte exigible. En este caso, la apertura del expediente de calificación debe ser previa a la concesión de la licencia de obras, y su resolución anterior a la concesión de licencia de ocupación a la edificación.

c) Los cambios de titularidad de la actividad deberán comunicarse por escrito al Ayuntamiento, quedando sujetos los titulares a todas responsabilidades que se derivasen de esta omisión.

3. La solicitud de licencia de actividad de las actuaciones no sometidas a ninguno de los procedimientos de prevención ambiental acompañará:

a) Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar.

b) Planos de situación (escala mínima 1:1.000) y de planta acotada (escala mínima 1:100).

c) Certificación expedida por técnico competente de que el local reúne las condiciones de seguridad, salubridad, eliminación de barreras arquitectónicas y protección contra incendios exigidas legalmente.

d) Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.

4. En las actuaciones sometidas a Calificación Ambiental, se integrará este procedimiento con el de licencia de actividad, y sus condicionamientos se incorporarán a la licencia. La solicitud de licencia de actividad de estas actuaciones acompañará:

a) Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental (44.1), con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas.

b) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

c) Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.

En estas actuaciones, se entenderá autorizada la implantación, ampliación, traslado o modificación de la actividad cuando cuente con resolución favorable del expediente de calificación y se haya concedido la licencia de actividad.

No obstante, la puesta en marcha de ésta no podrá producirse hasta que el titular presente en el Ayuntamiento certificación del director técnico que acredite el cumplimiento de las condiciones ambientales impuestas en la resolución e incorporadas a la licencia (44.2).

Artículo 45. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a evaluación de impacto ambiental o informe ambiental.

1. Las actuaciones sometidas a evaluación de impacto ambiental o informe ambiental deberán contar con la resolución favorable de estos procedimientos previamente a la concesión de licencia de actividad. La licencia incorporará los condicionamientos recogidos por la Declaración de Impacto Ambiental o

Informe Ambiental, y no podrá otorgarse en contra de lo establecido por el órgano con competencia sustantiva.

2. La solicitud de licencia de actividad de estas actuaciones acompañará:

a) Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental, con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas y del cumplimiento de los condicionamientos de la Declaración de Impacto Ambiental o Informe Ambiental.

b) Declaración de Impacto Ambiental o Informe Ambiental, según proceda.

c) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

d) Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.

Artículo 46. Licencia de actividad en actuaciones con ejecución de obras.

1. En el caso de que la actuación para la que se solicita licencia de actividad exigiera la realización de obras de adecuación en el local, deberá también solicitarse la licencia de obra que proceda, acompañada de la documentación reseñada en los artículos 41 y 42 de estas Normas.

2. Conforme a lo establecido en la legislación de régimen local (46.1) 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 apertura, si fuera procedente.

Artículo 47. Licencia de ocupación y primera utilización.

1. Están sujetas a esta licencia:

a) La primera utilización de las edificaciones de nueva planta y de reestructuración total, así como la de aquellos locales en que sea necesaria por haberse producido cambios en su configuración, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

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

2. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de la licencia de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la actuación hubiese requerido de dirección técnica.

b) Documentación reformada, en su caso, que recoja las modificaciones introducidas en la obra en relación al proyecto al que se concedió licencia, visada por el colegio profesional correspondiente.

c) En su caso, terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen autorizado simultáneamente con la edificación.

d) Copia de la solicitud de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana.

(36.1) LOUA, art. 169.

(36.2) LOUA, art. 170.

(36.3) Ley 7/1985, LRBRL, art. 21.1.q).

(36.4) LOUA, art. 172.

(36.5) Reglamento de Servicios de las Corporaciones, art. 9.

(37.1) LOUA, art. 173.

(42.1) Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.4 y Anejo I.

(44.1) Reglamento de Calificación Ambiental, art. 9.1.

(46.1) Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 22.3.

CAPÍTULO 2

Deber de conservación de las edificaciones

Artículo 48. Deber de conservación.

1. De conformidad con la legislación urbanística (48.1), los propietarios de los terrenos o construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada momento establecido en el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Las obligaciones mínimas de los propietarios de edificaciones y construcciones respecto a la seguridad, salubridad y ornato público, incluyen:

a) El mantenimiento y la seguridad de los elementos arquitectónicos de las fachadas.

b) El mantenimiento de la pintura, revoco o material visto de acabado de las fachadas.

c) El mantenimiento y la seguridad de todas las instalaciones técnicas del edificio y de sus elementos añadidos, como rótulos o carteles.

Artículo 49. Situación legal de ruina urbanística.

1. La declaración de la situación legal de ruina urbanística y ruina física inminente de los edificios procederá en los supuestos contemplados en la legislación urbanística aplicable (49.1).

(48.1) Ley 6/1998, LRSV, art. 19 y LOUA, art. 155.

(49.1) LOUA, arts. 157 y 159 y RDU, arts. 17 y ss.

CAPÍTULO 3

Protección de la legalidad urbanística

Artículo 50. Protección de la legalidad urbanística.

1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

a) La intervención preventiva en los actos de uso y edificación del suelo.

b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva (50.1).

c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos dispuestos en la legislación urbanística aplicable (50.2).

d) La sanción de las infracciones urbanísticas.

Artículo 51. Infracciones urbanísticas

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la legislación urbanística (51.1).

2. La competencia y tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística (51.2).

(50.1) LOUA, arts. 179 (modif. Ley 13/2005, art. 28 tres) y 180.

(50.2) LOUA, arts. 181 a 190 (modif. Ley 13/2005, art. 28).

(51.1) LOUA, arts. 207 a 226.

(51.2) LOUA, arts. 195 a 206.

CAPÍTULO 4

Normas generales de protección

Artículo 52. Protección de la imagen urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valorización y mejora corresponden al Ayuntamiento, que podrá denegar justificadamente cualquier actuación que resulte inadecuada para la imagen urbana conforme a lo regulado en la presente normativa.

Dicha justificación podrá estar referida al uso, al dimensionamiento de la edificación, a la composición, característi-

cas y materiales de las fachadas, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

2. Por motivos estéticos o de interés público, el Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios la ejecución de obras de conservación de las fachadas o espacios visibles desde la vía pública, en cumplimiento de las presentes Normas.

3. Queda especialmente prohibida la colocación de aparatos de acondicionamiento de aire y de antenas que sobresalgan del plano de fachada.

4. Los rótulos publicitarios paralelos a fachada deberán quedar integrados en la composición de la fachada. Las banderas o marquesinas perpendiculares a fachada se situarán a una altura mínima de tres metros sobre la rasante de la calle, y su vuelo cumplirá las condiciones establecidas en estas Normas para los salientes ocupables.

Artículo 53. Protección de servidumbres de infraestructuras.

1. La protección de las servidumbres de las infraestructuras se ajustará a lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación, prevaleciendo en caso de contradicción sobre las condiciones específicas de estas Normas, y afectando a todas las clases de suelo.

2. El Plan General hace suyo e incorpora a sus Normas Urbanísticas el régimen de protección de la legislación sectorial sobre las servidumbres de las siguientes infraestructuras:

a) Vías de comunicación: Las zonas de dominio público, de afección y de servidumbre, y la separación de edificaciones e instalaciones se ajustarán a la legislación sectorial. Las actuaciones sobre las zonas de afección y servidumbre requieren la autorización previa del órgano administrativo competente (53.1).

b) Red de energía eléctrica: La servidumbre se ajustará a la legislación sectorial, quedando prohibidas las plantaciones y construcciones bajo las líneas eléctricas (53.2).

3. El Plan General introduce adicionalmente condiciones de protección las redes de abastecimiento de agua y saneamiento, prohibiendo la construcción en la banda de 4,00 m de anchura total situada a lo largo del eje de la conducción, en su trazado por suelo no urbanizable.

Artículo 54. Protección del medio físico.

1. El Plan General hace suyo e incorpora a sus Normas Urbanísticas el régimen de protección de la legislación sectorial sobre el medio físico en las materias relacionadas en este artículo.

2. Protección ambiental: La producción de emisiones y vertidos y, en general, las afecciones ambientales de las actividades quedan sometidas al régimen establecido en la legislación sectorial (54.1).

3. Espacios naturales protegidos: Las actuaciones sobre suelos incluidos en el ámbito de espacios naturales protegidos por la legislación ambiental quedarán sujetas a las condiciones impuestas por ésta (54.2).

4. Vías pecuarias: Quedan clasificadas como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, siendo de aplicación lo dispuesto en ésta (54.3).

5. Recursos hidrológicos: Las actuaciones en el entorno de cauces y la apertura de pozos de captación de aguas subterráneas quedan sometidas a las disposiciones de la legislación sectorial (54.4).

6. Vegetación: Con independencia de la protección específica de aquellos elementos incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes del Plan, las actuaciones sobre masas arbóreas y vegetación deben ajustarse a las disposiciones de la legislación sectorial (54.5).

Artículo 55. Protección del suelo y el paisaje.

1. Con la finalidad de garantizar la protección del suelo, la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie de más de 2500 m², o a

un volumen superior a 5000 m³ quedará sujeta a las siguientes limitaciones:

- La solicitud de licencia deberá ir acompañada de la documentación necesaria para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.

- La licencia podrá incorporar la exigencia de adoptar las medidas necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos y corregir los impactos negativos que pudiera suponer la actuación.

2. Con objeto de evitar afecciones negativas al paisaje natural, se establecen las siguientes condiciones de protección:

- Con carácter general, se cumplirán las condiciones establecidas en estas Normas sobre protección de la topografía, de los cauces y de la vegetación y masas arbóreas.

- Las actuaciones de implantación de infraestructuras contemplarán la reposición de la capa vegetal en las zonas colindantes con la actuación y el tratamiento de desmontes y terraplenes mediante cobertura vegetal o plantación de arboleada.

- Los elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación cumplirán lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, no autorizándose que se pinten directamente sobre elementos naturales del territorio, ni que por sus características generen impactos visuales importantes.

Artículo 56. Protección del patrimonio cultural y arqueológico.

1. Las intervenciones sobre elementos de interés histórico o cultural protegidos por la legislación sectorial se someterán a las disposiciones de ésta (56.1).

2. El hallazgo de restos arqueológicos deberá ser notificado con arreglo a lo dispuesto en esta misma legislación, adoptándose las medidas de protección que resulten procedentes para su cumplimiento.

Artículo 57. Catálogo de espacios y bienes protegidos.

1. Las intervenciones sobre elementos incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de este Plan quedarán sujetas a las determinaciones de protección recogidas en éste, en función de la clase de obra proyectada, el nivel de intervención y el grado de protección del elemento.

2. Las actuaciones sobre parcelas colindantes o medianeras con edificaciones protegidas quedan sujetas a las condiciones especiales establecidas en el Catálogo.

(53.1) Ley 25/1988, de Carreteras, y R.D. 1812/1994, Reglamento General de Carreteras. Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía.

(53.2) Reglamento de Líneas de Alta Tensión, de 28 de diciembre de 1968.

(54.1) Ley 7/1994, de Protección Ambiental; Decreto 292/1995, del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental; Decreto 153/1996, del Reglamento de Informe Ambiental; Decreto 297/1995, del Reglamento de Calidad Ambiental.

(54.2) Ley 4/1995, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, modificada por las Leyes 40/1997 y 41/1997; Ley 2/1989, del Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, modificada por la Ley 6/1996; Decreto 11/1990, de Juntas Rectoras de los Parques Naturales.

(54.3) Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, y Decreto. 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

(54.4) R.D.L. 1/2001, del Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986, Reglamento del Dominio Público Hidráulico; Decreto 189/2002, Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

(54.5) Ley 43/2003, de Montes; Ley 2/1992, Forestal de Andalucía; Decreto 208/1997, del Reglamento Forestal de Andalucía.

(56.1) Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, y R.D. 111/1986, de desarrollo parcial de la Ley; Ley 17/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y Decreto 19/1995, del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

TÍTULO V. CONDICIONES DE USO

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 58. Ámbito de aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título X, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

Artículo 59. Relación de usos globales y pormenorizados.

1. El Plan distingue los siguientes usos globales, usos pormenorizados y categorías de uso: (OE).

Uso global	Uso pormenorizado	Categorías
RESIDENCIAL	vivienda unifamiliar y bifamiliar vivienda plurifamiliar	1.ª (libre) 2.ª (protección pública)
INDUSTRIAL	talleres compatibles industria de producción y almacenaje estaciones de servicio	
TERCIARIO	hotelero comercial relación y espectáculos oficinas	1.ª (local comercial) 2.ª (centro comercial) 1.ª (sin actividad musical) 2.ª (con actividad musical) 3.ª (aire libre) 1.ª (despachos Anexos) 2.ª (local) 3.ª (edificios exclusivos)
DOTACIONAL	docente deportivo social espacios libres servicios técnicos infraestructuras	1.ª (local) 2.ª (edificios exclusivos) 1.ª (local) 2.ª (edificios exclusivos) 1.ª (local) 2.ª (edificios exclusivos)

2. Cualquier otro uso no contenido en el cuadro tipo de relación de usos, se regularán análogamente por las condiciones establecidas en aquel uso tipificado que le sea funcionalmente más semejante.

Artículo 60. Clases de usos pormenorizados.

1. Por su modalidad de aplicación y gestión, en una determinada parcela, área, zona o sector, y a efectos de las determinaciones de aprovechamiento y ordenación, se diferencian las siguientes clases de usos pormenorizados:

a) Uso característico: Es el que por aplicación del Plan General o del planeamiento de desarrollo es de implantación dominante en una parcela, un área, zona o sector.

b) Uso complementario: Es el que por exigencias de la legislación urbanística o del propio Plan debe implantarse obligatoriamente, como demanda del uso característico y en una proporción determinada por éste.

c) Uso compatible: Es el que puede coexistir con el uso característico en una misma parcela sin perder sus características propias, cumpliendo las condiciones establecidas por el Plan o el planeamiento de desarrollo.

d) Uso alternativo: Es el que puede coexistir con el uso característico en una misma zona o sector, y cuya implantación puede autorizarse en parcela o edificación independiente, en la proporción y condiciones que establezca el Plan o el planeamiento de desarrollo.

e) Uso prohibido o excluyente: Es el excluido por el Plan o por el planeamiento de desarrollo en una parcela, área, zona o sector, por su incompatibilidad con el uso característico o con los objetivos de la ordenación.

2. Son usos prohibidos en un determinado ámbito:

a) Los usos que no sean los usos característicos y complementarios, compatibles o alternativos establecidos por el Plan o por el planeamiento de desarrollo para dicho ámbito.

b) Los usos compatibles o alternativos que no cumplan las condiciones establecidas o superen los límites de intensidad, que, en su caso, pudiera imponerles el planeamiento.

c) Los así conceptuados en las disposiciones generales o en la normativa específica en un ámbito determinado.

Artículo 61. Uso global residencial.

1. Es el uso de aquellos edificios o parte de ellos destinados a viviendas o residencia familiar (OE).

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de distinto uso y con acceso exclusivo.

b) Vivienda bifamiliar: es aquella plurifamiliar que dentro de una misma parcela dispone de sólo dos viviendas que comparten acceso o patio, o ambos elementos, construida sobre una parcela independiente.

c) Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por dos o más viviendas con accesos (incluidas escaleras) y elementos comunes.

3. Se establecen las siguientes categorías en el uso residencial:

a) Categoría 1.ª Vivienda libre: es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.

b) Categoría 2.ª Vivienda de protección pública: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica (61.1) (OE).

4. Las condiciones particulares a las que deben ajustarse las edificaciones destinadas a este uso se recogen en el Capítulo 2 de este mismo Título.

Artículo 62. Uso global industrial.

1. Es todo aquel que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, según las precisiones que se expresan en la definición de los usos pormenorizados que engloba (OE).

2. El uso industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas.

Se incluyen en este uso pormenorizado las instalaciones que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas, pueden ubicarse en áreas residenciales.

b) Industria de producción y almacenamiento.

Se incluyen las instalaciones que no son compatibles con las viviendas por sus posibles riesgos o incidencia negativa en el entorno residencial

c) Estaciones de servicio.

Se incluyen las instalaciones de suministro de combustible y las instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

a) Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso industrial cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.

b) Se exceptúan de la condición anterior las parcelas y edificaciones destinadas al uso pormenorizado de «Estación de Servicio de Vehículos» cuyas condiciones de ordenación y edificación quedarán reguladas por su normativa específica y las que establezca el planeamiento de desarrollo.

c) En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

d) Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el Capítulo 3 de este mismo Título.

4. Condiciones particulares del uso de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas:

En zonas de uso global y característico distinto al industrial, deberán cumplir para poder implantarse las siguientes condiciones:

a) Estar el uso autorizado como compatible o alternativo por las condiciones particulares de la zona.

b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones y disponer de accesos propios desde el exterior para el público y para carga y descarga, independientes del resto de la edificación.

5. Condiciones particulares del uso de industria de producción y almacenamiento:

Solo se permite su ubicación en zonas de uso global y característico Industrial.

6. Condiciones particulares del uso de estación de servicio:

a) En suelo urbano solo se permite su implantación en las parcelas calificadas como tales por el Plan o en las autorizadas con posterioridad por los órganos competentes.

b) En suelo urbanizable podrá preverse justificadamente en el planeamiento de desarrollo, que establecerá su ubicación y condiciones de ordenación y edificación.

Artículo 63. Uso global terciario.

1. Es todo uso que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, como alojamiento temporal, hostelería, espectáculos, relación, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades financieras, seguros y análogas (OE)

2. El uso global terciario comprende los siguientes usos pormenorizados y categorías:

a) Hotelero.

Se incluyen los usos de alojamiento temporal, como hoteles, residencias y análogos, así como sus dependencias con complementarias.

b) Comercial.

Incluye las actividades de servicio al público destinadas a la compraventa o permuta de mercancías al por menor.

Se distinguen dos categorías:

- 1.^a Local Comercial: en planta baja de un edificio, con acceso propio e independiente.

- 2.^a Centro Comercial: integra varios establecimientos de uso predominantemente comercial dentro de un edificio exclusivo, con posibilidad de otros usos terciarios y accesos e instalaciones comunes.

a) Relación y espectáculos.

Incluye las actividades de desarrollo de la vida social, de relación y recreativas.

Se distinguen tres categorías:

- 1.^a Instalaciones sin actividad musical, como bares, cafeterías, tabernas, restaurantes o similares.

- 2.^a Instalaciones con actividad musical, como pubs, discotecas, salas de juegos, locales de espectáculos y análogos.

- 3.^a Instalaciones de concurrencia pública al aire libre.

a) Oficinas.

Se incluyen las actividades terciarias de carácter administrativo, financiero, de información y comunicaciones, así como despachos profesionales.

Se distinguen tres categorías:

- 1.^a Despachos profesionales anexos a la vivienda.

- 2.^a Locales de oficinas.

- 3.^a Edificios Exclusivos.

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

a) Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso global terciario cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.

b) En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

c) Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el Capítulo 3 de este mismo Título.

4. Condiciones particulares del uso hotelero:

Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación (63.1) y, en su defecto, la establecida en estas Normas para el uso residencial.

5. Condiciones particulares del uso comercial:

a) Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación (Ley 1/1996, del Comercio Interior de Andalucía).

b) El uso de 1.^a Categoría podrá ubicarse en planta baja y primera planta, siempre que se comuniquen entre sí y nunca con otros espacios del edificio de diferente uso y en concreto con el uso residencial.

Los usos de 2.^a Categoría solo se permiten en edificio exclusivo.

c) La zona del local destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m², teniendo comunicación directa con el acceso desde el exterior.

d) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: desde 100 m² hasta 200 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

6. Condiciones particulares del uso de relación y espectáculos:

a) Los establecimientos de 1.^a Categoría podrán ser compatibles con el uso residencial, siempre que se sitúen en planta baja y 1.^a planta, disponiendo, en todo caso de acceso propio desde el exterior y sin comunicación con espacios de diferente uso y en concreto del uso residencial.

Los establecimientos de 2.^a Categoría solo podrán ubicarse en parcela independiente en edificios exclusivos o, en el caso de compartir parcela con el uso residencial, deberán garantizar la adopción de las medidas de aislamiento acústico necesarias para permitir esta compatibilidad.

b) Los locales de relación y espectáculos dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

7. Condiciones particulares del uso de oficinas:

a) El uso de oficinas de 1.^a y 2.^a Categoría podrá ubicarse en cualquiera de las plantas de la edificación residencial, cumpliendo las condiciones de uso residencial que le sean de aplicación.

El uso de oficinas en 3.^a Categoría solo se permite ubicarse en un edificio exclusivo implantado en parcela independiente.

b) Las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

Artículo 64. Uso dotacional.

1. Se incluyen los usos que proveen a los ciudadanos educación, cultura, salud y bienestar, así los que proporcionan los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. El uso global dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Docente.

Incluye los usos de formación intelectual, enseñanza reglada, enseñanza no reglada (guarderías, centros de idiomas, academias y análogos).

b) Deportivo.

Incluye las actividades de práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.

c) Social.

Incluye los servicios de interés público relacionados con actividades sanitarias (asistencia médica con y sin hospitalización), asistenciales (prestación de servicios sociales), culturales (salas de exposiciones, bibliotecas y similares), religiosas, administrativas públicas y de servicios públicos (protección civil, mercado de abastos, cementerios y tanatorios, instalaciones de limpieza y análogos).

d) Espacios libres.

Incluye las actividades de esparcimiento y reposo de la población al aire libre (parques y jardines).

e) Servicios técnicos de infraestructuras.

Comprende las actividades relacionadas con el movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, el transporte de mercancías y la dotación de servicios de infraestructuras urbanas (suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía y análogas).

3. El uso global dotacional comprende, en los usos pormenorizados docente, deportivo y social, dos categorías:

- 1.ª Uso dotacional en locales.

- 2.ª Uso dotacional en edificaciones de uso exclusivo o al aire libre en parcela propia.

No se distinguen categorías en los usos pormenorizados de espacios libres y servicios técnicos de infraestructuras.

4. Condiciones generales de ordenación y edificación:

a) Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso global dotacional cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen, salvo aquellos que el Plan califique como equipamiento, que se ajustarán a las condiciones específicas del Título II.

b) En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

c) Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el Capítulo 3 de este mismo Título.

5. Condiciones particulares de los usos pormenorizados docente, deportivo y social:

El uso en 1.ª Categoría podrá ubicarse en locales con acceso propio desde el exterior, sin comunicación con espacios de diferente uso.

El uso en 2.ª Categoría se implantará en edificio exclusivo en parcela propia.

6. Condiciones particulares de los usos pormenorizados de espacios libres y servicios técnicos de infraestructuras:

Dado que el Plan clasifica los suelos destinados a estos usos como sistema, su implantación se ajustará a lo dispuesto en el Título II de estas Normas.

Artículo 65. Uso garaje y aparcamiento.

1. Es el uso de estacionamiento y guarda de vehículos.

2. El uso de garaje y aparcamiento comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Garaje:

El uso está vinculado a otros usos globales, y se ubica en el interior de la parcela.

b) Aparcamiento:

El uso está vinculado al espacio público, a nivel de la red viaria o bajo la rasante de ésta.

3. El uso pormenorizado de garaje comprende dos categorías:

a) Categoría 1.ª: Se desarrolla en cada parcela como uso complementario del uso característico de la parcela.

b) Categoría 2.ª: Se ubica en edificios o parcelas exclusivos para este uso.

4. El uso pormenorizado de aparcamientos comprende dos categorías:

a) Categoría 1.ª: Se sitúa sobre rasante en los viales o espacios libres.

b) Categoría 2.ª: Se resuelve bajo la rasante de viales y espacios libres.

5. Las condiciones de implantación del uso garaje y aparcamiento son las siguientes:

- El uso de garaje en 1.ª categoría se podrá emplazar en la planta baja o sótano de la edificación.

- El uso de garaje en 2.ª categoría y el de aparcamiento en 2.ª categoría se podrán ubicar en las parcelas o espacios libres que determine el Plan o establezca el planeamiento de desarrollo. Para su implantación sobre otro tipo de parcelas será necesaria la autorización expresa del Ayuntamiento mediante la aprobación de un Estudio Previo que estudie la influencia sobre el tráfico de la zona, el impacto sobre los usos colindantes y la incidencia en las infraestructuras existentes.

6. Las restantes condiciones particulares a las que deben ajustarse las edificaciones destinadas a este uso se recogen en el Capítulo 3 de este mismo Título.

(61.1) Ley 13/2005, de Vivienda y Suelo.

(63.1) Decreto 47/2004, de Establecimiento Hoteleros, y Decreto 20/2002, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

CAPÍTULO 2

Condiciones particulares del uso residencial

Artículo 66. Definiciones.

1. A efectos del cumplimiento de las condiciones de edificación se define como:

a) Estancia: cualquier dependencia habitable de la edificación, excluyendo por tanto los pasillos, distribuidores, armarios, despensas, trasteros, aseos o baños y cuartos de instalaciones.

b) Superficie útil: superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio habitable de una estancia.

Artículo 67. Condiciones particulares.

1. Condiciones de superficie.

Las dependencias de todas las viviendas (unifamiliares o plurifamiliares) cumplirán las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

- Salón más comedor: 16 m² para viviendas de hasta dos dormitorios; 18 m² para viviendas de tres dormitorios y 20 m² para las de más de tres.

- Cocina: 5 m².

- Lavadero: 2 m². Cuando el lavadero esté incluido en la cocina, la superficie mínima de la estancia será de 7,00 m², con cocina mínima de 5,00 m².

- Dormitorios: 6 m² para dormitorios simples, debiendo existir siempre un dormitorio doble con un mínimo de 10 m².

- Baño: 3 m².

- Aseo: 1,10 m².

1. Condiciones de iluminación y ventilación:

Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación (67.1).

2. Condiciones de habitabilidad:

Todas las viviendas deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean al menos el estar-comedor y una estancia más con huecos abiertos a espacio exterior o patio interior de lado no inferior a 2/3 de la altura del edificio, y cuyas dimen-

siones permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 7 m.

Quedan prohibidas las viviendas interiores, considerándose así las que no cumplen alguna de las condiciones anteriores. Solo se permitirán en las existentes obras de conservación y de mejora de sus condiciones higiénicas.

3. Condiciones de distribución y programa funcional:

- El programa mínimo para apartamento será de dormitorio doble, aseo, cuarto de estar y cocina en 30 m² útiles. Esta última podrá encontrarse incorporada al cuarto de estar, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación.

- Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si éste se realiza a través de salón comedor se dispondrá vestíbulo de independencia con doble puerta. En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.

- Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima libre de 0,85 m.

- Las condiciones anteriores no serán exigibles en actuaciones de rehabilitación de viviendas, siempre que el proyecto justifique la imposibilidad de cumplirlas por los condicionantes estructurales y tipológicos de la edificación.

4. Condiciones de accesibilidad:

- Los espacios libres y los recorridos de acceso desde el exterior a todas las viviendas cumplirán las condiciones de la normativa de aplicación (67.2).

- Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la normativa de edificación (67.3).

- Deberá disponerse ascensor en las edificaciones plurifamiliares de tres plantas de altura (PB+2)

5. Dotación de plazas de garaje:

Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el Capítulo 3 de este mismo Título.

(67.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3.
(67.2) Decreto 72/1992, de Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

(67.3) Código Técnico de la Edificación, Documentos Básicos SU y SI.

CAPÍTULO 3

Condiciones particulares del uso de garaje y aparcamiento

Artículo 68. Reserva de plazas de garaje.

1. Los edificios de nueva planta deberán disponer en su proyecto una dotación mínima de plazas de garaje de 1.ª categoría, como uso complementario del característico a que se destine la parcela, en la proporción mínima indicada en este artículo. Esta reserva es condición indispensable para la concesión de licencia, y debe resolverse en el interior de la parcela, independientemente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico.

2. Uso residencial:

Se destinará en la misma parcela el espacio suficiente para satisfacer la dotación mínima de una plaza de garaje por cada vivienda.

3. Uso industrial:

- En 1.ª categoría, solo se exige reserva para los talleres de mantenimiento y reparación del automóvil, en una proporción de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie construida.

- En uso pormenorizado de industria de producción y almacenamiento, se reservará una plaza por cada 100 m² de superficie construida o fracción, y se dispondrá dentro de la parcela un espacio destinado a carga y descarga, con una darsena por cada 1.000 m² construidos o fracción de ésta.

4. Uso terciario:

- En uso pormenorizado hotelero, se dispondrá una plaza por cada 100m² de superficie de local destinado a hospedaje o por cada 3 habitaciones si resultase mayor número.

- En uso comercial de 2.ª categoría, se dispondrá una plaza de garaje por cada 60 m² de superficie construida, así como un espacio destinado a carga y descarga

- En uso pormenorizado de oficinas (3.ª categoría), se preverá una plaza de garaje por cada 50 m² de superficie construida.

5. Uso dotacional:

- En uso pormenorizado docente (2.ª categoría), se reservará una plaza por aula.

- En usos pormenorizados deportivo (2.ª categoría) y social (2.ª categoría), se preverá 1 plaza por cada 50 m² de superficie construida. Si la actividad genera afluencia de público, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades

Artículo 69. Excepciones a la reserva de plazas de garaje

1. Se exceptuarán de la obligatoriedad de reserva de plazas de garaje las parcelas y edificaciones del suelo urbano que presenten algunas de las características siguientes:

- Parcelas que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 5,00 m.

- Parcelas con frente de fachada inferior a 6 m o superficie inferior a 300 m².

- Parcelas incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección.

- Parcelas en las que tenga lugar el hallazgo de vestigios arqueológicos a conservar.

Artículo 70. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento.

1. Dimensiones:

Las plazas de garajes y aparcamientos tendrán una dimensión mínima de 2,20 m de ancho por 4,50 m de largo. La superficie mínima de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, salvo en viviendas unifamiliares, en las que se reducirá a 15 m² por plaza.

2. Accesos:

Tendrán una anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, con una anchura mínima de 3 metros si es de un solo sentido y de 5 metros si es de doble sentido, y una altura mínima de 2,50 m.

En los garajes de superficie inferior a 40 m² con acceso directo desde la calle, la entrada podrá tener unas dimensiones mínimas de 2,50 m de ancho por 2,20 m de altura.

3. Rampas:

Tendrán una anchura mínima de 3,00 m y una pendiente máxima del 20% en tramo recto y 12% en tramo curvo.

Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de edificación aplicable (70.1).

Cuando desde uno de sus extremos no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

4. Altura libre mínima:

Se establece una altura libre mínima de 2,25 m en todos sus puntos. En lugar visible se indicará la altura máxima admisible de los vehículos.

5. Cumplimiento de normativa específica:

En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

(70.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 7.

TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1

Condiciones generales de edificación

Artículo 71. Definiciones.

1. Parcela:

Es toda porción de suelo que, a los efectos del Plan, hace posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, coincide con unidades de construcción y sirve de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas, asegurando la unidad mínima de intervención.

La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de la propiedad.

Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística aplicable (71.1).

2. Solar:

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable (71.2) y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

3. Linderos:

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes o espacios públicos.

4. Alineación del vial:

Es el tramo de lindero que separa cada parcela del espacio público. La alineación de vial queda determinada gráficamente en los planos de ordenación completa O5-1, O5-2, O5-3 y O6 o, en su caso, será establecida por el planeamiento de desarrollo.

5. Alineación de la edificación:

Es el límite de la línea de fachada de la edificación, que será o no coincidente con la alineación del vial, en función de la existencia de condiciones de retranqueo de la edificación.

6. Retranqueo de la edificación:

Es la anchura de la banda de suelo comprendida entre la alineación de la edificación y la alineación del vial de la parcela. Puede ser de los siguientes tipos, establecidos por las ordenanzas de zona:

a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

b) Retranqueo sólo en las plantas bajas de la edificación, conformando soportales.

7. Medianería:

Es la pared correspondiente a un tramo de lindero lateral o trasero, cuya continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces.

8. Separación mínima a linderos:

Es la distancia mínima a las que podrá situarse la edificación, incluidos sus salientes ocupables, sótanos o cualquier otra instalación resultante de la modificación del terreno (excepto las rampas de acceso a sótano), medida en proyección horizontal.

Su valor queda determinado en las ordenanzas de zona.

9. Rasante del vial:

Es el perfil longitudinal de vía pública tomado, salvo indicación contraria, a lo largo de su eje. Constituye el nivel de referencia a efectos de medición de alturas.

Será definida por el instrumento de planeamiento o, en su defecto, marcada por los servicios técnicos municipales.

10. Ancho del vial:

Es la medida transversal total del vial (incluida calzada, aceras y aparcamientos), que se adopta como parámetro de referencia para determinar la alineación a vial y determinadas condiciones de la edificación. Su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

a) Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará como ancho de vial esta distancia constante.

b) Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o irregularidades, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

Artículo 72. Ocupación de parcela.

1. Es el porcentaje de la relación entre la superficie de la proyección horizontal de la edificación (incluidos los salientes ocupables) y la superficie de la proyección horizontal del solar.

2. Las ordenanzas de zona especifican la ocupación máxima de parcela edificable. Los sótanos no podrán sobrepasar la ocupación máxima determinada en cada zona.

3. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la ocupación máxima, no podrán ser objeto de aprovechamiento en superficie, salvo el uso de espacios libres y deportivo contenidos en el Plan.

Artículo 73. Profundidad máxima edificable.

Es la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente a la alineación a vial. Define la situación límite del plano de fachada trasera recayente al espacio libre interior de la parcela.

Artículo 74. Superficie de techo edificable.

1. Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, conforme a estas Normas, tengan la consideración de planta baja y alta.

2. El techo edificable computará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) cerrados en más del 50% de su perímetro en planta computarán al cien por cien de su superficie en planta.

b) Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) abiertos en más del 50% de su perímetro en planta computarán al cincuenta por ciento.

c) Las edificaciones auxiliares, las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección horizontal por cada planta de las escaleras, de los huecos de ascensor y de las instalaciones verticales, computarán al cien por cien de su superficie en planta.

Artículo 75. Edificabilidad.

1. Índice edificabilidad bruta de zona o sector:

Es la relación entre la superficie total de techo edificable y la superficie de la proyección horizontal aplicada a la totalidad del ámbito o sector, expresada en m^2t/m^2s (metro cuadrado de techo / metro cuadrado de suelo).

2. Índice de edificabilidad neta de parcela:

Es la relación entre la superficie total de techo edificable y la superficie neta edificable correspondiente a la proyección horizontal del solar o parcela edificable, expresada en m^2t/m^2s .

Artículo 76. Densidad de viviendas.

1. Es la relación entre el número de viviendas existentes o previstas y la superficie bruta del sector o zona donde se ubican, expresada en viviendas/ha.

2. Se utiliza en el Plan como determinación máxima para el desarrollo de determinados sectores o áreas residenciales.

Artículo 77. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

1. La altura máxima reguladora es la distancia desde la cota inferior de referencia, establecida conforme al criterio de medición de alturas, hasta la intersección de la cara superior

del forjado de techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.

El número máximo de plantas indica el número de plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

2. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar conjuntamente.

Artículo 78. Criterios de medición de la altura.

1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial:

a) Edificios en solares con frente a una sola vía.

- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea menor o igual a 1,50 m, la altura máxima de la edificación se medirá desde el punto de la línea de fachada coincidente con la rasante del vial de cota media entre las extremas.

- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea mayor de 1,50 m, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para cumplir la regla general anterior, considerando estos como tramos o fachadas independientes.

a) Edificios en solares con frente a dos vías formando esquina o chaflán.

- Si la altura máxima reguladora de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del apartado anterior, resolviéndose el conjunto de las fachadas desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola.

- En el caso de que las alturas máximas reguladoras fueran diferentes para cada frente de vial, se permite prolongar la altura mayor sobre la menor hasta una profundidad de 15 m, medida en una paralela desde la alineación del vial de mayor altura. Los paramentos resultantes de la diferencia de altura se tratarán como fachadas en su composición y materiales de acabado.

a) Edificios en solares con frente a dos vías opuestas, paralelas u oblicuas, que no formen esquina, con altura máxima permitida diferente a cada frente de fachada.

- La altura máxima permitida será la correspondiente a cada frente de fachada, hasta una profundidad coincidente con la mediatriz de la manzana (situando el salto de altura en la línea intermedia entre las alineaciones opuestas).

2. Edificaciones exentas (por retranqueo o separación de linderos):

a) La altura máxima de la edificación se medirá desde la cota de la planta que tenga consideración de planta baja, según lo dispuesto en el artículo 79, hasta el plano superior del último forjado.

b) En los casos en que la edificación se desarrollase escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la altura máxima de la edificación se cumplirá en cada uno de los puntos o partes que tengan la consideración de planta baja de acuerdo con el artículo 79: el edificio no podrá sobrepasar la altura máxima reguladora en ninguna de sus secciones longitudinales o transversales con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas que pudieran darse.

Artículo 79. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:

a) Los antepechos de fachadas y de patios interiores, con una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes respecto a la cara superior del último forjado. Los antepechos medianeros serán opacos y de una altura comprendida entre 1,80 y 2,00 m respecto a la cara superior del último forjado.

b) En cubiertas inclinadas, la cornisa de arranque en la línea de fachada podrá elevarse un máximo de veinte centímetros y a partir de ella la pendiente del faldón no superará el 45%. La línea de cumbre no podrá sobrepasar la altura de 3,00 m sobre la altura máxima permitida de la edificación.

c) En cubiertas planas sólo se permitirán construcciones accesorias, como castilletes de escalera, cuarto de sala de máquinas y trasteros, con una superficie máxima ocupada por estas construcciones del 15% de la superficie total de cubierta.

Estas construcciones quedaran retranqueadas un mínimo de 3,00 m de la línea de fachada. En el caso de parcelas con poco fondo en las que la escalera deba situarse en fachada, esta se diseñará de forma que castillete quede situado bajo el plano de cubierta inclinada.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones generales de la edificación, que habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con el edificio.

e) Los elementos de remate exclusivamente decorativos.

f) En la zona de Casco Antiguo se prohíben las construcciones de lavaderos o trasteros por encima del último forjado.

Artículo 80. Planta baja.

1. En edificaciones con alineación obligatoria a vial, se define como planta baja aquella cuya cota de piso o forjado se sitúe como máximo entre 1,00 m por encima o 0,50 m por debajo de la cota de la rasante del vial en cada punto.

En edificaciones exentas, se considera planta baja aquella cuya cota de piso se sitúa como máximo con una variación absoluta superior o inferior a un metro con relación a la cota de la rasante natural del terreno.

En consecuencia, en parcelas con pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en las partes necesarias para cumplir esta condición.

2. Con independencia de lo que establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general la altura libre de planta baja entre elementos estructurales no será menor de 3,50 m en uso terciario o dotacional, y de 2,80 m para el uso de vivienda. Por razones formales o constructivas estas medidas podrán rebajarse hasta 3,00 m y 2,60 m respectivamente.

Artículo 81. Planta sótano.

1. Es aquella enterrada o semienterrada cuyo techo está a menos de 1,00 m de la cota de la rasante del vial en el caso de edificaciones alineadas, o de 1,50 m de la cota del nivel definitivo del suelo exterior en el caso de edificaciones exentas.

2. La planta sótano no computará a efectos de superficie de techo máximo edificable siempre que su uso sea de garaje, trastero o almacén vinculado al uso predominante. En tales casos, la altura libre de planta sótano no será inferior a 2,25 m.

3. En caso se destine a otros usos distintos de los mencionados anteriormente, su superficie computará íntegramente a efectos de edificabilidad y superficie de techo edificable, y su altura libre no será inferior a 2,50 m.

4. La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza de zona, debiendo cumplir simultáneamente las condiciones de separación a linderos o retranqueos que establezca dicha ordenanza.

5. No se permitirá la ejecución de planta de sótano en aquellas parcelas en las que tenga lugar el hallazgo de vestigios arqueológicos a conservar.

Artículo 82. Plantas altas.

1. Se define como planta alta cualquier planta situada sobre la planta baja.

2. Las plantas altas tendrán una altura mínima libre de 2,60 m (medida entre elementos de acabado), con independencia del uso al que se destine. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,20 m en cocinas, pasillos y aseos, y hasta 2,50 m en las restantes piezas.

Artículo 83. Patios.

1. Son los espacios libres no edificados situados en el interior de la parcela y destinados a dar luz y ventilación a la edificación.

2. Se prohíben los patios abiertos a vial en toda su altura.
3. Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces serán los siguientes:

Núm. de plantas de la edificación	Superficie mínima del patio	Diámetro mínimo círculo
2 plantas	9,00 m ²	3,00 metros
3 plantas	16,00 m ²	4,00 metros

4. Salvo en edificaciones plurifamiliares, se podrán cubrir con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que dejen un espacio perimetral totalmente abierto que permita una superficie mínima de ventilación superior al 50% de la del patio.

5. Patio Principal: es aquel al cual recaen exclusivamente viviendas y que estando en contacto directo con la vía pública a través de un pasaje de uso peatonal, de anchura mínima 3,50 m y de altura libre mínima 3,40 m y que se ajuste a las normativas de aplicación correspondientes, cumpla además los siguientes requisitos:

Superficie mínima: 70% del total de superficies de patios y nunca menor de 70 m².

Altura de edificación 2 plantas.

Lado mínimo 7,00 m.

Uso exclusivamente residencial.

Círculo inscrito 7.00 m de diámetro.

El número de viviendas recayentes al Patio Principal no será mayor que el de viviendas recayentes a vial público.

Artículo 84. Salientes no ocupables.

1. Son los cuerpos o elementos constructivos de carácter fijo no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano vertical de la línea límite de la edificación establecido, ya sea por alineación a vial, fachada retranqueada o separación a linderos.

El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente al plano límite de la edificación.

2. En planta baja (zócalos, recercados y similares), podrán sobresalir del plano de la línea de fachada un máximo de 10 cm.

3. En plantas altas (aleros, marquesinas, gárgolas y elementos similares), se regirán por las limitaciones de vuelos de cada ordenanza de zona.

Con carácter general no se permiten cuerpos volados, entendiéndose por éstos, los vuelos cerrados en dos o más de sus lados, a excepción de los cierres tradicionales de Benamejí.

Artículo 85. Salientes ocupables.

1. Son los cuerpos o elementos integrantes de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano vertical límite de la edificación establecido, ya sea por alineación a vial, fachada retranqueada o separación a linderos.

El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente al plano límite de la edificación.

2. Salientes ocupables abiertos son los que poseen su perímetro volado totalmente abierto. Salientes ocupables cerrados son los que poseen su perímetro volado cerrado con elementos fijos total o parcialmente.

La regulación de los mismos se establece en las ordenanzas de zona.

3. Quedan prohibidos los salientes ocupables en planta baja y a una altura menor de 3,00 m sobre la rasante de la acera.

4. Los salientes ocupables deberán retirarse de la pared medianera la medida del vuelo, con un mínimo de 60 cm.

5. No se permitirán balcones corridos.

6. En las zonas de Casco Antiguo y Renovación del Casco la longitud total será inferior a la mitad de la longitud de fachada y como máximo 1,70 m por balcón.

Artículo 86. Condiciones estéticas y de composición.

1. Todas las obras deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, tanto en su composición como en los materiales, en aplicación de lo dispuesto en esta normativa sobre protección de la imagen urbana.

2. Fachada:

Queda prohibido específicamente el uso de azulejos, plaquetas u elementos vidriados y otros materiales no utilizados tradicionalmente como materiales de fachada.

Se prohíbe el uso de terrazo, aplacados de piedra natural o artificial, lascas de piedra, gres o similares, así como el ladrillo visto en las zonas de Casco Antiguo y Renovación del Casco.

Excepcionalmente se autoriza el uso de piedra abujardada, piedra natural, piedra artificial (en tonalidades claras) y ladrillo visto viejo, cuando queden perfectamente justificados por la función ornamental a que se destinen, atendándose siempre su uso a pequeños detalles decorativos (recercados, cornisas y zócalos).

Se aconseja el uso de paramentos enfoscados y pintados de color blanco. En cuanto a zócalos y recercados se podrán usar otros colores excepto aquellos que desentonen con el entorno.

Carpintería exterior: se prohíbe usar la carpintería de aluminio en su color o de color oro en la zona de casco Antiguo y Renovación del Casco.

Cerrajería exterior: se prohíben los materiales de aluminio o sintéticos.

Huecos: en las zonas de Casco Antiguo y Renovación del Casco los huecos de planta baja serán correspondientes con los de planta alta y de su misma dimensión con una tolerancia del 50% para el acceso a vivienda hasta un máximo de 1,5 m. Sus dimensiones serán acordes con las tradicionales de la zona (proporción vertical), quedando prohibidos los que sobrepasen la proporción 1/1,12 en relación anchura/altura excepto en locales comerciales de planta baja.

Quedan prohibidos en las zonas de Casco Antiguo y Renovación del Casco los escaparates con vuelos o salientes sobre la fachada.

Cubiertas:

Todas las construcciones por encima del último forjado llevarán igual tratamiento que el resto de la edificación. En viviendas se prohíbe el uso de fibrocemento, chapas metálicas, chapas plásticas y pizarra, recomendándose el uso de teja curva.

En naves se admite el uso de cubiertas de fibrocemento, chapas metálicas o plásticas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

Que no sean reflectantes (excepto en polígono industrial)

En sectores calificados como Casco Antiguo, Renovación del Casco y Extensión del Casco, que requieran obras de reforma, consolidación o ampliación, siempre que no se vean desde la calle.

Artículo 87. Vallas y medianerías.

1. En parcelas en las que sea obligatoria la construcción de vallas alineadas a vial, se realizarán con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,00 m, y con elementos ligeros hasta una altura máxima de 2,50 m, debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino o actividad, requieran especiales medidas de seguridad o protección, en cuyo caso el cerramiento requerirá la aprobación expresa del Ayuntamiento.

2. La altura máxima de las vallas medianeras opacas será de 2,50 m, salvo especificación contraria de la ordenanza de zona.

3. Cuando por aplicación de las ordenanzas de edificación se generen medianerías vistas, deberán tratarse con materiales y acabados de fachada.

Artículo 88. Cerramientos provisionales.

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos provisionales situados en la alineación oficial, con una altura comprendida entre 2,00 y 3,00 m, debiéndose garantizarse su estabilidad, estética y conservación.

2. Los locales comerciales no ocupados se dotarán de cerramiento en planta baja, con la debida resistencia e imagen urbana (terminación en pintura).

Artículo 89. Edificios singulares.

Se entiende por edificio singular aquel edificio de titularidad pública que por sus características constructivas, de uso o tipológicas constituya una excepción en la trama urbana. Dicha clasificación estará evaluada por la Corporación Municipal previa justificación técnica de la actuación prevista.

Los que se consideren edificios singulares podrán ser eximidos del cumplimiento de los parámetros edificatorios que le sean aplicables, según las distintas zonas.

Todo edificio de equipamiento público podrá considerarse por la Corporación edificio singular.

(71.1) LOUA, art. 67.

(71.2) LOUA, art. 148.4.

CAPÍTULO 2

Condiciones generales de urbanización

Artículo 90. Condiciones generales.

1. Las determinaciones de los proyectos de urbanización que ejecuten las previsiones de este Plan en las distintas clases de suelo, así como las características de las obras ordinarias de urbanización, se ajustarán a las condiciones establecidas en el presente Capítulo, así como a las impuestas en la normativa técnica de aplicación, cuyo cumplimiento será requisito imprescindible para la autorización de las obras.

2. El Plan establece como criterio general de urbanización el soterramiento de todas las infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico en media y baja tensión, alumbrado público, telecomunicaciones y gas) en los suelos urbanos consolidados y mediante la ejecución de sus previsiones en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Artículo 91. Red de abastecimiento de agua.

1. La red será mallada, discurriendo por ambos laterales de los viales, preferiblemente bajo los acerados. La separación máxima entre lados opuestos de arterias de la malla será de 900 m. Los distribuidores estarán conectados entre sí o a las arterias de la malla, utilizándose distribuidores ciegos sólo en caso de calles sin salida y puntos de consumo aislado.

2. Los elementos de la red de distribución se calcularán para la siguiente dotación mínima:

a) Zonas residenciales: 250 litros por habitante y día, con un caudal punta equivalente al caudal medio multiplicado por el coeficiente 2,5.

b) Zonas industriales: 4.000 m³/ha/año (valor indicativo a adaptar al tipo de actividades).

c) Parques y jardines: 250 l/m²/año.

3. El diseño de la red garantizará una presión mínima en el punto más desfavorable de 5 m. sobre la altura de la edificación colindante. La presión de trabajo de la red será superior a 2,5 kg/cm² (25 m.c.a.) e inferior a 6 kg/cm² (60 m.c.a.).

4. El diámetro mínimo de la red de distribución será de 90 mm, diseñándose de manera que la velocidad no sea inferior a 0,6 m/s. ni superior a 3 m/s.

5. Se colocarán llaves de corte que permitan aislar secciones de abastecimiento de longitud no superior a 300 m.

6. Se preverá como mínimo un hidrante cada 10 hectáreas en zonas de uso residencial, y cada 4 hectáreas en zonas de uso industrial o terciario. La red de abastecimiento de los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos

hidrantes consecutivos de 1.000 l/min. durante dos horas, con una presión mínima de 10 m.c.a.

7. La red deberá estar separada respecto de los conductos de las demás instalaciones un mínimo de 20 cm tanto vertical como horizontalmente. En cualquier caso las conducciones deberán estar por encima de la red de alcantarillado, con una distancia superior a 90 cm sobre la generatriz superior de la conducción de saneamiento.

Artículo 92. Red de saneamiento.

1. La red será preferentemente unitaria, debiendo discurrir necesariamente por los viales, y preferentemente por los ejes de éstos.

2. La sección mínima de la red será de 300 mm de diámetro. La velocidad en la conducción estará comprendida entre 0,6 m/seg y 3,0 m/seg. La pendiente se determinará para garantizar esta velocidad mínima.

3. Se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50 m, así como en cambios de alineaciones, de sección o de rasante. Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 m, con una superficie de recogida no superior a 600 m².

4. Cuando discurran por calzada o aparcamiento, las conducciones mantendrán una diferencia de cota superior a un metro desde su clave hasta la superficie de calzada, y se protegerán convenientemente.

5. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano y urbanizable.

6. En áreas de segunda residencia la red de recogida de aguas pluviales de suelo público podrá discurrir por superficie, mediante los elementos de canalización adecuados, hasta su vertido a los cauces naturales.

Artículo 93. Red de suministro de energía eléctrica.

1. Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación y redes de distribución tendrán carácter público.

2. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V con trazado obligatorio subterráneo. Las redes enterradas estarán siempre 20 cm por encima de la red de abastecimiento de agua, y cumplirán las reglamentaciones técnicas vigentes (REBT).

3. La distribución de alta tensión será obligatoriamente subterránea en suelo urbano consolidado, previéndose su soterramiento en el desarrollo de las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Artículo 94. Red de alumbrado público.

1. La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de baja tensión, con trazado que garantice una separación mínima de 20 cm por encima de la red de agua, y cumplirá las reglamentaciones técnicas vigentes (REBT).

2. Las iluminaciones y uniformidades sobre calzada serán al menos las siguientes:

a) Vías principales: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30.

b) Vías secundarias. 15 lux, con uniformidad superior a 0,20.

c) Vías locales en sectores de segunda residencia: 7 lux con uniformidad de 0,20.

Artículo 95. Red viaria.

1. Atendiendo a la función que desempeñen en el sistema de transportes, se distinguen:

a) Vías principales: Vías estructurales de los núcleos urbanos que canalizan los principales recorridos de la población.

b) Viario medio o secundario: vías de segunda importancia que estructuran distintos sectores de la población.

c) Viario local: Vías de acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas.

2. Las vías primarias se resolverán con segregación del tráfico rodado (calzadas) y peatonal (acerado), con pendientes inferiores al 10%, y previsión de arbolado. Con carácter general, el tráfico rodado será de doble circulación. El ancho mínimo de carril será de 3,50 m, con una velocidad de proyecto de 50 km/h. Se utilizarán radios de curvatura de 75 m y radios de entronque de 25 m.

3. El viario medio o secundario separará el tráfico rodado del peatonal, con pendientes inferiores al 15% y previsión de arbolado. Podrá tener único o doble sentido de circulación rodada. El ancho mínimo de carril será de 3,00 m., con una velocidad de proyecto de 50 km/h. Se utilizarán radios de curvatura de 25 m y radios de entronque de 10 m.

4. El viario local podrá resolverse con sección única, integrando los tráficos rodados y los peatonales, con pendientes inferiores al 15%. Con carácter general, el tráfico rodado será sentido único. El ancho mínimo de carril será de 2,50 m, con una velocidad de proyecto de 30 km/h. Se utilizarán radios de curvatura de 25 m y radios de entronque de 10 m.

5. La pendiente del viario en intersecciones será inferior al 3% para viario primario y al 5% en el resto de casos.

6. Para garantizar las adecuadas condiciones de accesibilidad peatonal y permitir la implantación de infraestructuras, se establece una anchura mínima de acerado de 2 m, salvo en aquellos casos en los que se dispongan alcorques, en los que esta anchura no será inferior a 2,75 m.

7. El ancho mínimo de aparcamientos en cordón será de 2,20 m, salvo en zonas industriales, en las que será de 2,50 m. Los valores recomendables de esta anchura se establecen en 2,40 m y 2,70, respectivamente. La longitud mínima de aparcamientos será de 4,50 m (recomendándose utilizar 5,00 m).

Artículo 96. Áreas libres.

1. La ordenación de zonas verdes y áreas libres se acomodará a la configuración primitiva del terreno.

2. El proyecto de urbanización deberá prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, especificándose las especies y su disposición, y propiciando la conservación de las masas de arbolado existentes.

3. Se contemplará la disposición del mobiliario urbano (bancos, papeleras, fuentes, etc.), áreas de juegos, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el carácter y diseño específico del espacio libre.

TÍTULO VII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 97. Zonas del suelo urbano consolidado.

1. El Plan distingue las siguientes zonas en suelo urbano consolidado, en función de sus características específicas de uso, tipología e intensidad edificatoria:

- a) Zona de Casco Antiguo.
- b) Zona de Renovación del Casco.
- c) Zona de Extensión del Casco.
- d) Zona para el Núcleo del Tejar.
- e) Zona de Tolerancia Industrial.
- f) Zona Industrial I, PPI.

2. La delimitación de estas zonas se recoge en el plano de ordenación completa O5-1, O5-2, O5-3 y O6.

Artículo 98. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado.

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se realizará:

a) Directamente, mediante la ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan, a través de la concesión de licencia urbanística con las condiciones exigidas por la legislación urbanística.

b) Mediante actuaciones asistemáticas para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística (97.1) y por el Plan en sus fichas de planeamiento y gestión. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación.

Artículo 99. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en Suelo Urbano.

En suelo urbano consolidado, el plazo para la conversión de las parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación será de ocho años a partir de la aprobación definitiva del Plan.

(97.1) LOUA, art. 139.1.b).

CAPÍTULO 2

Normas particulares de elementos catalogados

Artículo 100. Aplicación.

Las presentes condiciones de protección regulan las clases de obra, niveles de intervención y grados de protección a que deberán someterse las edificaciones, espacios y elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, tanto en suelo urbano como en urbanizable o no urbanizable.

Artículo 101. Clases de obra.

Se distinguen tres clases de obra sobre los edificios protegidos:

a) Mejora: Obras en las que no se introducen variaciones en ninguno de los aspectos considerados como definidores de las características arquitectónicas del edificio (OE).

b) Reforma: Obras en las que manteniendo básicamente la edificación existente, se introducen modificaciones que pueden alterar algunas de las características del edificio, como su organización general, distributiva o estructural o su ocupación de parcela.

c) Obra nueva: Obras de edificación de nueva planta, total o parcial, ya sea por demolición de la totalidad o parte del edificio existente o por la ocupación del espacio no edificado.

Artículo 102. Niveles de intervención sobre los edificios catalogados.

1. En las mejoras (OE):

a) Nivel 1. Mantenimiento y conservación: Obras menores que no suponen modificación de las características originales y esenciales de la edificación, con la finalidad de mantener el edificio en condiciones adecuadas de uso y funcionamiento.

b) Nivel 2. Consolidación y restauración: Obras de carácter estructural cuya finalidad es mantener el edificio o parte de él en las condiciones de estabilidad necesaria para su uso, sin modificar sus características estructurales originales, ni sus elementos o aspectos esenciales.

2. En las de reforma:

a) Nivel 3. Redistribución: Obras de modificación de la organización general del edificio, referida al número y disposición de las unidades habitables que contiene, o a la redistribución interior de éstas, de forma que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida.

b) Nivel 4. Renovación: Obras de nueva planta que sustituyen parte de un edificio por razones de deterioro o falta de integración con la tipología y morfología del mismo, sin que supongan una modificación de la superficie total construida.

c) Nivel 5. Ampliación: Obras de reorganización por aumento de la superficie construida original, con la limitación de la edificabilidad establecida en el Plan. Este aumento se puede obtener por:

- Colmatación: Edificación de nueva planta situada en los espacios libres no cualificados de la parcela.

- Remonte: Adición de una planta sobre las existentes en crujiás que no recaigan a fachada o patios principales, respetando la altura máxima permitida en la calle.

3. En las de obra nueva.

a) Nivel 6. Reimplantación tipológica: Obras de nueva planta autorizables tras la declaración firme de ruina, e imposibilidad técnica de su rehabilitación, de acuerdo con el artículo 157 de la LOUA, que mantienen las características esenciales de la edificación anterior: organización de crujiás y espacios libres; sistema de accesos, circulaciones y escaleras; alturas libres; sistema de cubiertas.

b) Nivel 7. Sustitución: Demolición parcial de la edificación existente o de la mayor parte de ella, manteniéndose aquellos elementos significativos de la estructura arquitectónica preexistente, con sustitución por una construcción de nueva planta, con la limitación de la edificabilidad establecida por el Plan.

Artículo 103. Grados de protección en edificaciones catalogadas.

1. El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos define para cada parcela el nivel máximo de intervención en cada uno de sus cuerpos edificados y sobre los espacios libres existentes.

2. En función del nivel de protección asignado, se establece para cada parcela un grado de protección:

a) Protección integral: Se asigna a las parcelas en las que se autorizan obras de nivel 1 (mantenimiento y conservación), nivel 2 (consolidación y restauración) y nivel 6 (reimplantación tipológica).

b) Protección estructural: Se asigna a las parcelas en las que se admiten, además de las obras señaladas para protección integral, las de nivel 3 (redistribución), nivel 4 (renovación) y nivel 5 (ampliación).

c) Protección ambiental: Se asigna a las parcelas en las que se admiten, además de las obras señaladas para protección integral o estructural, las de nivel 7 (sustitución).

Artículo 104. Grados de protección en espacios catalogados.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos define para cada uno de los espacios catalogados el nivel máximo de intervención según el alcance de la obra:

a) Nivel 1. Conservación estructural: Se asigna a los espacios en los que se pretende mantener las condiciones esenciales de urbanización, restituyendo en su caso las características originarias alteradas, permitiéndose la alteración justificada de elementos concretos de su ordenación, tratamiento, jardinería o mobiliario.

Para las edificaciones que ofrecen fachada a estos espacios será prioritaria la conservación de la edificación existente, o al menos, de los cuerpos de fachada, frente a la demolición, con objeto de mantener la imagen urbana característica del núcleo urbano de Benamejí, quedando las actuaciones a realizar en dichas edificaciones, sometidas al cumplimiento de los arts. 105 y 106 de las presentes Normas Urbanísticas.

b) Nivel 2. Conservación de la implantación: Se asigna a los espacios en los que se persigue adaptar las zonas alteradas históricamente o que resultan incoherentes con las del resto del espacio, ya sea en su ordenación, tratamiento, infraestructura, jardinería o mobiliario.

Para las edificaciones que ofrecen fachada a estos espacios será prioritaria la conservación de la edificación existente, o al menos, de los cuerpos de fachada, frente a la demolición, con objeto de mantener la imagen urbana característica del núcleo urbano de Benamejí, quedando las actuaciones a realizar en dichas edificaciones, sometidas al cumplimiento de los arts. 105 y 106 de las presentes Normas Urbanísticas.

c) Nivel 3. Recuperación ambiental: Se asigna a los espacios o parte de ellos que han perdido sus características tradicionales, y en los que se persigue la recuperación de sus características históricas de ordenación, infraestructura, mobi-

liario o jardinería, en coherencia con los valores protegidos en el espacio libre.

Para las edificaciones que ofrecen fachada a estos espacios será prioritaria la conservación de la edificación existente, o al menos, de los cuerpos de fachada, frente a la demolición, con objeto de mantener la imagen urbana característica del núcleo urbano de Benamejí, quedando las actuaciones a realizar en dichas edificaciones, sometidas al cumplimiento de los arts. 105 y 106 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 105. Documentación técnica de los proyectos de edificación con nivel de protección.

Además de la documentación exigida en las normas generales, la solicitud de licencia de obras incluirá la siguiente documentación técnica:

a) Memoria: Descripción pormenorizada de la actuación en base a la información del Plan General:

- Características morfológicas, tipológicas, constructivas y estilísticas de la edificación y sus elementos más esenciales.

- Características de edad y estado de conservación de la edificación existente.

- Objeto y alcance de la intervención de acuerdo en lo establecido en la las presentes Normas, justificando la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar.

- Justificación de la adecuación de la obra propuesta a los elementos de interés y niveles de intervención definidos en la ficha de Catálogo, así como a su integración con el entorno.

- Evaluación pormenorizada de superficies existentes y propuestos, en función del grado de protección y niveles de intervención.

b) Planos de estado actual del edificio a escala mínima 1:100, referidos a la totalidad de las plantas del mismo, fachadas exteriores e interiores y secciones significativas, y documentación fotográfica del estado actual.

c) Planos de propuesta, referidos a la totalidad de las plantas y alzados (recogiendo las fachadas del tramo de calle o calles donde se ubique el edificio).

Artículo 106. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas.

1. Se consideran construcciones inmediatas a edificaciones protegidas las colindantes con las protegidas de grado integral o estructural.

2. Las construcciones inmediatas a edificaciones protegidas que puedan afectar a la relación de los edificios protegidos con su entorno o modificar las perspectivas tradicionales tendrán que adecuar su ordenación a las edificaciones protegidas, especialmente en cuanto a alturas, disposición volumétrica y de medianeras, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

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

CAPÍTULO 3

Normas particulares de la zona del casco antiguo

Artículo 107. Delimitación.

Corresponde esta zona con el ámbito representado en los planos de ordenación completa O5-1, O5-2 y O5-3 del núcleo de Benamejí, que incluye las zonas históricas y tradicionales de la ciudad, caracterizadas por edificación en línea de fachada, con ocupación completa del frente de la parcela y adosada directamente a las edificaciones colindantes.

Artículo 108. Parcela mínima edificable.

Parcela mínima:

Vivienda unifamiliar o bifamiliar: 100 m² o la parcela catastral.

Vivienda plurifamiliar: 200 m².

Frente mínimo de parcela:

Vivienda unifamiliar o bifamiliar: 6,00 m o el frente catastral.

Vivienda plurifamiliar: 8,00 m.

Segregación de parcela:

Se permite la segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones del presente artículo.

Agregación de parcela:

Se permite la agregación de parcelas en los siguientes casos:

- Se podrán unir dos parcelas siempre que una de ellas tenga menos de 5,00 m de fachada.
- Cuando la fachada resultante no supere los 15,00 m.
- Para uso de equipamiento público en cualquier caso.

Artículo 109. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

Alineación obligatoria a vial.

Artículo 110. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

1. Condiciones de ocupación:

Para uso unifamiliar:	2 plantas, 90% máximo en todas sus plantas
	3 plantas, 85% máximo en todas sus plantas
Para uso bifamiliar:	2 plantas, 90% máximo en todas sus plantas
	3 plantas, 85% máximo en todas sus plantas
Para uso plurifamiliar:	2 plantas, 85% máximo en todas sus plantas
	3 plantas, 80% máximo en todas sus plantas
Para otros usos permitidos:	planta baja 100% máximo

2. Fondo edificable:

En solares destinados a vivienda unifamiliar o bifamiliar exclusivamente: sin limitación.

Para otros usos permitidos: sin limitación.

En edificios de tres plantas: la tercera mantendrá una separación al lindero posterior de al menos 4 m.

Artículo 111. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: será de dos plantas y tres plantas, según los planos O5-1, O5-2 y O5-3, no permitiéndose la reducción de una menos a no ser que en el frente de fachada del entorno este caso sea dominante, manteniéndose en todo caso la altura de cornisa del entorno de la edificación.

- Altura máxima edificable: 7 m para las dos plantas y 10 m para las tres plantas.

Artículo 112. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes no ocupables:

Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada como máximo 10 cm.

Se permite la reja típica de Benamejí con un vuelo máximo de 40 cm.

- Salientes ocupables:

El vuelo máximo de balcones, cornisas, marquesinas o viseras será de 0,35 m.

No se permiten cuerpos volados cerrados, ni balcones que tengan elementos opacos en el frente o laterales.

- Condiciones de composición y materiales de fachada:

Se ajustará a las determinaciones especificadas en el artículo 86.

Se prohíben los cierres de seguridad en cualquier planta, a no ser que se sitúen tras la carpintería del hueco.

Los huecos de entrada a cochera se situarán a un mínimo de 6 m de distancia de cualquier otro hueco de cochera del mismo edificio o de los colindantes.

Los anuncios comerciales instalados en fachada adecuarán su diseño y disposición a la edificación, formando parte de la composición arquitectónica de la misma, cumpliendo las siguientes condiciones:

- Los situados en antepechos de huecos, barandillas, o pretilos tendrán una altura máxima de 60 cm.

- No podrán ocupar ni envolver, ni siquiera parcialmente, huecos de fachada.

- No se permitirán anuncios colocados por encima de la coronación de la fachada.

- Quedan prohibidas las vallas publicitarias en todo el ámbito de esta zona.

Artículo 113. Regulación de usos (OE).

1. Uso característico:

Residencial

2. Usos compatibles:

Aparcamiento, sólo en sótano y planta baja.

Comercial, almacén y pequeños talleres artesanales, sólo en planta baja, siempre que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 30 Kw que no produzcan ruidos superiores a 70 Db durante el día y 55 Db durante la noche y cumplan las determinaciones del artículo 140.

3. Usos alternativos:

Equipamiento con posibilidad de ubicarlo en todo el edificio.

CAPÍTULO 4

Normas particulares de la zona de renovación del casco

Artículo 114. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el ámbito representado en los planos de ordenación completa O5-1, O5-2 y O5-3 del núcleo de Benamejí, que incluye áreas homogéneas de transición entre la zona histórica y las de reciente expansión, que conviene distinguir con unas ordenanzas específicas, evitando rupturas formales bruscas entre la zona histórica y las zonas periféricas.

Se distinguen en esta zona la subzonas:

Zona de Renovación del Casco 1: RC1.

Zona de Renovación del Casco 2: RC2.

Artículo 115. Parcela mínima edificable.

Parcela mínima:

Vivienda unifamiliar: 100 m² o la parcela catastral.

Vivienda plurifamiliar: 200 m².

Frente mínimo de parcela:

Vivienda unifamiliar: 6,00 m o el frente catastral.

Vivienda plurifamiliar: 8,00 m.

Segregación y agregación de parcela:

Se permite siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan los mínimos establecidos y éstas estén apoyadas en vía pública.

Se permite la segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones del presente artículo.

Se permite la agregación de parcelas en los siguientes casos:

- Se podrán unir dos parcelas siempre que una de ellas tenga menos de 5,00 m de fachada.
- Cuando la fachada resultante no supere los 16,00 m.
- Para uso de equipamiento público en cualquier caso.

Artículo 116. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

Alineación obligatoria a vial.

Artículo 117. Condiciones de ocupación y edificabilidad
1. Condiciones de ocupación:

Subzona RC1:

Para uso unifamiliar:	90% máximo en todas sus plantas
Para uso bifamiliar:	90% máximo en todas sus plantas
Para uso plurifamiliar:	2 plantas, 85% máximo en todas sus plantas
	3 plantas, 80% máximo en todas sus plantas
Para otros usos permitidos:	planta baja 100% máximo

Subzona RC2:

Para uso unifamiliar:	80% máximo en todas sus plantas
Para uso bifamiliar:	80% máximo en todas sus plantas
Para uso plurifamiliar:	2 plantas, 80% máximo en todas sus plantas
	3 plantas, 80% máximo en todas sus plantas
Para otros usos permitidos:	planta baja 85% máximo

Para uso residencial en solares de profundidad superior a 25 m podrá computarse como patio, a efectos de ocupación, los tres primeros metros como máximo desde la línea de fondo edificable.

2. Fondo edificable:

En solares destinados a vivienda unifamiliar o bifamiliar exclusivamente: sin limitación

Para otros usos permitidos: 25 m.

Artículo 118. Altura máxima edificable

- Número máximo de plantas: será de dos plantas y tres plantas, según los planos O5-1, O5-2 y O5-3, no permitiéndose la reducción de una menos a no ser que en el frente de fachada del entorno este caso sea dominante.

- Altura máxima edificable: 7 m para las dos plantas y 10 m para las tres plantas.

Artículo 119. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes no ocupables:

Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada como máximo 10 cm.

Se permite la reja típica de Benamejí con un vuelo máximo de 40 cm.

- Salientes ocupables:

El vuelo máximo de balcones, cornisas, marquesinas o viseras será en función del ancho de la calle:

Para calles de menos de 8,00 m: 0,35 m.

Para calles de más de 8,00 m: 0,50 m.

No se permiten cuerpos volados cerrados, ni balcones que tengan elementos opacos en el frente o laterales.

- Condiciones de composición y materiales de fachada:

Se ajustará a las determinaciones especificadas en el artículo 86.

Artículo 120. Regulación de usos (OE).

1. Uso característico:

Residencial

2. Usos compatibles:

Aparcamiento, sólo en sótano y planta baja

Comercial, almacén y talleres compatibles con la vivienda, sólo en planta baja, siempre que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 30 kW que no produzcan ruidos superiores a 70 Db durante el día y 55 Db durante la noche y cumplan las determinaciones del artículo 140.

3. Usos alternativos:

Equipamiento con posibilidad de ubicarlo en todo el edificio.

CAPÍTULO 5

Normas particulares de la zona de extensión del casco

Artículo 121. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el ámbito representado en los planos de ordenación completa O5-1, O5-2 y O5-3 del núcleo de Benamejí, que incluye zonas edificadas recientemente con tipologías plurifamiliares y unifamiliares.

Se distinguen en esta zona la subzonas:

Zona de Extensión del Casco 1: EC1.

Zona de Extensión del Casco 2: EC2.

Artículo 122. Parcela mínima edificable.

Parcela mínima:

Vivienda unifamiliar o bifamiliar: 100 m² o la parcela catastral.

Vivienda plurifamiliar: 200 m².

Frente mínimo de parcela:

Vivienda unifamiliar: 6,0 m o el frente catastral.

Vivienda plurifamiliar: 8,00 m.

Segregación y agregación de parcela:

Se permite la segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones del presente artículo.

Se permite la agregación de parcelas sin límites.

Artículo 123. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

Alineación obligatoria a vial.

Artículo 124. Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Condiciones de ocupación:

Subzona EC1:

Para uso unifamiliar:	90% máximo en todas sus plantas
Para uso bifamiliar:	90% máximo en todas sus plantas
Para uso plurifamiliar:	2 plantas, 85% máximo en todas sus plantas
	3 plantas, 80% máximo en todas sus plantas
Para otros usos permitidos:	planta baja 100% máximo
	2 plantas, 85% máximo en todas sus plantas
	3 plantas, 80% máximo en todas sus plantas

Subzona EC2:

Para uso unifamiliar:	80% máximo en todas sus plantas
Para uso bifamiliar:	80% máximo en todas sus plantas
Para uso plurifamiliar:	2 plantas, 80% máximo en todas sus plantas
	3 plantas, 80% máximo en todas sus plantas
Para otros usos permitidos:	planta baja 85% máximo

Para uso residencial en solares de profundidad superior a 25 m podrá computarse como patio, a efectos de ocupación, los tres primeros metros como máximo desde la línea de fondo edificable.

Los solares en esquina o que den fachada a dos calles, cuyas viviendas puedan recibir luces del espacio público en todas sus piezas, la ocupación en todas sus planta será del 100%

2. Fondo edificable:

Será de 25 m.

Artículo 125. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: será de dos plantas o tres plantas, según los planos O5-1, O5-2 y O5-3.
- Altura máxima edificable: 7 m. para las dos plantas y 10 m para las tres plantas.

Artículo 126. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes ocupables:

Se permiten los vuelos de balcones, terrazas, cornisas, marquesinas o viseras, siendo éste como máximo el 5% del ancho de la calle.

- Condiciones de composición y materiales de fachada:

Se ajustará a las determinaciones especificadas en el artículo 86.

Artículo 127. Regulación de usos (OE).

1. Uso característico:

Residencial

2. Usos compatibles:

Aparcamiento, sólo en sótano y planta baja

Comercial, garaje, almacenes y talleres compatibles con la vivienda, sólo en planta baja, siempre que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 30 kW que no produzcan ruidos superiores a 70 Db durante el día y 55 Db durante la noche y cumplan las determinaciones del artículo 140.

3. Usos alternativos:

Equipamiento con posibilidad de ubicarlo en todo el edificio.

CAPÍTULO 6

Normas particulares de la zona Núcleo de El Tejar

Artículo 128. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el ámbito representado en el plano de ordenación completa O6 del núcleo de El Tejar.

Artículo 129. Parcela mínima edificable.

Parcela mínima: 100 m² o la parcela catastral.

Frente mínimo de parcela: 6,00 m o el frente catastral.

Segregación y agregación de parcela:

Se permite la segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones del presente artículo y estén apoyadas en la vía pública.

Se permite la agregación de parcelas sin límites.

Artículo 130. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

Alineación obligatoria a vial.

Artículo 131. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

1. Condiciones de ocupación:

Para uso unifamiliar:	90% máximo en todas sus plantas
Para uso bifamiliar:	90% máximo en todas sus plantas
Para otros usos permitidos:	planta baja 100% máximo

2. Fondo edificable:

Será de 20 m.

Artículo 132. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: dos plantas.
- Altura máxima edificable: 7 m.

Artículo 133. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes ocupables:

Se permiten los vuelos de balcones, terrazas, cornisas, marquesinas o viseras, siendo éste como máximo el 5% del ancho de la calle.

- Condiciones de composición y materiales de fachada:

Se ajustará a las determinaciones especificadas en el artículo 86.

Artículo 134. Regulación de usos (OE).

1. Uso característico:

Residencial

2. Usos compatibles:

Aparcamiento en planta baja

Comercial.

CAPÍTULO 7

Normas particulares de la zona de tolerancia industrial

Artículo 135. Definición y delimitación.

El área de Tolerancia Industrial se divide en tres subzonas:

- Industrial I: núcleos aislados de instalaciones ya consolidadas.
- Industrial II: área situada al sureste del núcleo en el cruce de la N331 y el acceso al mismo por la Avda. de la Venta.
- Industrial III: área industrial de El Tejar, al norte de la población.

La delimitación de estas áreas queda recogida en los planos O5.-1, O5-2, O5-3 y O6

Artículo 136. Parcela mínima edificable.

Parcela mínima:

- Industrial I: la parcela catastral.

- Industrial II: 250 m².

- Industrial III: la parcela catastral.

Frente mínimo de parcela:

- Industrial I: el frente catastral.

- Industrial II: 10 m.

- Industrial III: el frente catastral.

Segregación y agregación de parcelas:

- Industrial I: quedan prohibidas tanto la segregación como la agregación de parcelas.

- Industrial II: se permitirán segregaciones siempre que cumplan el presente artículo. Se permiten agregaciones de parcelas hasta un máximo de 2.000 m².

Artículo 137. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

1. Condiciones de ocupación:

- Industrial I: la existente.

- Industrial II: 80% sobre el total de la parcela.

- Industrial III: la existente.

2. Fondo edificable:

No se establece limitación del fondo edificable en ninguna de las subzonas.

Artículo 138. Altura máxima edificable.

- Industrial I: máximo 10 m.

- Industrial II: máximo 7 m.

- Industrial III: máximo 10 m.

Artículo 139. Regulación de usos (OE).

- Industrial I: el uso exclusivo de esta subzona será el existente no permitiéndose ninguna variación del uso actual.

- Industrial II: se permitirán talleres e industrias del tipo pequeña y almacenaje, así como la exposición industrial como complemento de la actividad.

- Industrial III: el uso exclusivo de esta subzona será el existente no permitiéndose ninguna variación del uso actual.

Artículo 140. Condiciones de funcionamiento.

No podrá existir ninguna instalación que produzca vibraciones, ruidos, malos olores, humos, suciedad, cenizas u otras formas de contaminación, así como peligros especiales de fuego que afecten negativamente a las personas o al medio ambiente.

Las actividades calificadas como insalubres en atención a la producción de humos, polvo o vapores, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo por procedimiento eléctrico.

En ningún caso los humos y gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,6 gramos de polvo por metro cúbico, y siempre la cantidad máxima de polvo emitido no superará los 40 k/hora.

No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvo, humos, vapores u otra forma de contaminación del aire, del agua o del suelo que pueda causar peligro a la salud, a la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.

Artículo 141. Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento.

CAPÍTULO 8

Normas particulares de la Zona Industrial I, (PP I)

Artículo 142. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el ámbito delimitado en los planos O5-1- O5-2 y O5-3 del núcleo de Benamejí.

Artículo 143. Ordenanzas.

Las ordenanzas de aplicación sobre este suelo, se recogen en el planeamiento de desarrollo Plan Parcial PP- I de Benamejí.

TÍTULO VIII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 144. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.

1. El suelo urbano no consolidado se desarrolla en los ámbitos de ordenación que se identifican y delimitan en los planos de ordenación completa O5-1, O5-2, O5-3 y O6, con los objetivos, criterios de ordenación y determinaciones de gestión que se recogen en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas.

2. El desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado se realizará:

a) En los sectores y áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que no se establece la ordenación detallada:

Previa aprobación del planeamiento de desarrollo que corresponda, en función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

b) Áreas transitorias:

En función de la ordenación y régimen urbanístico aprobados, cuyas características se recogen en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

Artículo 145. Unidades de ejecución y sistemas de actuación.

1. Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por el Plan de los Sectores o de las Áreas de Reforma Interior comporta la de unidades de ejecución coincidentes con las mismas, si bien podrán delimitarse otras unidades de ejecución de conformidad con la normativa urbanística vigente.

2. Los sectores y áreas de reforma interior se ejecutarán por el sistema de actuación determinado al momento de delimitación de la unidad de ejecución, conforme a la iniciativa pública o privada definida en la ficha de planeamiento y gestión, sin perjuicio de las facultades de la Administración en caso de incumplimiento de plazos (121.1).

Artículo 146. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.

1. En suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, el plazo para la conversión de parcelas en solares será el establecido para el suelo urbano consolidado por estas Normas.

2. En suelo urbano no consolidado incluido en sectores y áreas de reforma interior con ordenación detallada, el plazo para el desarrollo de la urbanización y la edificación será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

3. En suelo urbano no consolidado incluido en sectores y áreas de reforma interior sujetos a planeamiento de desarrollo, el plazo para el desarrollo de la ordenación detallada será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

(121.1) LOUA, art. 110.

CAPÍTULO 2

Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado

Artículo 147. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio

1. El Plan delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado áreas de reparto de cargas y beneficios, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en m² de techo del uso y tipología característica por m² de suelo, así como los factores de ponderación del resto de usos y tipologías en relación con aquél.

2. En las actuaciones en situación transitoria, derivadas del desarrollo del anterior planeamiento general y que el Plan incorpora con las determinaciones, derechos y cargas establecidos en aquél, se delimitan las siguientes áreas de reparto:

Denominación	Delimitación	Tipología característica	Aprovechamiento medio
AR-3b	7.879,19 m ²	Extensión del Casco	1,25 UA
AR-5	6.442 m ²	Extensión del Casco	1,54 UA
AR-15	1.825 m ²	Extensión del Casco	1,30 UA
AR-16	11.683,43 m ²	Extensión del Casco	1,30 UA
AR-22	1.814,97 m ²	Extensión del Casco	1,30 UA

3. En las áreas de reforma interior para los que el Plan no establece la ordenación detallada, se delimitan las siguientes áreas de reparto:

Denominación	Delimitación	Tipología característica	Aprovechamiento medio
AR-1	3.014,71 m ²	Extensión del Casco	1,30 UA
AR-6b	981,62 m ²	Extensión del Casco	1,30 UA
AR-7	5.656,87 m ²	Renovación del Casco	1,30 UA
AR-8	2.647,20 m ²	Renovación del Casco	1,30 UA
AR-9	5.085,15 m ²	Renovación del Casco	1,30 UA
AR-10	5.849 m ²	Renovación del Casco	1,30 UA
AR-13b	4.905,73 m ²	Extensión del Casco	1,30 UA
AR-13c	2.430,81 m ²	Extensión del Casco	1,30 UA
AR-18a	7.161,67 m ²	Extensión del Casco	1,30 UA
AR-18b	9.941,93 m ²	Extensión del Casco	1,30 UA
AR-19	14.206,92 m ²	Núcleo del Tejar	1,00 UA

Denominación	Delimitación	Tipología característica	Aprovechamiento medio
AR-20	15.878,83 m ²	Núcleo del Tejar	1,20 UA
AR-21	12.939,91 m ²	Núcleo del Tejar	1,00 UA
AR-23	4.263,27 m ²	Extensión del Casco	1,30 UA
AR-24	10.337,40 m ²	Extensión del Casco	1,30 UA
AR-25	2.620 m ²	Casco Antiguo	1,30 UA

En estas áreas, se asigna como coeficiente de ponderación de usos y tipologías la unidad (1,00). Este coeficiente podrá ser concretado por el planeamiento de desarrollo para cada una de las zonas que resulten de la ordenación detallada, así como las que reflejen las distintas situaciones y características urbanísticas dentro del ámbito.

TÍTULO IX. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 148. Definición y delimitación (OE).

1. El Plan clasifica los siguientes sectores de suelo urbanizable sectorizado SUS:

Denominación	Delimitación	Tipología característica	Aprovechamiento medio
SR-3	31.770	Extensión del Casco	0,558

2. El Plan clasifica los siguientes sectores de suelo urbanizable ordenado con Planeamiento Aprobado SUO (PA):

Denominación	Delimitación	Tipología característica	Aprovechamiento medio
SR-1	111.424,71	Extensión del Casco	0,55
SR-2	77.420,64	Extensión del Casco	0,55
SI-2	81.482,00	Industrial PPI-2	0,80

Artículo 149. Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado.

1. El suelo urbanizable sectorizado se desarrollará mediante los correspondientes Planes Parciales, salvo los sistemas generales que se desarrollarán mediante Planes Especiales conforme al Título II de estas Normas.

2. En el caso de resultar necesaria la transformación, conforme a las determinaciones del Plan, de los sistemas generales no incluidos en área de reparto, su urbanización se llevará a cabo directamente mediante obra pública ordinaria, y su edificación, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de la administración actuante.

Artículo 150. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable.

1. Las determinaciones de carácter estructural de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de ordenación estructural son las siguientes (OE):

a) La asignación del índice de edificabilidad bruta para el sector.

b) La asignación de usos globales.

c) En su caso, la densidad máxima admisible de viviendas para el sector.

d) Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública (126.1).

e) Áreas de reparto y aprovechamiento medio correspondiente.

2. Las determinaciones de carácter pormenorizado de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de ordenación completa son las siguientes:

a) Objetivos, criterios y directrices de ordenación interior para el sector con relación al sistema viario, sistema de espacios libres y a la zonificación residencial:

- El carácter vinculante u orientativo del trazado viario, con sus continuidades con las vías existentes en suelo urbano: se mantendrá obligatoriamente, pudiendo ajustarse por razones justificadas derivadas de la topografía del terreno u otros parámetros.

- La situación propuesta, en su caso, del sistema de espacios libres y dotaciones públicas.

- La coherencia de las normas particulares de edificación contenidas en los Planes Parciales respetaran con las condiciones generales de edificación y uso contenidas en los Títulos V y VI de estas Normas.

a) Las previsiones de programación y gestión para ordenación pormenorizada de cada sector, indicando con carácter vinculante:

- Los plazos para la ejecución de la ordenación pormenorizada, que presupone la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.

- La iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que sólo podrán ser realizada por los agentes públicos o privados legitimados para ello por la legislación urbanística.

- El sistema de actuación establecido para la unidad de ejecución.

CAPÍTULO 2

Áreas de reparto en suelo urbanizable

Artículo 151. Áreas de reparto y aprovechamientos medios (OE).

1. El Plan delimita cuatro áreas de reparto en suelo urbanizable sectorizado SUS y ordenado con planeamiento aprobado SUO (PA). A los efectos de determinación de aprovechamientos medios, se establece para cada sector un coeficiente global de ponderación, obtenido a partir de los coeficientes de uso, tipología y localización del mismo.

2. La relación de áreas de reparto, sectores incluidos en ellas y coeficientes globales de ponderación es la siguiente:

Área de reparto	Identificación sector	Clase de suelo	Denominación sector	Coficiente global
AR-26	SR-1	SUO (PA)	SR-1	1,00
AR-27	SR-2	SUO (PA)	SR-2	1,00
AR-28	SR-3	SUS	Jesús del Alto	1,00
AR-29	SI-2	SUO (PA)	Industrial PPI-2	1,00

3. Los aprovechamientos medios correspondientes en cada área de reparto, expresados en unidades del uso y tipología característicos, y calculados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística (127.1) son los siguientes:

Área de reparto	Uso global característico	Aprovechamiento medio
AR-26	Residencial	0,55
AR-27	Residencial	0,55
AR-28	Residencial	0,558m ² /m ² s
AR-29	Industrial	0,80

4. Las fichas de planeamiento y gestión recogen, para cada sector, su coeficiente global de ponderación, el aprovechamiento real (en U.A.), el aprovechamiento medio del área de reparto y los excesos o defectos de aprovechamiento, en su caso. La adscripción concreta de los sistemas generales a cada sector será determinada por el Ayuntamiento a lo largo de la gestión del Plan.

(127.1) LOUA, art. 60.

TÍTULO X. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO
NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 152. Ámbito.

El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, delimitado en los planos de ordenación estructural O1 y ordenación completa O3, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente (128.1).

Artículo 153. Categorías.

1. De acuerdo con los criterios de la legislación urbanística, el Plan distingue las categorías de suelo no urbanizable que se relacionan en el presente artículo, a los efectos de determinar el régimen urbanístico de aplicación. Su delimitación se recoge en el plano de ordenación completa O3.

2. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (OE):

- a) S.N.U.E.P. monte público.
- b) S.N.U.E.P. hidrológico: cauces, riberas y márgenes-
- c) S.N.U.E.P. de vías pecuarias.
- d) S.N.U.E.P. histórico-cultural.
- e) S.N.U.E.P. zona de riesgo por planificación sectorial la

grieta.

- f) S.N.U.E.P. de infraestructuras territoriales

3. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística (OE):

a) S.N.U.E.P. Plan Especial de Protección del Medio Físico Provincia de Córdoba. Complejo ribereño de interés ambiental RA-9 (Río Genil).

- b) S.N.U.E.P. ecológico-paisajística: Pinar de repoblación-
- c) S.N.U.E.P. de recursos culturales.

4. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:

- a) S.N.U. de carácter rural: campiña.
- b) S.N.U. de carácter natural, matorral-pastizal, Barrancos del Río Genil.
- c) S.N.U. de carácter rural: Vega del Río Genil.

5. Sistemas generales territoriales (OE). Se identifican dos tipos de sistemas generales:

- a) Sistema de comunicaciones e infraestructuras:
 - SG-TI Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR).
 - SG-TI Emisario de Saneamiento a EDAR.
- b) Sistema de espacios libres:
 - SG-EL Entorno Ermita.
- a) Sistema de equipamientos:
 - SG-EQ Cementerio.
 - SG-EL Camping Municipal.

Artículo 154. Normativa complementaria.

Serán de aplicación al suelo no urbanizable, con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba (Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba), y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

Artículo 155. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable.

1. Son actuaciones de interés público en suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos establecidos en la legislación urbanística (131.1):

- Utilidad pública o interés social.

- Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.

- Compatibilidad con el régimen de la categoría de suelo.
- No inducción a la formación de nuevos asentamientos.

2. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística (131.2). Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles (131.3), considerada en base a los criterios establecidos en el presente artículo.

3. Se considerará que concurre el requisito de utilidad pública o interés social cuando concorra alguno de los siguientes supuestos u otros de naturaleza análoga:

- a) La utilidad pública o el interés social vienen determinados por la normativa sectorial.
- b) Se trata de un equipamiento necesario para el municipio.
- c) La actividad puede considerarse de carácter estratégico.
- d) Se generan efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.

e) Se mejoran las condiciones de vida o empleo en grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.

4. Se considerará que concurre el requisito de necesidad o procedencia de implantación en suelo no urbanizable en base a los siguientes criterios:

a) Se estimará que concurre la necesidad de implantación en suelo no urbanizable en los siguientes casos:

- Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, clubes deportivos de actividades al aire libre, etc.)

- Ausencia de suelo urbano clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del suelo urbanizable destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.

- Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano.

- Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no edificada (zonas de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, secado al aire libre, etc.).

a) Se estimará que no procede la implantación de un uso en una determinada ubicación del suelo no urbanizable en los casos siguientes u otros de naturaleza análoga:

- El emplazamiento sea inmediato a suelos clasificados como urbanizables, aunque no se hayan desarrollado.

- La implantación en el emplazamiento pueda afectar negativamente el desarrollo urbanístico del Plan.

- La actuación no se ajusta al modelo de ordenación territorial establecido por el Plan.

- Pueden producirse afecciones negativas sobre el patrimonio arqueológico del término municipal.

- Pueden producirse afecciones negativas al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.

- Pueden producirse afecciones graves sobre la calidad de vida de la población, ya sea debido a la generación de ruidos, vibraciones, contaminación del aire, suelo o agua; por generar impactos ambientales severos sobre el medio abiótico, biótico o paisajístico; o porque la actuación sea claramente susceptible de padecer o intensificar riesgos naturales (geotécnicos, inundaciones, incendios).

5. Se considerará que concurre el requisito de posibilidad de inducción de nuevos asentamientos en base a lo establecido en el artículo 135 de las presentes Normas.

6. Se considerará la compatibilidad con el régimen urbanístico cuando se cumplan las normas que le sean de aplicación, así como las normas de aplicación directa de la legislación vigente (131.4).

Artículo 156. Régimen urbanístico.

1. Suelo no urbanizable no adscrito a ninguna categoría de especial protección:

Son autorizables los actos precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de los terrenos, así como las edificaciones e instalaciones y actuaciones de interés público determinadas en la legislación urbanística (132.1).

2. Suelo no urbanizable de especial protección (OE):

Sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el presente Plan General o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido.

3. Suelo no urbanizable en el que deban implantarse infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos.

Sólo se podrán llevar a cabo construcciones, obras o instalaciones de naturaleza provisional contempladas en la legislación urbanística (132.2).

Artículo 157. Garantía y prestación compensatoria.

1. Para materializar los actos de obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario deberá asegurar la prestación de garantía en los términos previstos en la legislación urbanística (133.1).

2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación (133.2), el promotor de la actuación deberá pagar la prestación compensatoria en ella establecida, con objeto de gravar las obras o instalaciones no vinculadas a la explotación.

Artículo 158. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones (OE).

1. Quedan prohibidas en suelo no urbanizable las segregaciones o divisiones de terrenos que constituyan parcelaciones urbanísticas conforme a lo establecido en la legislación vigente (134.1).

2. Requerirán de licencia municipal de segregación aquellas segregaciones o divisiones que, estando expresamente permitidas por la presente normativa, tengan por finalidad la implantación de usos urbanísticos.

Dicha licencia municipal requerirá la aprobación previa o simultánea del oportuno Proyecto de Actuación o Plan Especial que legitime el uso urbanístico del terreno o finca.

3. Se expedirá declaración municipal de innecesariedad para las segregaciones o divisiones de naturaleza rústica que no tengan finalidad urbanística.

4. Son indivisibles los terrenos y fincas que reúnen las condiciones dimensionales y de afectación establecidas a estos efectos por la legislación urbanística (134.2).

Artículo 159. Formación de nuevos asentamientos (OE).

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística (135.1), se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

2. Se considera que existe riesgo objetivo de formación de nuevos asentamientos cuando se incumplan las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este Título y, en todo caso, cuando las edificaciones o instalaciones pretendan ubicarse a menos de 250 metros de núcleo urbano.

3. Además de la exigencia del cumplimiento de las citadas normas de implantación, se adoptarán las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos:

a) Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera autorizados por la Administración.

b) Se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo, salvo que previamente se aporte la correspondiente licencia urbanística aprobatoria de la actuación.

c) Se extremará la vigilancia para evitar que por parte de las compañías suministradoras de servicios se efectúen contratos para edificios, construcciones o instalaciones que carezcan de la preceptiva licencia municipal.

Artículo 160. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones.

1. A efectos de este Título, los usos en el suelo no urbanizable pueden ser:

a) Usos permitidos: Son aquellos que, previa licencia municipal y sin necesidad de plan especial o proyecto de actuación, pueden implantarse en este tipo de suelo por ser necesarios para el funcionamiento de la explotación agraria.

b) Usos autorizables: Actuaciones de Interés Público cuya implantación es compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo.

c) Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

2. El Plan distingue once tipos de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, para cada uno de los cuales establece determinaciones específicas recogidas en el Capítulo 3 de este Título:

- Edificación agrícola.
- Edificación vinculada a las grandes infraestructuras.
- Instalación agropecuaria.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales.

3. Cada uno de estos tipos agrupa una serie de usos constructivos y edificatorios que se enumeran en la ficha correspondiente incluida en el Capítulo 3 del presente Título.

Artículo 161. Condiciones generales de implantación

1. Los actos de construcción, edificación e instalación que se realicen en terrenos sujetos al régimen propio del suelo no urbanizable deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) Las condiciones generales del presente Capítulo.

b) Las condiciones particulares asignadas al tipo correspondiente en el Capítulo 2 del presente Título.

c) Las condiciones particulares de uso definidas a cada categoría de suelo no urbanizable en los Capítulos 3 a 6 del presente Título.

d) Las impuestas en la legislación específica o normativa sectorial aplicable.

2. Excepcionalmente, justificado por el tipo de edificación o instalación y las condiciones de la parcela, podrá eximirse de la aplicación de las condiciones particulares de implantación o de edificación, separación a linderos y ocupación, siempre que quede asegurado el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos, así como afecciones graves sobre el medio ambiente o la salud de las personas. Esta excepcionalidad no será de aplicación al requisito de distancia mínima a núcleo de población para los usos de establecimientos turísticos e industria.

Artículo 162. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación

Las construcciones y edificaciones que se autoricen en suelo no urbanizable deberán observar las siguientes reglas:

- a) Ser adecuadas y proporcionadas al uso que se vinculen.
- b) Tener el carácter de aisladas.

- Deberán retranquearse la distancia mínima a linderos establecidas en las condiciones particulares asignadas al uso correspondiente en el Capítulo 2 de este Título, y en su defecto, un mínimo de 10 m a linderos privados y de 15 m a linderos públicos.

a) No tener más de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes Normas.

b) Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, aplicando las condiciones siguientes:

- Se ajustarán a los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona.

- Todos sus paramentos exteriores y cubiertas deberán quedar totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan en mayor medida la integración en el paisaje.

- No utilizar tipologías o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

a) Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o deformación del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos o inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos, aplicando las siguientes medidas:

- No ubicarse en lugares sensibles por limitar el campo visual en miradores naturales, malogradas perspectivas o panorámicas de calidad, en especial, las referentes a las inmediaciones de los núcleos urbanos, elementos singulares o zonas de calidad paisajística. En caso de que la ubicación prevista fuera susceptible de producir alguno de los efectos anteriormente mencionados, el Proyecto de Actuación o Plan Especial deberá contener un análisis de la incidencia paisajística de la actuación, así como las medidas para evitar la afección y lograr la mayor integración posible. En caso de que no fuera posible aminorar el impacto visual de una actuación en un lugar de gran fragilidad paisajística, el Ayuntamiento podrá desestimar la solicitud de autorización de uso.

- No generar contrastes de forma, color, textura, escala o dominancia espacial o rupturas de línea visual fuertes, que supongan una alteración grave del paisaje.

a) Evitar la realización de movimientos de tierras importantes o la eliminación de vegetación natural, adaptándose a las condiciones topográficas y ambientales, mediante la aplicación de las siguientes medidas:

- No afectar a masas arbóreas o de matorrales.

- Minimizar la generación de taludes, resolviendo éstos con proporciones inferiores a 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m, realizados con técnicas que aseguren su integración en el paisaje (mampostería, piedra, etc.).

- Garantizar la estabilidad de los taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.

- Evitar la ubicación de edificaciones o construcciones en vaguadas, proximidades de ríos, arroyos o barrancos, zonas sensibles a riesgos naturales, etc., así como en lugares en los que puedan inducir o acrecentar cualquier tipo de riesgo natural (inundaciones, riesgos geotécnicos, incendios forestales, etc.).

Artículo 163. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales existentes.

Se permitirá la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales implantadas en el medio rural conforme a las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima será la parcela catastral existente al momento de la aprobación definitiva del planeamiento general vigente.

b) La edificación existente deberá poseer una antigüedad mínima de 50 años, debiendo justificarse mediante certificado municipal referido al catastro correspondiente u otro documento acreditativo.

c) Se mantendrá la tipología y composición, los materiales y características constructivas, alturas y volúmenes de la edificación, y las características de las cubiertas, con las necesarias adecuaciones o adaptaciones a las necesidades del nuevo uso.

d) La ampliación de la superficie construida sólo será posible hasta ocupar el máximo del porcentaje establecido para cada uso o tipo de edificación contemplado en estas Normas sobre la parcela catastral.

Artículo 164. Cierres de finca.

1. En todos los casos la cerca de cerramiento para el desarrollo normal de los usos del suelo o aquellos autorizables deberá realizarse bien mediante alambradas, empalizadas o setos, debiendo adaptarse e integrarse en el medio rural o entorno inmediato.

2. Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, (cárceles, instalaciones militares, etc.) se podrán autorizar otros tipos de cerramientos específicos.

Artículo 165. Vertidos.

1. Se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial.

2. Salvo casos debidamente justificados, se exigirá la depuración de las aguas residuales que genere cualquier actividad en suelo no urbanizable. En los casos excepcionales en los que el Ayuntamiento exima de la obligación de contar con algún sistema depurador, se deberá disponer de fosa séptica. Se prohíben expresamente los pozos negros o zanjas filtrantes.

3. Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante incontrolado a cauces.

(128.1) Ley 6/1998, LRSV, art. 9 (modif. Ley 10/2003, art. 1 uno) y LOUA, art. 46.1.

(131.1) LOUA, art. 42.1 (modif. 13/2005, art. 27 dos).

(131.2) LOUA, arts. 42.2 y 3.

(131.3) LOUA, art. 42.1 (modif. 13/2005, art. 27 dos).

(131.4) Ley 6/1998, LRSV, art. 20.1 y LOUA, art. 57.

(132.1) LOUA, art. 52.1.

(132.2) LOUA, art. 52.1.

(133.1) LOUA, art. 52.4.

(133.2) LOUA, art. 52.4.

(134.1) Ley 6/1998, LRSV, art. 20.1 y LOUA, art. 66 (modif. 13/2005, art. 25) y art. 68.

(134.2) LOUA, art. 67.

(135.1) LOUA, art. 52.6.a).

CAPÍTULO 2

Normas particulares de regulación de usos y actividades

Artículo 166. Edificación Agrícola.

1. Definición.

Edificaciones e instalaciones agrícolas y ganaderas vinculadas necesariamente a una explotación agrícola o ganadera, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a) Parcela mínima: se establecen como superficies mínimas de parcela las siguientes:

- Regadío: 0,25 hectáreas.

- Secano: 2,5 hectáreas.

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

Se entenderá por «parcela histórica» aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benamejí, (aprobación definitiva con suspensiones de fecha 20 de julio de 1993, siendo aprobado definitivamente el documento de subsanación, el 11 de diciembre de 1993).

Para la efectividad en la aplicación del concepto de «parcela histórica» deberá quedar acreditada dicha condición por la concurrencia de alguno de los siguientes requisitos:

- Posesión de inscripción registral de propiedad o en su defecto escritura pública.

- Inclusión de la parcela en la documentación del catastro de rústica.

- Identificación en documentos cartográficos oficiales.

- Existencia de elementos físicos que limiten los linderos de la parcela, de modo que pueda deducirse la condición de histórica.

b) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 m.

En el caso de que en una finca el cortijo o asiento tuviera una implantación histórica en un determinado emplazamiento que no cumpliera la anterior condición, y que se quisiera renovar la edificación, el Ayuntamiento podrá autorizar la reimplantación de la edificación, siempre que no se aumente el volumen de la misma, cumpla las condiciones estéticas y paisajísticas y no contravenga la normativa de protección sectorial específica que le sea de aplicación.

c) Distancia mínima de la edificación a carreteras: conforme a lo que disponga la legislación de carreteras.

3. Usos.

Explotación agrícola vinculada a la finca sobre la que se asienta, podrá albergar:

a) Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias.

b) Pequeñas cuadras o establos, zahurdas, porquerizas y gallineros, para uso o consumo doméstico de la explotación.

c) Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura: una o dos plantas.

b) Separación a linderos.

- Parcela de regadío: 5 m.

- Parcela de secano: 50 m.

c) Ocupación: La edificación, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta más de 0,5 % de la superficie de la parcela de regadío y del 1% en las de secano.

d) Condiciones estéticas y paisajísticas.

- La cubierta será inclinada y de teja.

- Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso a simples recercados de huecos.

- En caso de que la edificación agrícola se organice alrededor de un patio, éste tendrá unas dimensiones proporcionadas a su altura y forma sensiblemente cuadrangular.

5. Tramitación.

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 167. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

1. Definición.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación, aplicándose en su caso las condiciones generales de esta Normativa, y las del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba.

3. Usos.

a) Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.

b) Instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario (centros de mantenimiento de carreteras)

c) Puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básicas de titularidad pública.

d) Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.

e) Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.

f) Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.

g) Edificaciones vinculadas a oleoductos, gasoductos, depósitos de combustible y refinerías de petróleo.

h) Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.

i) Aeropuertos y helipuertos.

j) Edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura: la que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m. de altura, deberá justificarse detalladamente en la solicitud de licencia tal necesidad.

b) Separación a linderos: en caso de que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determinara, la edificación principal se situará a más de 25 metros de los linderos de los terrenos afectados a la instalación.

c) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 167.

5. Tramitación.

Las obras públicas con excepcional o urgente interés público, se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación para las infraestructuras promovidas por la Administración (143.1).

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetas a licencia municipal (143.2).

Artículo 168. Instalación agropecuaria.

1. Definición.

Edificación o instalación destinada a la cría de todo tipo de ganado, ya sea en régimen extensivo o estabulación, así como al almacenamiento de productos relacionados con dicha actividad.

2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 2.000 m.

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

c) Parcela mínima: 6.000 m².

3. Usos

a) Granjas avícolas, piscícolas y cunículas. Instalaciones destinadas a la apicultura. En definitiva, usos en los que la cría de ganado constituye la principal actividad de la finca. No incluye actividades de transformación de productos primarios.

b) Establos de ganado, vaquerizas y cebaderos.

c) Aserraderos y explotaciones forestales.

4. Condiciones particulares de la edificación

- a) Altura: justificadamente, la que necesite la instalación.
- b) Ocupación. las edificaciones no ocuparán en planta más del 25% como máximo de la superficie de la parcela.
- c) Cerramiento de parcela: la parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne, estudiándose las especies más idóneas.
- d) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 167.
- e) Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

5. Tramitación.

Las instalaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público (144.1).

Artículo 169. Vertedero.

1. Definición.

Instalaciones destinadas al vertido y tratamiento, en su caso, de escombros, residuos sólidos urbanos, residuos tóxicos y peligrosos, escombros, enseres, etc.

2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- a) Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos: 2.000 m.
- b) Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 500 m.
- c) Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.
- d) Parcela mínima. No se establece.

En el caso de vertederos de tierras, escombros y restos de obra, desguaces o cementerios de vehículos se podrán atenuar estas condiciones de implantación, siempre que no tengan efectos nocivos sobre la imagen urbana y, viceversa, no sean visibles desde el núcleo urbano, o cuando tengan como objetivo modificaciones concretas e intencionadas de la topografía o aprovechamiento de cavidades preexistentes (carteras, graveras...).

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores, desechos volátiles o polvo a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por el órgano competente un estudio detallado de este aspecto, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa de protección y del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba, se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

3. Usos.

- a) Vertederos y plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.
- b) Vertederos de escombros y restos de obras.
- c) Estercoleros
- d) Vertederos de chatarras.
- e) Cementerios de coches.
- f) Balsas de alpechín.
- g) Plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos.
- h) Plantas de reciclado o compostaje de residuos.

4. Condiciones particulares de la instalación.

En caso de que la instalación cuente con una edificación para caseta, control, pequeña oficina, etc., cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Altura: una planta.
- b) Separación a los linderos: 10 m.
- c) Cerramiento de parcela: la parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne, estudiándose las especies más idóneas.
- d) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 167.
- e) Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

En caso de generar vertidos, serán objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 141.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público (145.1).

Artículo 170. Instalaciones extractivas.

1. Definición.

Instalación destinada a la explotación directa o indirecta de los recursos litológicos del subsuelo, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

2. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo de industria (art. 150).

3. Usos.

- a) Minas a cielo abierto.
- b) Minas subterráneas.
- c) Canteras.
- d) Graveras.

4. Condiciones particulares de la instalación.

Además de cumplir la legislación sectorial que le sea de aplicación y la normativa de protección, en concreto el Plan Especial de Protección del Medio Físico, los vertederos de estas instalaciones se localizarán en suelos no protegidos, lugares que no afecten al paisaje, ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desprendimiento por laderas de montaña o su acumulación en valles.

Estas actividades no podrán ubicarse en lugares donde exista riesgo de afección a núcleos de población por emisiones a la atmósfera (polvo, ruidos, vibraciones, etc.) generadas por la actividad.

En caso de que la instalación cuente con edificación, deberá cumplir:

- a) Altura: la que necesite. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su

necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

b) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 167.

c) Infraestructuras y dotaciones: no se establecen requerimientos específicos. No obstante, los caminos de acceso a la explotación no podrán ser asfaltados, de manera que cuando cese la explotación sigan manteniendo su carácter rural.

d) Cese de las explotaciones: una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cubierta vegetal.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público (146.1).

Previamente a la admisión a trámite del El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente, el Ayuntamiento podrá requerir la información pormenorizada que considere necesaria relativa al tipo y vida útil de la explotación, extensión superficial del recurso a explotar, objeto de la actividad, producción anual estimada, número de empleos directos e indirectos totales y locales, enumeración de los puestos de trabajo e itinerarios de tráfico generados por la actividad, así como la intensidad de los mismos prevista.

Artículo 171. Instalaciones naturalísticas o recreativas.

1. Definición.

Instalaciones o conjuntos integrados destinados a posibilitar el esparcimiento al aire libre, a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza o destinadas a actividades recreativas en contacto con la naturaleza.

2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones: no integradas en el mismo complejo: 150 m.

b) Parcela mínima:

- Adecuaciones naturalísticas: No se establece.
- Adecuaciones recreativas: No se establece.
- Parque rural: 20 ha.
- Instalación de ocio: No se establece.
- Complejos de ocio: 2 ha.

3. Usos.

a) Adecuaciones naturalísticas. Se refiere a obras y/o 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.

b) Adecuaciones recreativas: Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, aseos, pequeños quioscos, etc.

c) Parque rural: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo, conocimiento del medio y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Puede contemplar la construcción de instalaciones permanentes complementarias, incluyendo equipamientos deportivos y servicios de restauración o alojamiento.

d) Instalación de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas al aire libre, que suelen requerir pequeñas superficies de terreno (< 2 ha) y que llevan aparejadas

menos de tres edificaciones de servicio o restauración de escasa envergadura. No incluye servicio de alojamiento.

Integran este tipo de usos: acuaparks, campos de tiro, clubes hípicos, circuitos de carreras de vehículos, pistas de Karts, salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre, etc.

e) Complejos de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas que suelen requerir una importante superficie de terreno (> 2 ha), contienen más de tres edificaciones de servicio, comerciales o de restauración de cierta envergadura, y que pueden llevar aparejados alojamientos.

Además de los usos mencionados en el apartado d) que superen los límites establecidos de superficie o número de edificaciones, integran este grupo, usos como parques de atracciones, parques temáticos, campos de golf, etc.

Cuando estas instalaciones lleven aparejados hoteles y hostales, éstos deberán cumplir, además, las normas relativas al uso de establecimientos turísticos.

4. Condiciones particulares de la edificación

a) Altura:

- Adecuaciones naturalísticas: 1 planta.
- Adecuaciones recreativas: 1 planta.
- Parque rural: 2 plantas.
- Instalación de ocio: 2 plantas.
- Complejos de ocio: 2 plantas.

b) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 167.

c) Separación a linderos: las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

d) Ocupación: las edificaciones ocuparán en planta, como máximo, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:

- Adecuaciones naturalísticas: 1%.
- Adecuaciones recreativas: 1%.
- Parque rural: 2%.
- Instalación de ocio: 5%.
- Complejos de ocio: 5%.

e) Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

5. Tramitación.

La implantación de los usos contemplados en el presente artículo se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público (147.1), a excepción de las adecuaciones naturalísticas que sólo requerirán, en su caso, licencia municipal, salvo que se trate de una obra promovida por el Ayuntamiento.

Artículo 172. Establecimientos turísticos.

1. Definición.

Conjunto de bienes muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico. Dentro de este grupo se distinguen dos grandes clases o tipos: establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural y establecimientos específicos de restauración.

2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima a núcleos urbanos: 500 m, excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.

b) Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma explotación: 500 m.

c) Parcela mínima:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, a excepción de los incluidos en la cuarta categoría del apartado 3.ª de este artículo: 3 hectáreas.

- Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural (cuarta categoría del apartado 3.1.ª del presente artículo), al que serán de aplicación las siguientes parcelas mínimas:

En zonas de cultivos de regadío: 3 ha.

En zonas de cultivos de secano: 3,5 ha.

En dehesas y terrenos forestales: 10 ha.

- Establecimientos específicos de restauración: 2 hectáreas.

3. Usos.

a) Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural. Se incluyen:

- 1.ª categoría: Campamentos de turismo o campings.

- 2.ª categoría: Establecimientos hoteleros, complejos turísticos, villas turísticas y balnearios.

- 3.ª categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.

- 4.ª categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, agro-turismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.

b) Establecimientos específicos de restauración: aquellos que, reuniendo los requisitos reglamentados, son destinados por su titular, mediante oferta al público, a proporcionar comidas y bebidas consumibles en sus propias dependencias.

Incluye cafeterías, restaurantes y bares que, por sus especiales características, se establezcan en la normativa sectorial.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura: la edificación tendrá un máximo de dos plantas.

b) Separación a linderos: Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

c) Ocupación: las edificaciones ocuparán en planta el 5% como máximo de la superficie de la parcela.

d) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 167.

e) Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público (148.1).

No obstante, los usos comprendidos en la cuarta categoría deberán cumplir los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

a) No son autorizables los usos turísticos residenciales, por lo que el alojamiento deberá tener carácter rotatorio. Esta condición deberá quedar expresamente recogida en el correspondiente proyecto de actuación o plan especial.

b) El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial.

c) Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.

d) La prestación de garantía no cesará hasta alcanzar la concesión de licencia de actividad e inscripción de la actuación en el Registro de Actividades Turísticas. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la pérdida de la garantía.

e) Previamente a la concesión de licencia deberá aportarse informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo.

Artículo 173. Edificación Pública.

1. Definición.

Edificación de titularidad o uso público, que conforme a sus características propias de usos haya de emplazarse en el medio rural.

2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, se valorarán como orientativas las siguientes distancias mínimas, teniendo no obstante en cuenta que el objetivo final en la implantación de la edificación sea la total integración en el medio rural y la inexistencia de tensiones urbanísticas.

a) Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m.

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.

c) Parcela mínima: No se establece.

3. Usos.

a) Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.

b) Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.

c) Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.

d) Centros docentes, de formación sindical, profesional, casa de ejercicios, noviciados y seminarios.

e) Centros sanitarios y hospitalarios.

f) Cementerios.

g) Equipamiento social.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura: la edificación tendrá un máximo de 2 plantas (8 m). Excepcionalmente el órgano competente podrá autorizar 3 plantas en razón de las necesidades específicas, valorando que no produzca impacto negativo.

b) Separación a linderos: la edificación se separará un mínimo de 20 m de los linderos de la parcela.

c) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 167.

d) Ocupación: las edificaciones ocuparán en planta el 20% como máximo de la superficie de la parcela.

e) Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas por la legislación sectorial. No obstante, el tratamiento de las aguas residuales se realizará mediante depuradora o, en su defecto, fosa séptica, según los casos. Concretamente, toda actividad con capacidad para, o que pueda concentrar habitualmente 100 o más personas, deberá disponer de depuradora.

5. Tramitación.

La implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público (149.1), salvo la ejecución de dotaciones o equipamientos públicos previstos en el planeamiento, que estarán exentos incluso de licencia cuando sean de iniciativa municipal, y a licencia cuando estén promovidos por otras administraciones.

Artículo 174. Industria.

1. Definición.

Edificación o instalación destinada a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos, que puede incluir instalaciones de envasado, almacenamiento y distribución, y que por su naturaleza y/o dimensiones es incompatible y/o no tiene cabida en suelo urbano.

2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m.

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.

c) Parcela mínima: 10.000 m², salvo para la gran industria y la industria energética, que será de 30.000 m².

3. Usos.

a) Gran industria: industrias y almacenes de carácter aislado, que por su naturaleza o actividad necesitan de una gran superficie de implantación. Tendrán ésta consideración aquellas industrias con superficie en planta edificada superior a los 10.000 m² o aquellas que vinculen una superficie transformada superior 15.000 m². Podrán albergar una vivienda para guarda.

b) Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrarios primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos ...) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras en ámbitos olivareros, industrias de transformación de productos hortofrutícolas en ámbitos con agricultura de regadío, etc. Excluye naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.

c) Industria energética: aquella destinada a la producción de energía eléctrica a partir de distintos recursos y tecnologías. Incluye centrales térmicas convencionales o de ciclo combinado (gas natural y combustible fósil), plantas de biomasa (orujo, ramón, rastrojos, purines, lodos de depuradora, etc.), plantas de cogeneración eléctrica.

d) Plantas de energía solar.

e) Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales o técnicas (como, por ejemplo, industrias nocivas o peligrosas).

f) Otras industrias: aquellas no incluidas en ninguno de los otros tipos y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación sectorial, respecto a las demás actividades urbanas, no exista suelo urbanizable desarrollado (planeamiento aprobado definitivamente) o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura: la que necesite la industria. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización.

b) Separación a linderos: la edificación se situará a más de 2 veces la altura de la edificación de los linderos de la parcela, con un mínimo de 12,00 metros.

c) Ocupación. La edificación no superará en planta el 30% de la superficie de la parcela, con las siguientes excepciones:

- En gran industria, se autorizará una ocupación máxima del 40%.

- En plantas de energía solar, la implantación podrá ocupar la totalidad de la parcela, cumpliendo la separación a linderos establecida.

a) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 167.

b) Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Aquellas actividades potencialmente contaminadoras de las aguas subterráneas o superficiales deberán someter las aguas residuales que generen a un tratamiento depurador adecuado previamente a su vertido a cualquier cauce público.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público (150.1).

Previamente a la admisión a trámite del El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente, el Ayuntamiento podrá requerir la información pormenorizada que considere necesaria relativa a cual de los usos regulados en el presente artículo pertenece la actividad y aportar información sobre el tipo de actividad, materias primas utilizadas, procedencia de la materia prima, productos, procesos de producción, volumen de producción, tráfico inducido e itinerarios previstos, número de empleos directos e indirectos, mercado que se pretende cubrir y residuos o emisiones generados por la actividad.

Artículo 175. Vivienda vinculada a fines agrarios.

1. Definición.

Se entiende como tal la edificación de carácter residencial, de uso permanente, temporal o estacionario, cuya necesidad queda justificada por su vinculación a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m. No obstante, podrá situarse a menos de 200 m. de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de ambas a otras edificaciones 300 m.

c) Parcela mínima:

- Cultivos de regadío: 3 ha.

- Cultivos de secano: 3,5 ha.

- Dehesas y terrenos forestales: 10 ha.

d) Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

3. Usos.

Vivienda agraria.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura: una o dos plantas (7,00 m).

b) Ocupación: la superficie máxima edificada será de 150 m².

c) Separación a linderos: 10 m.

d) Composición: la composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, prohibiéndose por tanto esquemas compositivos tipo «chalet» propios de zonas urbanas.

e) Materiales: se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y se encalarán o pintarán de blanco.

f) Cubiertas: las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.

g) Cerramiento de parcela: es lo más deseable, para una mayor integración de la edificación en el entorno, evitar el cerramiento de la parcela; caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las Normas Generales de este título.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación para las actuaciones de interés público (151.1).

Para su autorización el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento correspondiente, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, la documentación registral, catastral, tributaria, agraria, etc. necesaria para acreditar la naturaleza jurídica de los terrenos, la actividad agraria que se desarrolla sobre ellos, la vinculación de la vivienda a la actividad y la justificación de su necesidad.

Artículo 176. Infraestructuras territoriales.

1. Definición.

Se consideran como tales las infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o deban servir a una instalación o construcción de interés público.

2. Condiciones de implantación.

Dada la singularidad espacial de los usos de infraestructuras, no se establecen condiciones específicas de implantación.

3. Usos.

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

a) De superficie:

- Carreteras.
- Vías férreas.
- Canales.

b) Aéreas:

- Líneas de alta tensión.
- Líneas telefónicas.
- Instalaciones de la red de telecomunicaciones.

c) Subterráneas.

- Redes de agua.
- Emisarios.
- Gasoductos y oleoductos.
- Otras conducciones.

d) Parques eólicos.

4. Condiciones de específicas para las infraestructuras de superficie.

Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra, optando, en la medida de lo posible, por otros recursos técnicos como túneles o viaductos, sobre todo cuando se trate de terrenos de elevados valores ambientales o productivos. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

Durante la ejecución de las obras se evitará la destrucción de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por razones constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, préstamos, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

En aquellos tramos que por alteración de su trazado quedaran sin uso se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal.

5. Condiciones de específicas para las infraestructuras subterráneas.

Todas las infraestructuras harán reposición del terreno vegetal en las zonas afectadas y contarán con la debida señalización.

6. Tramitación.

Para la implantación de infraestructuras y servicios cuya legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística (legislaciones de carreteras, ferrocarriles, obras hidráulicas y aeropuertos) se estará a lo previsto en la correspondiente legislación sectorial.

Para las obras públicas con excepcional o urgente interés público se seguirá el procedimiento específico establecido en la legislación urbanística (152.1).

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetos a licencia municipal (152.2).

La ejecución de nuevas infraestructuras no previstas en Planes de Ordenación del Territorio, el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, y las infraestructuras privadas al servicio de más de una explotación, que no se encuentran en el supuesto expresado en los párrafos anteriores (gasoductos, oleoductos, líneas de alta ten-

sión, estaciones base de telecomunicaciones, etc.), se considerarán actuaciones de interés público (152.3).

(143.1) LOUA, art. 170.2.

(144.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.

(145.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.

(146.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.

(147.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.

(148.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.

(149.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.

(150.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.

(151.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.

(152.1) LOUA, art. 170.2.

(152.2) LOUA, art. 52.1.B.e).

(152.3) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.

CAPÍTULO 3

Condiciones particulares para los suelos de especial protección por legislación específica

Artículo 177. Suelo no urbanizable de especial protección. Montes Públicos (OE).

1. Se integran en este tipo de suelo los ámbitos que forman parte los montes de utilidad pública. (153.1). Su delimitación se recoge en el plano de ordenación completa O4, e incluye el siguiente:

2. Se localiza al sur del núcleo urbano de Benemejí, y se encuentra incluido en lo que se conoce entre los ciudadanos como «La Grieta», la zona más próxima al núcleo hace las funciones de parque periurbano donde existe un pequeño sendero pudiéndose descender hasta el río Genil.

3. Los usos estarán muy limitados ya que también se corresponde con la zona con riesgo de deslizamiento.

4. El uso y disfrute de estos suelos se someterá a las condiciones establecidas en la legislación (153.2). La regulación de usos es la siguiente:

a) Permitidos.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizados los usos de «adecuaciones naturalísticas».

b) Autorizables.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizados los usos de «adecuaciones recreativas».

c) Prohibidos.

- Edificación Agrícola.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Instalación agropecuaria.

- Vertedero.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Infraestructuras territoriales.

Artículo 178. Suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias (OE).

1. Se incluyen en este tipo de suelo las vías pecuarias del término municipal, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación (154.1).

2. En estos suelos sólo están permitidos, aparte del uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias.

3. Le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación ambiental (154.3).

4. Dado que la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada, el plano de ordenación completa O4 representa su trazado orientativo. Las vías pecuarias existentes en el término municipal, su anchura legal y longitud aproximada son las siguientes, de tal forma que pueda ser respetado el dominio público:

NÚM.	DENOMINACIÓN	ANCHURA LEGAL (m)	LONGITUD (km)
1	Vereda de Aguilar	20,89	12
2	Colada de Encinas Reales	13,30	4

5. Dentro de los terrenos pertenecientes a la red de vías pecuarias se prohíbe cualquier uso edificatorio. En caso de desafectación de cualquier tramo de vías pecuarias, el régimen normativo aplicable será el del tipo de suelo por el que discurra. El régimen de usos es, pues, el siguiente:

a) Permitidos.

- Ninguno, salvo los contemplados en el punto 2 del artículo presente artículo.

b) Autorizables.

- Infraestructuras territoriales (Respecto a las Redes de Drenaje y Saneamiento, Abastecimiento y Agua, de Electricidad y Alumbrado Público y de Telecomunicación etc., en virtud del artículo 14 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, o norma que la sustituya, para la instalación de tuberías subterráneas o líneas aéreas siempre que éstas discurran o crucen por la vía pecuaria, se deberá previamente obtener la oportuna autorización de ocupación del tramo afectado de la vía pecuaria. Los accesos a los sectores desde carreteras coincidentes en trazado con las vías pecuarias, de deberá previamente obtener la oportuna Autorización de Ocupación del tramo afectado).

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas, y adecuaciones recreativas.

c) Prohibidos.

- Edificación agrícola.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Instalación agropecuaria.

- Vertedero.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

Artículo 179. Suelo no urbanizable de especial protección de cauces, riberas y márgenes (OE).

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente (155.1), las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:

a) Zona de servidumbre de 5 m de anchura, de dominio y uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional del órgano competente.

b) Zona de policía de 100 m de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar.

2. Para todos los arroyos que discurren por el término municipal se establece, a efectos urbanísticos, una banda de 10 m de anchura a cada lado del cauce (medidos a partir del límite del dominio público hidráulico), en la que es de aplicación el régimen particular definido en este artículo.

3. Respecto al Río Genil, se establece, a efectos urbanísticos, una banda de 25 m de anchura a cada lado del cauce (medidos a partir del límite del dominio público hidráulico), en la que es de aplicación el régimen particular definido en el siguiente artículo. La protección cautelar que se persigue con la regulación de usos en este ámbito obedece a las siguientes cuestiones:

a) El río Genil constituye una arteria ambiental y corredor ecológico destacado de Benamejí.

b) El grado de desarrollo, continuidad y notable amplitud en algunos lugares del bosque de galería a lo largo del río Genil lo hacen merecedor de una protección urbanística que garantice su preservación e incluso la rehabilitación en algunos puntos de clara vocación ecológico-forestal.

c) Además, constituye un elemento paisajístico de primer orden, destacando su papel como línea visual de gran fuerza por su continuidad e intensidad de trazo, gracias a la proyección vertical del bosque de galería que puebla sus márgenes.

4. Por eso se ha considerado oportuno que la normativa urbanística municipal se convierta en garante de su preservación fundamentalmente en base a dos objetivos concurrentes:

a) Por un lado, la protección de los valores paisajísticos intrínsecos y visuales de este elemento singular.

b) Por otro, la preservación y mejora de la vegetación de sus márgenes y de los procesos ecológicos esenciales que se producen en este ámbito

5. Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación.

6. El régimen de usos establecido es el siguiente:

a) Permitidos.

- Edificación agrícola.

b) Autorizables.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalísticas», «adecuaciones recreativas» y «parque rural», siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno. Las edificaciones de servicio de restauración o alojamiento asociadas al parque rural habrán de situarse, en su caso, fuera de la zona de protección definida en el apartado 1 de este artículo.

- Infraestructuras territoriales. En el caso de las infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce de cauces, no trazados paralelos a los mismos.

c) Prohibidos.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto.

- Instalación agropecuaria.

- Vertedero.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Infraestructuras territoriales: el resto.

Artículo 180. Suelo no urbanizable de especial protección histórico-cultural (OE).

1. Se incluyen en este tipo de suelo los lugares o elementos de alto valor científico o cultural, por ser yacimientos arqueológicos, geológicos o paleontológicos de especial relevancia, monumentos, conjuntos o elementos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con inscripción específica, declarados como Bienes de Interés Cultural o en proceso de incoación de expediente. Aparecen grafados en el plano de ordenación completa O4, con el siguiente icono.



2. El objeto del Plan en este suelo es establecer la identificación y protección urbanística de los elementos de mayor interés o proyección a escala municipal, independientemente de las medidas de protección de contenidas en la legislación sectorial.

3. Conforme a lo establecido en la normativa sectorial, todo tipo de obras o actuaciones tanto en el bien, como en su entorno, estará sujeta a la autorización previa del órgano competente en materia de Patrimonio Histórico.

4. Se incluye en este suelo el entorno de los bienes que se relacionan a continuación, incluidos en este tipo de suelo por estar inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz:

a) Puente sobre el Genil y su entorno Decreto 215/2001, de 18 de septiembre, por el que se declara bien de interés cultural, con la categoría de monumento, el puente sobre el río Genil, en Benamejí y su entorno.

b) Castillo de Gómez Arias. Protegido por el Decreto de 22 de abril de 1949, Bien de Interés Cultural desde la aprobación de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

La protección del Plan coincide con el entorno protegido del bien en los casos en los que esté delimitado, estableciéndose en caso contrario un perímetro cautelar de 100 m de radio, a partir del elemento objeto de protección. Este ámbito de protección cautelar urbanística será sustituido por el de delimitación del entorno en el momento en que el órgano competente en materia de patrimonio histórico la apruebe.

5. Le es de aplicación la legislación sectorial específica vigente (156.1).

6. No podrá realizarse obra alguna dentro del perímetro de protección cautelar establecido en el artículo anterior, salvo infraestructuras subterráneas.

Artículo 181. Suelo no urbanizable de especial protección zona de riesgo por planificación sectorial (OE). La Grieta,

1. En la ladera que se encuentra al sur del núcleo urbano de Benamejí, existe un deslizamiento mayor, con una longitud de 900 metros, con anchura en cabecera de 350 metros y anchura de la masa deslizada al pie de la ladera de 450 metros y desnivel de 170 metros. La superficie que aquí se identifica ha sufrido reactivaciones periódicas, con movimientos de importancia con los riesgos que ello supone, motivado por la proximidad del núcleo urbano. Su delimitación se recoge en el plano de ordenación completa O4.

2. En 1998 la Administración Central, la Junta de Andalucía, Diputación de Córdoba y Ayuntamiento de Benamejí firmaron un convenio de colaboración para donde se redactó un proyecto definitivo de estabilización, estudios complementarios, ejecución de obras y finalización de las mismas.

3. Régimen particular de edificaciones e instalaciones.

a) Permitidos.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalísticas».

b) Autorizables.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de «adecuaciones recreativas».

c) Prohibidos.

- Edificación agrícola.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Instalación agropecuaria.

- Vertedero.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Infraestructuras territoriales.

Artículo 182. Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras territoriales (OE).

1. Integra las infraestructuras de comunicaciones, transporte energético o equipamientos técnicos que, por razón de la preservación de su funcionalidad, tienen establecidas por

la normativa sectorial a que están sometidas limitaciones o regímenes de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.

2. El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el derivado del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial, siendo actualmente cincuenta (50) metros de la Autovía A-45 Autovía de Málaga y a veinticinco (25) metros de la N-331 de Córdoba a Málaga y de los ramales de enlace medidos perpendicular y horizontalmente desde la Arista Exterior de la Calzada.

3. Todos los terrenos que comprenden el Dominio Público de la A-45 Autovía de Málaga y la N-331 de Córdoba a Málaga y los terrenos propiedad del Estado quedarán fuera del ámbito del Plan General.

4. Para nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado existentes o previstas será necesario previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido), y en su caso en la normativa autonómica.

5. Las edificaciones en suelo no urbanizable en la zona de afección de carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza, requerirá previa autorización del órgano titular de la carretera (artículo 62, Ley de Carreteras de Andalucía, o norma que la sustituya).

6. En los tramos urbanos de las Carreteras de competencia supramunicipal, la concesión de licencias y autorizaciones por parte del Ayuntamiento se atenderá a lo dispuesto en la normativa vigente.

(153.1) Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

(153.2) Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

(154.1) Decreto 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 39.1.

(154.3) Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, y Decreto 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

(155.1) R.D.L. 1/2001, Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986, Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modif. por R.D. 30.10.92, del Hidráulico y por R.D. 606/2003); Decreto 189/2002, Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

(156.1) Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español; Ley 1/1993, del Reglamento de Actividades Arqueológicas; Decreto 19/1995, sobre el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

CAPÍTULO 4

Condiciones particulares para los suelos no urbanizables de especial protección por la planificación urbanística

Artículo 183. Suelo no urbanizable de especial protección ecológico-paisajística: Pinar de repoblación (OE).

1. Se corresponde con una zona de pinar de repoblación prácticamente continua y muy densa, ubicada desde el sureste del núcleo de Benamejí hasta el oeste del Tejar. La especie predominante en la zona es el pino carrasco (*Pinus halepensis*).

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O4.

Es la única zona con vegetación forestal de cierta entidad, además que se encuentra en el entorno del río Genil, concretamente el curso de agua divide la masa forestal en dos partes. Esta situación hace que se proteja aún más la vegetación de ribera bien conservada en esta banda del Genil. Por tanto una de sus funciones es ecológica. Además se debe destacar la importante función paisajística, ya que al hallarse en zonas elevadas son fácilmente accesibles visualmente desde numerosos puntos del municipio, como por ejemplo la carretera N-331 y los núcleos urbanos de Benamejí y el Tejar.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, permitiendo sólo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a) Permitidos:

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalísticas».

b) Autorizables:

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones recreativas y Parque rural, siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno.

- Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de campamentos de turismo o campings.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Infraestructuras territoriales, que no afecten gravemente al conjunto de la masa forestal.

c) Prohibidos:

- Edificación agrícola.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Instalación agropecuaria.

- Vertedero.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos: el resto.

- Edificación pública.

- Industria.

Artículo 184. Suelo no urbanizable de especial protección del medio físico. Complejo Ribereño de Interés Ambiental RA-9 (Río Genil).

1. Este espacio de protección se encuentra al Este del término y linda con los términos municipales de Lucena y Palenciana. El río Genil presenta el relieve más escarpado en su paso por la provincia, concretamente, en esta zona varía entre los 400 metros y 300 metros con zonas de elevadas pendientes.

Además del eje vertebral del Genil como curso de agua se debe destacar arroyo de las fuentes que desemboca en el citado río al norte del complejo ribereño.

Presenta en los márgenes del Genil, vegetación riparia (olmos, suces, cañas, chopos, tarajes), en los terrenos inmediatos se pueden diferenciar dos zonas, una con elevada pendiente donde aparece matorral asociado a pastos y otra donde las pendientes son muy bajas y son tierras dedicadas al cultivo de cereal y olivar. La vegetación de ribera está bien conservada.

El paisaje es destacable por la vegetación de ribera, el bosque de galería, el curso de agua y el contraste entre las pequeñas superficies de zonas llanas que finalizan en laderas de elevada pendiente. Hay una pequeña zona donde se produce un encajamiento que realiza el valor paisajístico y naturalístico tan singulares de este espacio.

2. Dentro de los terrenos pertenecientes complejo ribereño de interés ambiental se seguirán las recomendaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba. El régimen de usos es el siguiente:

a) Permitidos.

- Edificación agrícola.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalísticas».

b) Autorizables.

- Instalación agropecuaria.

- Infraestructuras territoriales.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones recreativas, parque rural e instalación de ocio.

- Establecimientos turísticos: sólo serán autorizables los usos denominados «otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural», los «establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural» y los «establecimientos específicos de restauración», pero siempre que se realicen sobre edificaciones legales preexistentes.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Infraestructuras territoriales.

c) Prohibidos.

- Edificación vinculada a infraestructuras.

- Vertedero.

- Industria extractiva.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Complejos de ocio.

- Establecimientos turísticos: resto.

- Edificación pública.

- Industria.

Artículo 185. Suelo no urbanizable de especial protección de recursos culturales (OE).

1. Se integran en este tipo de suelo elementos naturales o construidos singulares, caracterizados por sus valores arquitectónicos, culturales, históricos, paisajísticos, etnográficos, naturales, o de uso, y que, a pesar de no estar declarados como BIC o aparecer inscritos en el Registro Andaluz de Patrimonio Histórico, forman parte del conjunto patrimonial histórico, cultural y natural del municipio, estando además fuertemente arraigados entre la población local.

Esta calificación atiende a la protección, conservación y recuperación de este patrimonio, así como a difundir y fomentar el conocimiento del mismo, y ha establecer las condiciones, en su caso, de intervención en el mismo o en su entorno.

El Plan pretende en estos suelos la protección, conservación y recuperación de su patrimonio, así como su difusión y conocimiento.

2. Los elementos incluidos en este suelo quedan identificados y localizados en el plano de ordenación completa O4 mediante iconos que distinguen los distintos tipos que se relacionan a continuación:

a) Patrimonio arqueológico: yacimientos arqueológicos incluidos en el Inventario de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Córdoba e Inventario de Cortijos, Haciendas y Lagares de la Provincia de Córdoba no incluidos en otras categorías:



- Aldea del Tejar.

- Hacho.

- Cueva de La Silera.

b) Patrimonio arquitectónico: edificaciones y construcciones civiles de interés no incluidos en otras categorías e incorporados al Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan:



- Cortijo de la Aceña, elemento a las orillas del río Genil, que servía como molino, también era el lugar donde los ciudadanos del Benameji lavaban la ropa, y como lugar de baño/ocio.

- Ermita de Jesús Alto o de Gracia.

- Cementerio Municipal de Benameji.

- Cortijo Alcachofares Altos y Bajos.

- Cortijo El Cordobés.

c) Patrimonio cultural hidrológico: fuentes, pilares y veneros. Se recogen los incorporados al Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan:



Según el Estudio sobre las Fuentes de la Provincia de Córdoba promovido por la Diputación de Córdoba en el año 1999, dentro del término de Benamejí y fuera del núcleo urbano se encuentran documentadas las siguientes:

- Fuente de los Caños.

A estas fuentes hay que añadir otros veneros y elementos asociados citados por el Ayuntamiento:

- Noria en el río Genil, localizada en el río Genil, bajo el puente de la N-331 que cruza dicho curso de agua.

1. El Plan establece el siguiente régimen de intervenciones autorizables en estos elementos:

a) Patrimonio arqueológico:

Dado su limitado interés o deficiente estado de conservación (incluso desaparición), el Plan señala un perímetro cautelar de 100m de radio medido desde el punto de georeferenciación de los yacimientos, en el que las actuaciones sujetas a licencia deberán contar previamente con informe favorable de la Administración competente en materia de cultura.

b) Patrimonio cultural arquitectónico:

El régimen de autorización de actuaciones es el que tenga como objetivo la conservación, mantenimiento, y puesta en valor del elemento, preservando sus valores arquitectónicos, tipológicos, paisajísticos y su relación con el entorno, siendo para aquellos elementos que se incorporan al Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos, el que se recoge en su ficha correspondiente.

c) Patrimonio cultural hidrológico:

El régimen de autorización de actuaciones es el que tenga como objetivo la conservación, mantenimiento, continuidad con su uso tradicional y puesta en valor del elemento, siendo para aquellos elementos que se incorporan al Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos, el que se recoge en su ficha correspondiente.

CAPÍTULO 5

Normas particulares para los suelos no urbanizables de carácter rural

Artículo 186. Suelo no urbanizable de carácter rural: Campiña.

1. Se Corresponde con la clase de suelo más amplia en el municipio e integra diversos usos. La mayoría de la superficie está dedicada al cultivo del olivar.

Las Clases agrológicas presentes en la campiña de Benamejí son Clase III y Clase IV (Mapa de Clases Agrológicas de la Provincia de Córdoba).

Los terrenos de Clase III, son aptos para laboreo permanente sin riesgo de capacidad productiva. La pendiente en estos terrenos admite perfectamente el cultivo mecanizado, aunque en determinadas zonas donde la pendiente es algo mayor, pueden producirse moderados riesgos erosivos. En algunas zonas presenta defectos en relación con la pedregosidad, profundidad, textura, que sin ser obstáculos graves para los cultivos, sin condicionan el rendimiento de los mismos.

Los terrenos de Clase IV, no resultan apropiados para mantener un laboreo sistemático, aunque se le puede aplicar un laboreo ocasional. Es por tanto esta Clase la última de las cultivadas y la inclusión de un suelo en ella supone que presenta limitaciones tan severas que solamente posibilitan el cultivo de dos o tres especies, con rendimiento normalmente bajo y con un manejo muy cuidadoso. Tienen su limitación debido al riesgo que presentan a las condiciones de erosión y

de tipo edáfico. Son de geomorfismo estable con pendientes suaves siendo sus principales limitaciones los que radican en la pedregosidad superficial

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O4.

La moderada capacidad productiva del suelo, la ausencia de valores ambientales intrínsecos de importancia, le confieren mayor capacidad de acogida de edificaciones e instalaciones que hayan de ubicarse en el suelo no urbanizable respecto a otras zonas del territorio municipal.

2. El régimen de usos establecido por el Plan en este tipo de suelo es el siguiente:

a) Permitidos:

- Edificación agrícola.

b) Autorizables:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Instalación agropecuaria.

- Vertedero.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Infraestructuras territoriales.

c) Prohibidos:

- Ninguno.

Artículo 187. Suelo no urbanizable de carácter natural, Matorral-pastizal: Barrancos del Río Genil.

1. Son terrenos donde la formación vegetal dominante es el matorral o el pastizal. Estas zonas coinciden en la mayoría de los casos, con lugares donde la pendiente es muy elevada y se mantiene la vegetación natural. La pendiente es el principal motivo que la preservación de estos lugares se mantenga, ya que en muchos casos el acceso es difícil y el aprovechamiento agrícola es prácticamente nulo. Los matorrales presentes son xerófilos, con especies de características de matorral mediterráneo y tomillar.

El pastizal se localiza, principalmente entre el SNU de Especial Protección por Legislación Específica, Riegos Naturales, La Grieta y el terreno hasta el río Genil y laderas adyacentes. Aparece grafiado en el plano de ordenación completa O4.

2. El régimen de usos que establece el Plan para este suelo es el siguiente:

a) Permitidos:

- Edificación agrícola.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalísticas».

b) Autorizables:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Instalación agropecuaria.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas.

- Establecimientos turísticos.

- Industria: vinculada al medio rural.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Infraestructuras territoriales.

c) Prohibidos:

- Vertedero.

- Instalación extractiva.

- Edificación pública.

- Industria: resto.

Artículo 188. Suelo no urbanizable de carácter rural: Vega del Genil.

1. Esta compuesta esta clase de suelos por terrenos alejados al río Genil.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O4.

La clase agrológica de estos suelos de vega es tipo II (Mapa de Clases Agrológicas de la Provincia de Córdoba), de gran estabilidad geomorfológico, llanos o con suaves pendientes, sin problemas de salinidad, hidromorfismo o pedregosidad, por lo que es factible aplicar sistemas de laboreo ya que la capacidad productiva es alta, dando buenos rendimientos.

La finalidad de esta clase es la continuidad de los mismos con su carácter rural, ya que se trata de un sustrato de muy buena calidad y alto rendimiento. Por tanto se preservará la actividad agrícola de la zona, evitándose la implantación de otros usos no vinculados al mismo. De esta forma también se evita los posibles riesgos de inundación que puedan sufrir estas zonas.

Son suelos que presentan una alta vulnerabilidad a la contaminación, además se debe considerar que el uso agrícola y sobre todo la aplicación de fitosanitarios pueden mermar la aptitud de este escaso recurso natural.

En defecto de una regulación urbanística específica (por zonas o tipo de suelo) para las zonas inundables, se requerirá que el Proyecto de Actuación o, en su caso, el Plan Especial de la actividad que pretenda implantarse en esta clase de suelo, incorpore en el apartado de «Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos» (art. 42.5.E) LOUA un análisis del riesgo de inundación de la zona afectada así como incluir informe favorable del órgano competente en materia de aguas que verse o se manifieste expresamente sobre la viabilidad de la actividad en relación con el riesgo de inundación.

El objetivo del Plan es la preservación de la identidad rural de los terrenos afectados mediante la conservación del recurso suelo, de carácter estratégico para el desarrollo rural, evitando la implantación de usos no relacionados directamente con la actividad agraria que se desarrolla sobre él

2. El régimen de usos que establece el Plan para este suelo es el siguiente:

a) Permitidos:

- Edificación agrícola

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalísticas».

b) Autorizables:

- Instalación agropecuaria.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones recreativas.

- Establecimientos turísticos: sólo serán autorizables los usos denominados «otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural», los «establecimientos turísticos no

colectivos de alojamiento rural» y los «establecimientos específicos de restauración», pero siempre que se realicen sobre edificaciones legales preexistentes

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Infraestructuras territoriales.

c) Prohibidos:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Vertedero.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos: el resto.

- Instalación extractiva.

- Edificación pública.

- Industria.

CAPÍTULO 6

Condiciones particulares de los sistemas generales territoriales

Artículo 189. Sistemas generales territoriales (OE).

1. Integran estos suelos los elementos que el Plan clasifica como sistema general en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el Título II de estas Normas.

Los suelos afectados quedan identificados en el plano de ordenación estructural O1 y en el de ordenación completa O4.

2. Se identifican dos tipos de Sistemas Generales:

a) Sistema general de comunicaciones infraestructuras y transporte.

- SG-TR Estación depuradora de aguas residuales.

- SG-TR Emisario de saneamiento a EDAR.

b) Sistema de espacios libres.

- SG-EL: Ermita.

c) Sistema general de equipamientos.

- Cementerio Municipal.

- Piscina Municipal.

3. Para el desarrollo de los sistemas generales de espacios libres será necesaria la formulación de un Plan Especial que ordene y adecue estos parajes para uso de recreo y esparcimiento, dotándolos de unos servicios mínimos complementarios a este uso.

Los usos permitidos en los sistemas de espacios libres son las actividades recreativas y de esparcimiento.

4. Para el Sistema general de comunicaciones e infraestructuras, se estará a lo dispuesto en su propia normativa sectorial, en particular en cuanto a zonas de servidumbre y afección, así como en cuanto a su régimen.

5. Queda prohibida cualquier edificación o instalación dentro de estos suelos hasta la aprobación del trazado de las infraestructuras, del proyecto de equipamiento o del correspondiente Plan Especial. Córdoba, julio de 2009. El Equipo Redactor.

PUBLICACIÓN DE FICHAS DE PLANEAMIENTO

FIGHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

NÚCLEO PRINCIPAL DE BENAMEJÍ | **ARI-1b**

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	SUNC/ARI/1b/01/ED
DEFINICIÓN DE ÁMBITO	Superficie Bruta: 3.014,71 m ² Tipo: ÁREA DE REFORMA INTERIOR
REGIMEN DEL SUELO (*)	Urbano Categoría: No Consolidado
USO E INTENSIDAD GLOBAL	Uso: RESIDENCIAL Edificabilidad: 1,30 m ² /m ² s Densidad: 70 viv/ha Nº máximo de viviendas: 21 viviendas
APROVECHAMIENTO	Área de Reparto: AR-1 Aprov. Medio: 1,30 UA/m²s Aprov. Objetivo: 3.919,12 m ² Coef. de ponderación: 1,00 Aprov. Homogenizado: 3.919,12 UA Aprov. Subjetivo: 3.527,21 UA Aprov. 10% Municipal: 391,91 UA Cálculo de aprovechamiento medio: Superficie de la Unidad: S Coef. de ponderación de todos los usos: 1,00 Edificabilidad máxima local: 1,30 m ² /m ² s Edificabilidad Total: 1,30 x 1,00 x S = 1,30 S (m ²) Aprovechamiento Medio: 1,30 S/S = 1,30 UA/m ² s
RESERVA DOTACIONES LOCALES	Espacios libres: 450 m ² Equipamientos: Aparcamiento públicos: 0,5 plazas/100 m ²
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)	Edificabilidad: 30% (1.175,73 m ²) Nº máximo de viviendas: 9 viviendas
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle (ED)

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: ZONA EC1 (Zona Extensión del Casco 1)
Otros Usos: s/ art. 120 de la Ordenanza particular de la Zona Extensión del Casco 1 (EC1) de las Normas Urbanísticas

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

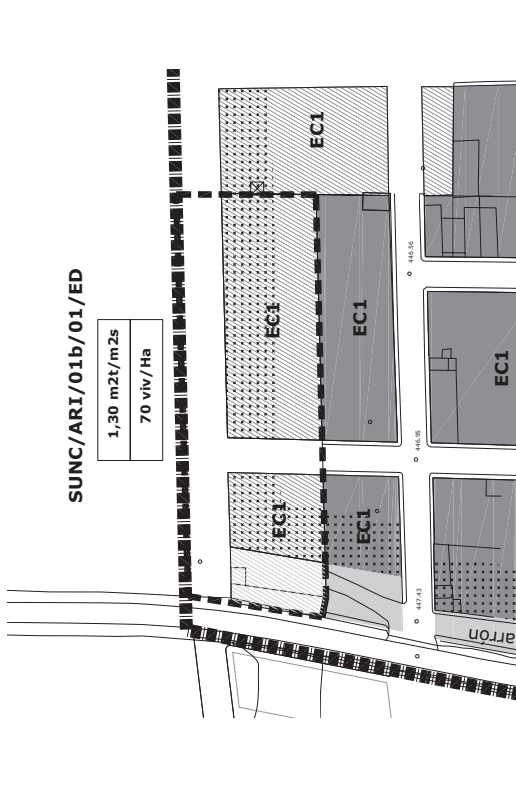
Previsión de programación y gestión
Plazo máximo aprobación: 2 años
Previsión de gestión:
Tipo de iniciativa preferente: Privada

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

Objetivos de ordenación:
Ordenar los volúmenes del área y la creación de una nueva avenida de enlace con el sector de suelo urbanizable PP-R1. La ordenación definida podrá ser completada con los objetivos marcados en el Estudio de Detalle, que localizará la vivienda de protección oficial y definirá los plazos para su ejecución.
Ordenanza de aplicación:
Conforme a la calificación establecida en el plano de ORDENACIÓN COMPLETA, ZONA Extensión del Casco (EC1). La regulación aplicable será la del Título VII, Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas.
Altura y número de plantas:
Las expresadas en el plano de ORDENACIÓN COMPLETA
Dotaciones y caciones:
Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Benamejí los viales totalmente urbanizados, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento, y abastecimiento de la urbanización, y las reservas dotacionales.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

PLANO DE SITUACIÓN



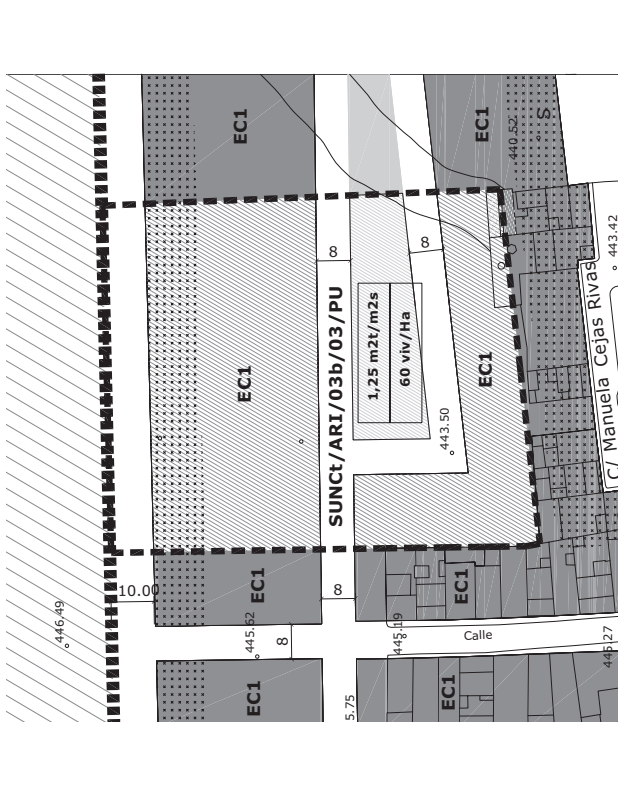
E:1/1.000

FIGUA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	SUNCI/ARI/03b/03/PU	
DEFINICIÓN DE ÁMBITO	ÁREA DE REFORMA INTERIOR	
Superficie Bruta:	7.879,19 m ²	
REGIMEN DEL SUELO (*)	Urbano	
Clasificación:	Urbano	Categoría: No Consolidado Regimen Transitorio
USO E INTENSIDAD GLOBAL	RESIDENCIAL	
Uso:	RESIDENCIAL	Densidad: 60 viv/ha
Edificabilidad:	1,25 m ² /m ² s	Nº máximo de viviendas: 47 viviendas
APROVECHAMIENTO	AR-3	
Area de reparto:	Según planeamiento de desarrollo aprobado	
Aprov. Medio:	Según planeamiento de desarrollo aprobado	
Aprov. Objetivo:	Según planeamiento de desarrollo aprobado	
Coef. de ponderación:	Según planeamiento de desarrollo aprobado	
Aprov. Homogenizado:	Según planeamiento de desarrollo aprobado	
Aprov. Subjetivo:	Según planeamiento de desarrollo aprobado	
Aprov. 10% Municipal:	Según planeamiento de desarrollo aprobado	
RESERVA DOTACIONES LOCALES	Espacios Libres: Según planeamiento de desarrollo aprobado	
Equipamientos:	Según planeamiento de desarrollo aprobado	
Aparcamiento públicos:	Según planeamiento de desarrollo aprobado	
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)	Planeamiento de desarrollo aprobado	
Edificabilidad:	Nº máximo de viviendas: Según planeamiento de desarrollo aprobado	
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Proyecto de Urbanización (PU). Planeamiento aprobado	
USOS FORMENORIZADOS	ZONA EC1 (Zona Extensión del Casco 1)	
Ordenanza:	s/ art. 120 de la Ordenanza particular de la Zona Extensión del Casco 1 (EC1) de las Normas Urbanísticas	
Otros Usos:		
GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN	Planeamiento de desarrollo aprobado	
Plazo máximo aprobación:	Planeamiento de desarrollo aprobado	
Previsión de gestión:	Privada	
Tipo de iniciativa preferente:		
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION	Objetivos de ordenación: Ordenar los volúmenes del área y la creación de una nueva avenida de acceso al nuevo instituto, y el enlace con el sector de suelo urbanizable.	
Ordenanza de aplicación:	Conforme a la edificación establecida en el plano de ORDENACION COMPLETA, ZONA Extensión del Casco (EC1). La regulación aplicable será la del Título VI, Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas.	
Altura y número de plantas:	Según planeamiento de desarrollo aprobado.	
Dotaciones y cesiones:	Según planeamiento de desarrollo aprobado.	

PLANO DE SITUACIÓN



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

FIGUA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	SUNCY/ARI/05/PU
DEFINICIÓN DE ÁMBITO	6.442 m ² Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR
REGIMEN DEL SUELO (*)	Urbano Categoría No Consolidado Régimen Transitorio
USO E INTENSIDAD GLOBAL	Uso: RESIDENCIAL Edificabilidad: 1,54 m ² /m ² s Densidad: N° máximo de viviendas: 60 viv/ha
APROVECHAMIENTO	Área de Reporte: AR-5 Aprov. Medio: Según planeamiento de desarrollo aprobado Aprov. Objetivo: Según planeamiento de desarrollo aprobado Coef. de ponderación: Según planeamiento de desarrollo aprobado Aprov. Homogenizado: Según planeamiento de desarrollo aprobado Aprov. Subjetivo: Según planeamiento de desarrollo aprobado Aprov. 10% Municipal: Según planeamiento de desarrollo aprobado
RESERVA DOTACIONES LOCALES	Espacios Libres: Según planeamiento de desarrollo aprobado Equipamientos: Según planeamiento de desarrollo aprobado Aparcamiento públicos: Según planeamiento de desarrollo aprobado
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)	Edificabilidad: Planeamiento de desarrollo aprobado N° máximo de viviendas: Según planeamiento de desarrollo aprobado
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Proyecto de Urbanización (PU). Planeamiento aprobado
USOS FORMENORIZADOS	ZONA EC1 (Zona Extensión del Casco 1) Ordenanza: s/ art. 120 de la Ordenanza particular de la Zona Extensión del Casco 1 (EC1) de las Normas Urbanísticas Otros Usos:
GESTION Y PROGRAMACION	Plazo máximo aprobación: Planeamiento de desarrollo aprobado Previsión de gestión: Privada Tipo de iniciativa preferente:
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION	Objetivos de ordenación: Ordenar los volúmenes del área y la creación de una nueva trama viaria que enlace distintas áreas consolidadas y aisladas entre sí del núcleo. Ordenanza de aplicación: Conforme a la calificación establecida en el plano de ORDENACION COMPLETA, ZONA Extensión del Casco (EC1). La regulación aplicable será la del Título VI, Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas. Alura y número de plantas: Según planeamiento de desarrollo aprobado. Dotaciones y cesiones: Según planeamiento de desarrollo aprobado.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

NÚCLEO PRINCIPAL DE BENAMEJIL ARI-5

PLANO DE SITUACIÓN



E:1/1.000

FIGHA DE PLANIAMIENYO Y ORISTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	
Denominación:	SUNC/ARI/06/06/ED
DEFINICIÓN DE ÁMBITO	
Superficie Bruta:	981,62 m ²
Tipo:	ÁREA DE REFORMA INTERIOR
REGIMEN DEL SUELO (*)	
Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado
USO E INTENSIDAD GLOBAL	
Uso:	RESIDENCIAL
Edificabilidad:	1,30 m ² /m ² s
APROVECHAMIENTO	
Área de Reporte:	AR-6
Aprov. Medio:	1,30 UA/m²s
Aprov. Objetivo:	1,276,10 m ²
Coef. de ponderación:	1,00
Aprov. Homogenizado:	1,276,10 UA
Aprov. Subjetivo:	1,148,49 UA
Aprov. 10% Municipal:	127,61 UA
RESERVA DOTACIONES LOCALES	
Espacios Libres:	140 m ²
Equipamientos:	-
Aparcamiento públicos:	0,5 plazas/100 m ²
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)	
Edificabilidad:	30% (382,83 m ²)
Nº máximo de viviendas:	3 viviendas
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
Estudio de Detalle (ED)	-
USOS PORMENORIZADOS	
Ordenanza:	ZONA EC2 (Zona Extensión del Casco 2)
Otros Usos:	s/ art. 120 de la Ordenanza particular de la Zona Extensión del Casco 2 [EC2] de las Normas Urbanísticas
GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN	
Previsión de programación y gestión	-
Plazo máximo aprobación:	2 años
Previsión de gestión:	-
Tipo de iniciativa preferente:	Privada
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION	
Objetivos de ordenación:	Consolidación de la trama urbana y creación de un nuevo vial que enlace con el sector de suelo urbanizable Jesús del Alto.
	La ordenación definida podrá ser completada con los objetivos marcados en el Estudio de Detalle, que localizará la vivienda de protección oficial y distribuirá los plazos para su ejecución.
Ordenanza de aplicación:	Conforme a la calificación establecida en el plano de ORDENACION COMPLETA, ZONA Extensión del Casco (EC2). La regulación aplicable será la del Título VII, Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas.
Altura y número de plantas:	Los expresados en el plano de ORDENACION COMPLETA
Dotaciones y cesiones:	Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Benaméjil los viales totalmente urbanizados, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento, y abastecimiento de la urbanización, y las reservas dotacionales.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

NUCLEO PRINCIPAL DE BENAMEJIL ARI-06

PLANO DE SITUACIÓN



E:1/500

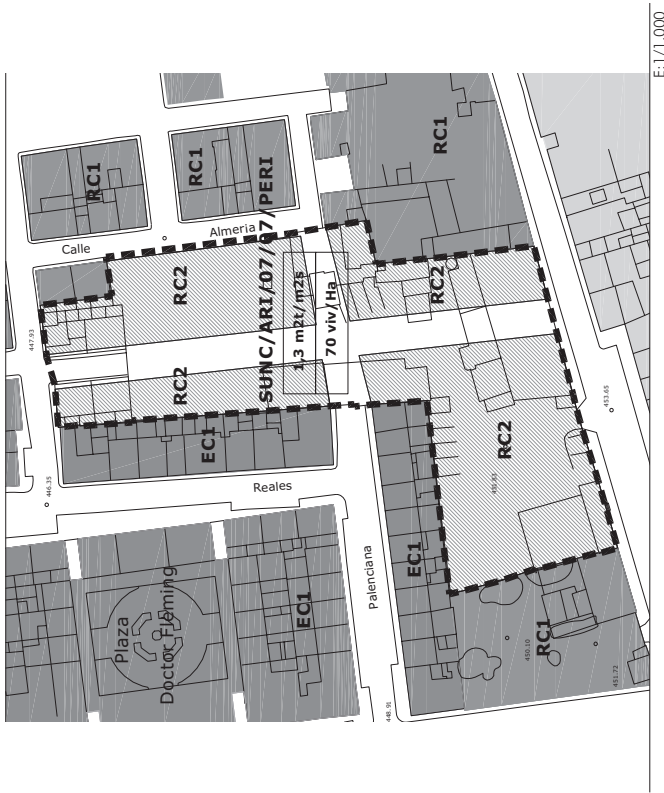
FIGHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	
Denominación:	SUNC/ARI/07/PERI
DEFINICIÓN DE ÁMBITO	
Superficie Bruta:	5.656,87 m ²
Tipo:	AREA DE REFORMA INTERIOR
REGIMEN DEL SUELO (*)	
Clasificación:	Urbano
Categoría	No Consolidado
USO E INTENSIDAD GLOBAL	
Uso:	RESIDENCIAL
Edificabilidad:	1,30 m ² /m ² s
Densidad:	70 viv/ha
Nº máximo de viviendas:	40 viviendas
APROVECHAMIENTO	
Área de Reparto:	AR-7
Aprov. Medio:	1,30 UA/m²s
Aprov. Objetivo:	7.353,93 m ²
Coef. de ponderación:	1,00
Aprov. Homogenizado:	7.353,93 UA
Aprov. Subjetivo:	6.618,54 UA
Aprov. 10% Municipal:	735,39 UA
RESERVA DOTACIONES LOCALES	
Espacios Libres:	-
Equipamientos:	-
Aparcamiento públicos:	0,5 plazas/100 m ²
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)	
Edificabilidad:	30% (2.206,18 m ²)
Nº máximo de viviendas:	1,6 viviendas
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
Plan Especial de Reforma Interior (PERI)	
USOS FORMENORIZADOS	
Ordenanza:	ZONA RC2 (Zona Renovación del Casco 2)
Otros Usos:	art.127 de la Ordenanza particular de la Zona Renovación del Casco 2 (RC2) de las Normas Urbanísticas
GESTION Y PROGRAMACION	
Previsión de programación y gestión	
Plazo máximo aprobación:	2 años
Previsión de gestión:	
Tipo de iniciativa preferente:	Privada
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION	
Objetivos de ordenación:	Ordenar los volúmenes del área y la apertura de una nueva trama viaria que enlace con el casco urbano que había quedado aislada.
Ordenación orientativa o definitoria:	definir mediante un Plan Especial de Reforma Interior que localizará la vivienda de protección oficial y definirá los plazos para su ejecución.
Ordenanza de aplicación:	Calificación establecida en el plano de ORDENACION COMPLETA, ZONA Renovación del Casco (RC2). La regulación aplicable será la del Título VII, Capítulo 5 de las Normas Urbanísticas.
Alura y número de plantas:	Las expresadas en el plano de ORDENACION COMPLETA.
Dotaciones y cesiones:	Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Benaméjil los vias totalmente urbanizados, así como las infraestructuras de electricidad (fuera y alumbrado), saneamiento, y abastecimiento de la urbanización, y las reservas dotacionales según LOUA.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

PLANO DE SITUACIÓN



NÚCLEO PRINCIPAL DE BENAMEJIL ARI-7

FIGUA DE PLANTEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	Denominación: SUNC/ARI/08/PERI	
DEFINICIÓN DE ÁMBITO	Superficie Bruta: 2.647,20 m ²	Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR
REGIMEN DEL SUELO (*)	Clasificación: Urbano	Categoría: No Consolidado
USO E INTENSIDAD GLOBAL	Uso: RESIDENCIAL	Densidad: 70 viv/ha
	Edificabilidad: 1,30 m ² /m ² s	Nº máximo de viviendas: 18 viviendas
APROVECHAMIENTO	Área de Reporte: AR-8 Aprox. Medio: 1,30 UA/m ² s Aprox. Objetivo: 3.441,36 m ² Coef. de ponderación: 1,00 Aprox. Homogenizado: 3.441,36 UA Aprox. Subjetivo: 3.097,23 UA Aprox. 10% Municipal: 344,13 UA	
RESERVA DOTACIONES LOCALES	Espacios Libres: * Equipamientos: * Aparcamiento públicos: 0,5 plazas/100 m ²	
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)	Edificabilidad: 30% (1.032,40 m ²)	Nº máximo de viviendas: 7 viviendas
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior (PERI)	

E:1/1.000

PLANO DE SITUACIÓN



NÚCLEO PRINCIPAL DE BENAMEJÍ | ARI-8

USOS FORMENORIZADOS
 Ordenanza: ZONA RC2 (Zona Renovación del Casco 2)
 Otros Usos: art. 127 de la Ordenanza particular de la Zona Renovación del Casco 2 (RC2) de las Normas Urbanísticas

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN
Previsión de programación y gestión
 Plazo máximo aprobación: 2 años
Previsión de gestión:
 Tipo de iniciativa preferente: Privada

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION
Objetivos de ordenación:
 Ordenar los volúmenes del área y la prolongación de la calle Granada hasta la calle Lucena, y el enlace de ésta con la calle León.
 Ordenación orientativa o definir mediante un Plan Especial de Reforma Interior que localizará la vivienda de protección oficial y definirá los plazos para su ejecución.
Ordenanza de aplicación:
 Conforme a la calificación establecida en el plano de ORDENACION COMPLETA, ZONA Renovación del Casco (RC2). La regulación aplicable será la del Título VII, Capítulo 5 de las Normas Urbanísticas.
Altura y número de plantas:
 Los expresados en el plano de ORDENACION COMPLETA.
Dotaciones y cesiones:
 Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Benamejí los vias totalmente urbanizados, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento, y abastecimiento de la urbanización, y las reservas dotacionales según LOUA.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

FIGHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	SUNCARI/09/09/PERI	
DEFINICIÓN DE ÁMBITO	Superficie Bruta: 5.085,15 m ²	Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR
REGIMEN DEL SUELO (*)	Urbano	Categoría: No Consolidado
USO E INTENSIDAD GLOBAL	RESIDENCIAL 1,30 UA/m ² s	Densidad: 70 viv/ha Nº máximo de viviendas: 35 viviendas
APROVECHAMIENTO	Área de Reparto: AR-9 Aprov. Medio: 1,30 UA/m²s 6.610,69 m ² Coef. de ponderación: 1,00 Aprov. Homogenizado: 6.610,69 UA Aprov. Subjetivo: 5.949,62 UA Aprov. 10% Municipal: 661,07 UA	
RESERVA DOTACIONES LOCALES	Espacios Libres: 600 m ² Equipamientos: - Aparcamiento públicos: 0,5 plazas/100 m ²	
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)	Edificabilidad: 30% (1.983,20m ²) Nº máximo de viviendas: 15 viviendas	
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior (PERI)	
USOS FORMENORIZADOS	ZONA RC2 (Zona Renovación del Casco 2)	
Otros Usos:	art.127 de la Ordenanza particular de la Zona Renovación del Casco 2 (RC2)de las Normas Urbanísticas	

GESTION Y PROGRAMACION
Previsión de programación y gestión
 Plazo máximo aprobación: 2 años
Previsión de gestión:
 Tipo de iniciativa preferente: Privada

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION
Objetivos de ordenación:
 Ordenar los volúmenes del área y la creación de una fachada del núcleo al este de la población.
 Ordenación orientativa o definir mediante un Plan Especial de Reforma Interior que localizará la vivienda de protección oficial y definirá los plazas para su ejecución.
Ordenanza de aplicación:
 Conforme a la legislación establecida en el plano de ORDENACION COMPLETA, ZONA Renovación del Casco (RC2). La regulación aplicable será la del Título VII, Capítulo 5 de las Normas Urbanísticas.
Alura y número de plantas:
 Los expresados en el plano de ORDENACION COMPLETA.
Dotaciones y cesiones:
 Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Benaméjil los vias totalmente urbanizados, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento, y abastecimiento de la urbanización, y las reservas dotacionales previstas.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

NÚCLEO PRINCIPAL DE BENAMEJIL ARI-9

PLANO DE SITUACIÓN



E:1/1.000

FIGUA DE PLANTEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	
Denominación:	SUNC/ARI/10/10/PERI
DEFINICIÓN DE ÁMBITO	
Superficie Bruta:	5.849 m ²
Tipo:	AREA DE REFORMA INTERIOR
REGIMEN DEL SUELO (*)	
Clasificación:	Urbano No Consolidado
USO E INTENSIDAD GLOBAL	
Uso:	RESIDENCIAL
Edificabilidad:	1,30 m ² /m ² s
Densidad:	70 viv/ha
Nº máximo de viviendas:	41 viviendas
APROVECHAMIENTO	
Área de Reporte:	AR-10
Aprov. Medio:	1,30 UA/m²s
Aprov. Objetivo:	7.603,70 m ²
Coef. de ponderación:	1,00
Aprov. Homogenizado:	7.603,70 UA
Aprov. Subjetivo:	6.843,33 UA
Aprov. 10% Municipal:	760,37 UA
RESERVA DOTACIONES LOCALES	
Espacios Libres:	500 m ²
Equipamientos:	-
Aparcamiento públicos:	0,5 plazas/100 m ²
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)	
Edificabilidad:	30% (2.281,12 m ²)
Nº máximo de viviendas:	17 viviendas
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
Plan Especial de Reforma Interior (PERI)	

USOS PORMENORIZADOS
 Ordenanza: ZONA RC2 (Zona Renovación del Casco 2)
 Otros Usos: art. 127 de la Ordenanza particular de la Zona Renovación del Casco 2 (RC2) de las Normas Urbanísticas

GESTION Y PROGRAMACION
Previsión de programación y gestión
 Plazo máximo aprobación: 2 años
Previsión de gestión:
 Tipo de iniciativa preferente: Privada

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION
Objetivos de ordenación:
 Ordenar los volúmenes del área y la creación de una fachada urbana hacia el Este del núcleo.
 Ordenación orientativa o definitoria mediante un Plan Especial de Reforma Interior que localizará la vivienda de protección oficial y definirá los plazos para su ejecución.
Ordenanza de aplicación:
 Conforme a la calificación establecida en el plano de ORDENACION COMPLETA, ZONA Renovación del Casco (RC2). La regulación aplicable será la del Título VII, Capítulo 3 de las Normas Urbanísticas.
Altura y número de plantas:
 Los expresados en el plano de ORDENACION COMPLETA.

Dotaciones y cesiones:
 Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Benamajá los vias totalmente urbanizados, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento, y abastecimiento de la urbanización, y las reservas dotacionales según LOUA.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

NUCLEO PRINCIPAL DE BENAMAJÁ ARI-10

PLANO DE SITUACIÓN



E:1/1.000

FIGUA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	
Denominación:	SUNC/ARI/13b/13b/PERI
DEFINICIÓN DE ÁMBITO	
Superficie Bruta:	4.905,73 m ²
Tipo:	AREA DE REFORMA INTERIOR
REGIMEN DEL SUELO (*)	
Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado
USO E INTENSIDAD GLOBAL	
Uso:	RESIDENCIAL
Edificabilidad:	1,30 m ² /m ² s
Densidad:	70 viv/ha
Nº máximo de viviendas:	34 viviendas
APROVECHAMIENTO	
Area de Reparto:	AR-13b
Aprov. Medio:	1,30 UA/m²s
Aprov. Objetivo:	6.377,45 m ²
Coef. de ponderación:	1,00
Aprov. Homogenizado:	6.377,45 UA
Aprov. Subjetivo:	5.739,71 UA
Aprov. 10% Municipal:	637,74 UA
RESERVA DOTACIONES LOCALES	
Espacios Libres:	18 m ² s por cada 100 m ²
Equipamientos:	-
Aparcamiento públicos:	0,5 plazas/100 m ²
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)	
Edificabilidad:	30% (1.913,23 m ²)
Nº máximo de viviendas:	14 viviendas
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
Plan Especial de Reforma Interior (PERI)	

USOS FORMENORIZADOS
 ZONA EC2 (Zona Extensión del Casco 2)
 Ordenanza: art. 120 de la Ordenanza particular de la Zona Extensión del Casco 2 (EC2) de las Normas Urbanísticas
 Otros Usos:

GESTION Y PROGRAMACION
Previsión de programación y gestión
 Ordenanza: art. 120 de la Ordenanza particular de la Zona Extensión del Casco 2 (EC2) de las Normas Urbanísticas
Previsión de gestión:
 Plazo máximo aprobación: 2 años
 Tipo de iniciativa preferente: Privada

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION
Objetivos de ordenación:
 Ordenar los volúmenes del área y la creación de una nueva trama viaria que cierre el núcleo, y que complementariamente a la ARI-10, enlace las vías principales de área, C/ Jesús del Alto y el camino del Puzuelo.
 Ordenación orientativa a definir mediante un Plan Especial de Reforma Interior que localizará la vivienda de protección oficial y definirá los plazos para su ejecución.
Ordenanza de aplicación:
 Conforme a la calificación establecida en el plano de ORDENACION COMPLETA, ZONA Extensión del Casco (EC2). La regulación aplicable será la del Título VII, Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas.
Altura y número de plantas:
 Las expresadas en el plano de ORDENACION COMPLETA.
Dotaciones y cesiones:
 Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Benaméjil los vias totalmente urbanizados, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento, y abastecimiento de la urbanización, y las reservas dotacionales previstas.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

NÚCLEO PRINCIPAL DE BENAMEJIL ARI-13b

PLANO DE SITUACIÓN



E:1/1.000

FIGHA DE PLANIAMIENYO Y GEBSTIÓN

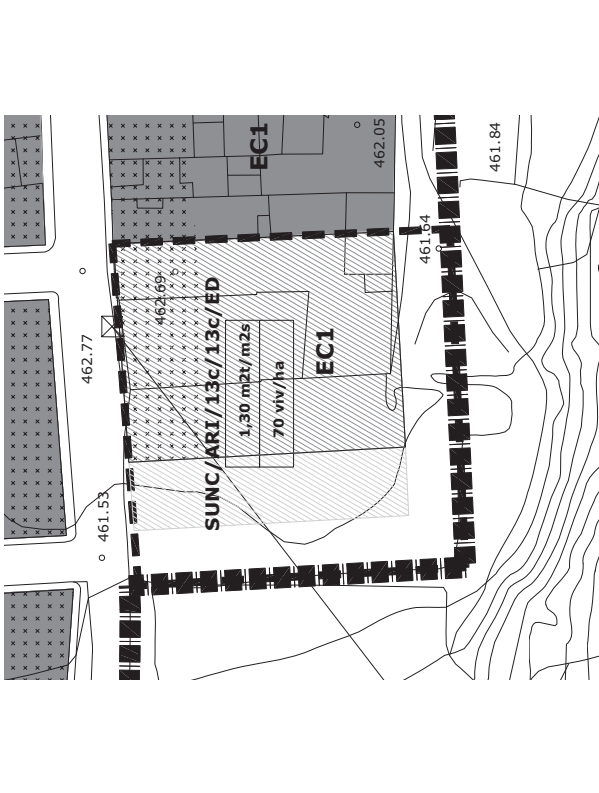
CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	
Denominación:	SUNC/ARI/13c/13c/ED
DEFINICIÓN DE ÁMBITO	
Superficie Bruta:	2.430,81 m ²
Tipo:	AREA DE REFORMA INTERIOR
REGIMEN DEL SUELO (*)	
Clasificación:	Urbano
Categoría	No Consolidado
USO E INTENSIDAD GLOBAL	
Uso:	RESIDENCIAL
Edificabilidad:	1,30 m ² /m ² s
Densidad:	70 viv/ha
Nº máximo de viviendas:	17 viviendas
APROVECHAMIENTO	
Área de Reporte:	AR-13c
Aprov. Medio:	1,30 UA/m²s
Aprov. Objetivo:	6.377,45 m ²
Coef. de ponderación:	1,00
Aprov. Homogenizado:	6.377,45 UA
Aprov. Subjetivo:	5.739,71 UA
Aprov. 10% Municipal:	637,74 UA
RESERVA DOTACIONES LOCALES	
Espacios Libres:	400 m ²
Equipamientos:	-
Aparcamiento públicos:	0,5 plazas/100 m ²
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)	
Edificabilidad:	30% (948,01 m ²)
Nº máximo de viviendas:	7 viviendas
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
Estudio de Detalle (ED)	
USOS FORMENORIZADOS	
Ordenanza:	ZONA EC1 (Zona Extensión del Casco 1)
Otros Usos:	art. 120 de la Ordenanza particular de la Zona Extensión del Casco 1 (EC1) de las Normas Urbanísticas
GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN	
Previsión de programación y gestión	
Plazo máximo aprobación:	2 años
Previsión de gestión:	
Tipo de iniciativa preferente:	Privada
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION	
Objetivos de ordenación:	Ordenar los volúmenes del área y la creación de una nueva trama viaria que cierre el núcleo.
Ordenación orientativa o definir mediante un Estudio de Detalle que localizará la vivienda de protección oficial y definirá los plazas para su ejecución.	
Ordenanza de aplicación:	Conforme a la calificación establecida en el plano de ORDENACION COMPLETA, ZONA Extensión del Casco (EC1). La regulación aplicable será la del Título VII, Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas.
Altura y número de plantas:	Los expresados en el plano de ORDENACION COMPLETA.
Dotaciones y cesiones:	Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Benamajil los vias totalmente urbanizados, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento, y abastecimiento de la urbanización, y las reservas dotacionales previstas.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

NÚCLEO PRINCIPAL DE BENAMAJIL ARI-13c

PLANO DE SITUACIÓN



E:1/500

FIGUA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

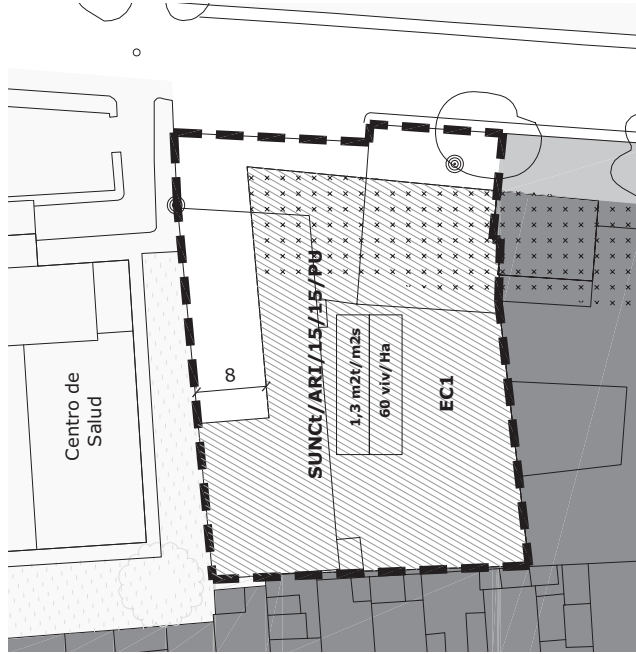
CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	SUNCY/ARI/15/15/PU	
DEFINICIÓN DE ÁMBITO	Superficie Bruta: 1.825 m ²	Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR
REGIMEN DEL SUELO (*)	Urbano	Categoría: No Consolidado Régimen Transitorio
USO E INTENSIDAD GLOBAL	Uso: RESIDENCIAL	Densidad: 60 viv/ha
	Edificabilidad: 1,30 m ² /m ² s	Nº máximo de viviendas: 11 viviendas
APROVECHAMIENTO	AR-15	
	Área de reparto: Según planeamiento de desarrollo aprobado	
	Aprov. Medio: Según planeamiento de desarrollo aprobado	
	Aprov. Objetivo: Según planeamiento de desarrollo aprobado	
	Coef. de ponderación: Según planeamiento de desarrollo aprobado	
	Aprov. Homogenizado: Según planeamiento de desarrollo aprobado	
	Aprov. Subjetivo: Según planeamiento de desarrollo aprobado	
	Aprov. 10% Municipal: Según planeamiento de desarrollo aprobado	
RESERVA DOTACIONES LOCALES	Espacios Libres: Según planeamiento de desarrollo aprobado	
	Equipamientos: Según planeamiento de desarrollo aprobado	
	Aparcamiento públicos: Según planeamiento de desarrollo aprobado	
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)	Edificabilidad: Planeamiento de desarrollo aprobado	
	Nº máximo de viviendas: Según planeamiento de desarrollo aprobado	
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Proyecto de Urbanización (PU). Planeamiento aprobado	
USOS FORMENORIZADOS	ZONA EC1 [Zona Extensión del Casco 1]	
Otros Usos:	s/ art. 120 de la Ordenanza particular de la Zona Extensión del Casco 1 (EC1) de las Normas Urbanísticas	
GESTION Y PROGRAMACION	Previsión de programación y gestión: Planeamiento de desarrollo aprobado	
Plazo máximo aprobación:	Privado	
Previsión de gestión:	Privado	
Tipo de iniciativa preferente:	Privado	
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION	Objetivos de ordenación: Ordenar los volúmenes del área y la creación de una nueva avenida de acceso al nuevo instituto, y el enlace con el sector de suelo urbanizable.	
Ordenanza de aplicación:	Conforme a la edificación establecida en el plano de ORDENACION COMPLETA, ZONA Extensión del Casco (EC1). La regulación aplicable será la del Título VII, Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas.	
Altura y número de plantas:	Según planeamiento de desarrollo aprobado.	
Dotaciones y cesiones:	Según planeamiento de desarrollo aprobado.	

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

NUCLEO PRINCIPAL DE BENAVENTE / ARI-15

PLANO DE SITUACIÓN



E:1/500

FIGUA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

NÚCLEO PRINCIPAL DE BENAMÉJIL ART-18c

CONTENIDO URBANÍSTICO

PLANO DE SITUACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA	SUNC/ART/18a/18a/PERI
DEFINICIÓN DE ÁMBITO	Superficie Bruta: 7.161,67 m ² Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR
REGIMEN DEL SUELO (*)	Urbano Categoría: No Consolidado
USO E INTENSIDAD GLOBAL	Uso: RESIDENCIAL Edificabilidad: 1,30 m ² /m ² s Densidad: 70 viv/ha Nº máximo de viviendas: 50 viviendas
APROVECHAMIENTO	Área de Reparto: 1,30 UA/m²s Aprov. Objetivo: 9.310,17 m ² Coef. de ponderación: 1,00 Aprov. Homogenizado: 9.310,17 UA Aprov. Subjetivo: 8.379,16 UA Aprov. 10% Municipal: 931,01 UA Cálculo de aprovechamiento medio: Superficie de la Unidad: S Coef. de ponderación de todos los usos: 1,00 Edificabilidad máxima lucrativa: 1,30 m ² /m ² s Edificabilidad Total: 1,30 x 1,00 x S = 1,30 S (m ²) Aprovechamiento Medio: 1,30 S/S = 1,30 UA/m ² s
RESERVA DOTACIONES LOCALES	Espacios Libres: 18 m ² s por cada 100 m ² Equipamientos: - Aparcamiento públicos: 0,5 plazas/100 m ²
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)	Edificabilidad: 30% (2.793,05 m ²) Nº máximo de viviendas: 21 viviendas
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior (PERI)
USOS FORMENORIZADOS	ZONA EC1 (Zona Extensión del Casco I) Otros Usos: art. 120 de la Ordenanza particular de la Zona Extensión del Casco I (EC1) de las Normas Urbanísticas
GESTIÓN Y PROGRAMACION	Previsión de programación y gestión Plazo máximo aprobación: 2 años Previsión de gestión: Tipo de iniciativa preferente: Privado
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION	Objetivos de ordenación: Ordenar los volúmenes del área y la creación de las avenidas de cierre, el oeste y el norte, y crear una trama variada que enlazan las distintas áreas del crecimiento noroeste. Ordenación orientativa a definir mediante un Plan Especial de Reforma Interior que localizará la vivienda de protección oficial y definirá los plazos para su ejecución. Ordenanza de aplicación: Conforme a la legislación establecida en el plano de ORDENACION COMPLETA, ZONA Extensión del Casco (EC1). La regulación aplicable será la del Título VII, Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas. Altura Y número de plantas: Los expresados en el plano de ORDENACION COMPLETA. Dotaciones y caciones: Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Benaméjil los vias totalmente urbanizados, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento, y abastecimiento de la urbanización, y las reservas dotacionales según LOUA.



(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

FIGUA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	SUNC/ARI/18b/18b/PERI	
DEFINICIÓN DE ÁMBITO	Superficie Bruta: 9.941,93 m ²	Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR
REGIMEN DEL SUELO (*)	Urbano	Categoría: No Consolidado
USO E INTENSIDAD GLOBAL	RESIDENCIAL 1,30 UA/m ² s	Densidad: 70 viv/ha Nº máximo de viviendas: 70 viviendas
APROVECHAMIENTO	Área de Reparto: AR:18b Aprov. Medio: 1,30 UA/m²s Aprob. Objetivo: 12.924,50m ² Coef. de ponderación: 1,00 Aprob. Homogenizado: 12.924,50 UA Aprob. Subjetivo: 11.632,05 UA Aprob. 10% Municipal: 1.292,45 UA RESERVA DOTACIONES LOCALES Espacios Libres: 18 m ² s por cada 100 m ² Equipamientos: - Aparcamiento públicos: 0,5 plazas/100 m ² RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*) Edificabilidad: 30% (3.877,35 m ²) Nº máximo de viviendas: 30 viviendas	
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior (PERI)	

USOS FORMENORIZADOS
 Ordenanza: ZONA EC1 (Zona Extensión del Casco 1)
 Otros Usos: art.120 de la Ordenanza particular de la Zona Extensión del Casco 1 (EC1) de las Normas Urbanísticas

GESTION Y PROGRAMACION
 Previsión de programación y gestión
 Plazo máximo aprobación: 2 años
 Previsión de gestión: Privado
 Tipo de iniciativa preferente: Privado

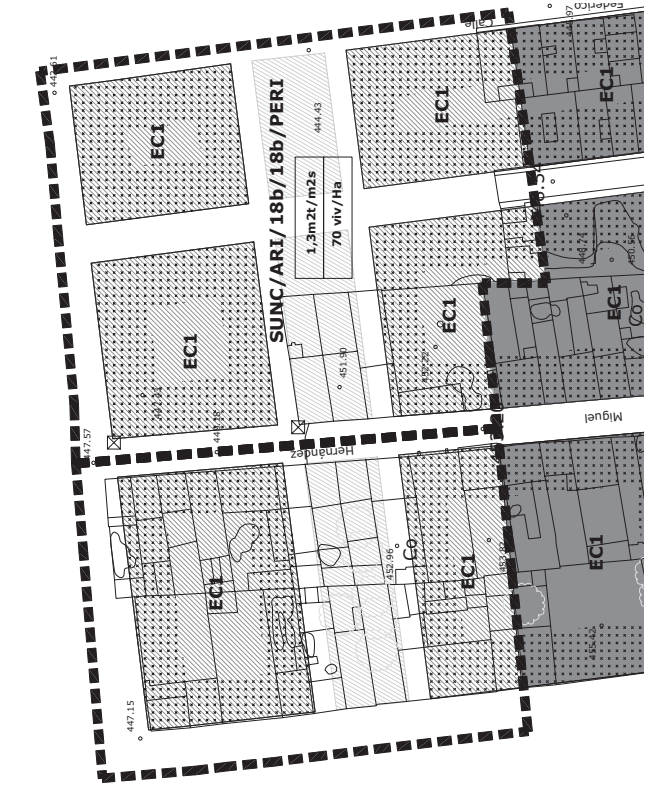
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Objetivos de ordenación:
 Ordenar los volúmenes del área y la creación de las avenidas de cierre, el oeste y el norte, y crear una trama variada que enlaza las distintas áreas del crecimiento noroeste.
 Ordenación orientativa o definir mediante un Plan Especial de Reforma Interior que localizará la vivienda de protección oficial y definirá los plazos para su ejecución.
Ordenanza de aplicación:
 Conforme a la clasificación establecida en el plano de ORDENACION COMPLETA, ZONA Extensión del Casco (EC1). La regulación aplicable será la del Título VII, Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas.
Altura y número de plantas:
 Las expresadas en el plano de ORDENACION COMPLETA.
Dotaciones y caciones:
 Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Benaméjil los vias totalmente urbanizados, así como las infraestructuras de electricidad (fuera y alumbrado), saneamiento, y abastecimiento de la urbanización, y las reservas dotacionales según LOUA.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

NÚCLEO PRINCIPAL DE BENAMÉJIL | ARI-18b

PLANO DE SITUACIÓN



E:1/1.000

FIGUA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	SUNC/ARI/19/19/PERI	
DEFINICIÓN DE ÁMBITO	Superficie Bruta: 14.206,92 m ²	Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR
REGIMEN DEL SUELO (*)	Urbano	Categoría: No Consolidado
USO E INTENSIDAD GLOBAL	Uso: RESIDENCIAL	Densidad: 57 viv/ha
	Edificabilidad: 1,00 m ² /m ² s	Nº máximo de viviendas: 81 viviendas
APROVECHAMIENTO	Área de Reparto: AR:19 Aprov. Medio: 1,00 UA/m²s Superficie de la Unidad: S Coef. de ponderación: 1,00 Coef. de ponderación: 14.206,92 UA Aprov. Homogenizado: 12.786,23 UA Aprov. Subjetivo: 1.420,69 UA Aprov. 10% Municipal: 1.420,69 UA	
RESERVA DOTACIONES LOCALES	Espacios Libres: 1.645 m ² Equipamientos: - Aparcamiento públicos: 0,5 plazas/100 m ²	
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)	Edificabilidad: 30% (4.262,07m ²) Nº máximo de viviendas: 32 viviendas	
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior (PERI)	

USOS FORMENORIZADOS
 Ordenanza: ZONA NT (Zona Núcleo del Tejar)
 Otros Usos: art. 134 de la Ordenanza particular de la Zona Núcleo del Tejar (NT) de las Normas Urbanísticas

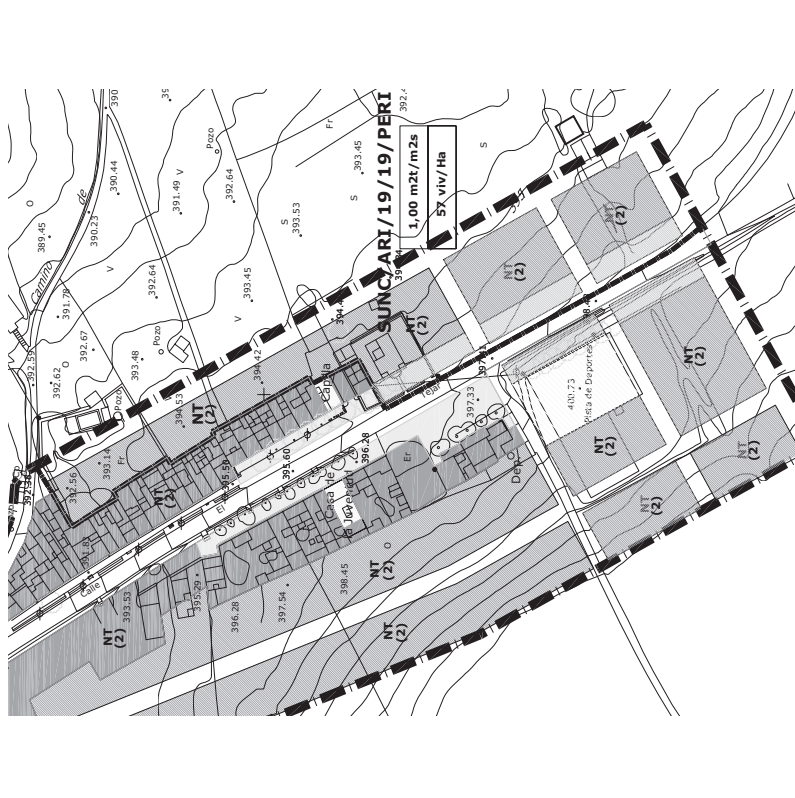
GESTION Y PROGRAMACION
Previsión de programación y gestión
 Plazo máximo aprobación: 2 años
Previsión de gestión:
 Tipo de iniciativa preferente: Privado

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION
Objetivos de ordenación:
 Ordenar los volúmenes del área y la creación de un área residencial al sur del núcleo que permita establecer el crecimiento siguiendo las pautas que se marcan para el desarrollo del Tejar.
 Ordenación orientativa o definir mediante un Plan Especial de Reforma Interior que localizará la vivienda de protección oficial y definirá los plazos para su ejecución.
Ordenanza de aplicación:
 Conforme a la clasificación establecida en el plano de ORDENACION COMPLETA, ZONA Núcleo del Tejar (NT). La regulación aplicable será la del Título VII, Capítulo 6 de las Normas Urbanísticas.
Alura Y número de plantas:
 Los expresados en el plano de ORDENACION COMPLETA.
Dotaciones y caciones:
 Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Benarmejil los vias totalmente urbanizadas, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento, y abastecimiento de la urbanización, y las reservas dotacionales según LOUA.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

NÚCLEO SECUNDARIO DE EL TEJAR | ARI-19

PLANO DE SITUACIÓN



E:1/2.000

FIGHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA Denominación: SUNC/ARI/20/20/PERI
DEFINICIÓN DE ÁMBITO Superficie Bruta: 1.5878,83 m ² Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR
REGIMEN DEL SUELO (*) Clasificación: Urbano Categoría: No Consolidado
USO E INTENSIDAD GLOBAL Uso: RESIDENCIAL Edificabilidad: 1,20 m ² /m ² s Densidad: 67 viv/ha Nº máximo de viviendas: 106 viviendas
APROVECHAMIENTO Área de Reparto: AR-20 Aprov. Medio: 1,20 UA/m²s Aprov. Objetivo: 19.054,59 m ² Coef. de ponderación: 1,00 Aprov. Homogenizado: 19.054,59 UA Aprov. Subjetivo: 17.149,14 UA Aprov. 10% Municipal: 1.905,45 UA
RESERVA DOTACIONES LOCALES Espacios Libres: 2.200m ² Equipamientos: Aparcamiento públicos: 0,5 plazas/100 m ²
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*) Edificabilidad: 30% (5.716,37 m ²) Nº máximo de viviendas: 40 viviendas
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Especial de Reforma Interior (PERI)
USOS FORMENORIZADOS Ordenanza: ZONA NT (Zona Núcleo del Tejar) Otros Usos: art. 134 de la Ordenanza particular de la Zona Núcleo del Tejar (NT) de las Normas Urbanísticas
GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN Previsión de programación y gestión Plazo máximo aprobación: 2 años Previsión de gestión: Privado Tipo de iniciativa preferente: Privado

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Objetivos de ordenación:
Ordenar los volúmenes del área y la creación de un área residencial al sur del núcleo que permita establecer el crecimiento siguiendo las pautas que se marcan para el desarrollo de El Tejar.
Ordenación orientativa o definir mediante un Plan Especial de Reforma Interior que localizará la vivienda de protección oficial y definirá los plazos para su ejecución.

Ordenanza de aplicación:
Conforme a la ordenación establecida en el plano de ORDENACION COMPLETA, ZONA Núcleo del Tejar (NT). La regulación aplicable será la del Título VII, Capítulo 6 de las Normas Urbanísticas.

Alura Y número de plantas:
Los expresados en el plano de ORDENACION COMPLETA.

Dotaciones y caciones:
Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Benaméjil los vias totalmente urbanizadas, así como las infraestructuras de electricidad (fuera y alumbrado), saneamiento, y abastecimiento de la urbanización, y las reservas dotacionales previstas.

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

NÚCLEO SECUNDARIO DE EL TEJAR | ARI-20

PLANO DE SITUACIÓN



E: 1/2.000

FIGHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	SUNC/ARI/21/21/PERI
DEFINICIÓN DE ÁMBITO	Superficie Bruta: 12.939,91 m ² Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR
REGIMEN DEL SUELO (*)	Urbano Clasificación: No Consolidado
USO E INTENSIDAD GLOBAL	RESIDENCIAL Uso: RESIDENCIAL Edificabilidad: 1,00 m ² /m ² s Densidad: 57 viv/ha Nº máximo de viviendas: 74 viviendas
APROVECHAMIENTO	AR-21 Cálculo de aprovechamiento medio: Superficie de la Unidad: S Coef. de ponderación de todos los usos: 1,00 Edificabilidad máxima lucrativa: 1,00 m ² /m ² s Edificabilidad Total: 1,00 x 1,00 x S = 1,00 S (m ²) Aprovechamiento Medio: 1,00 S/S = 1,00 UA/m ² s
RESERVA DOTACIONES LOCALES	460 m ² Espacios Libres: 12 m ² s por cada 100 m ² Equipamientos: Aparcamiento públicos: 0,5 plazas/100 m ²
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)	30% (3.881,97 m ²) Edificabilidad: Nº máximo de viviendas: 29 viviendas
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior (PERI)

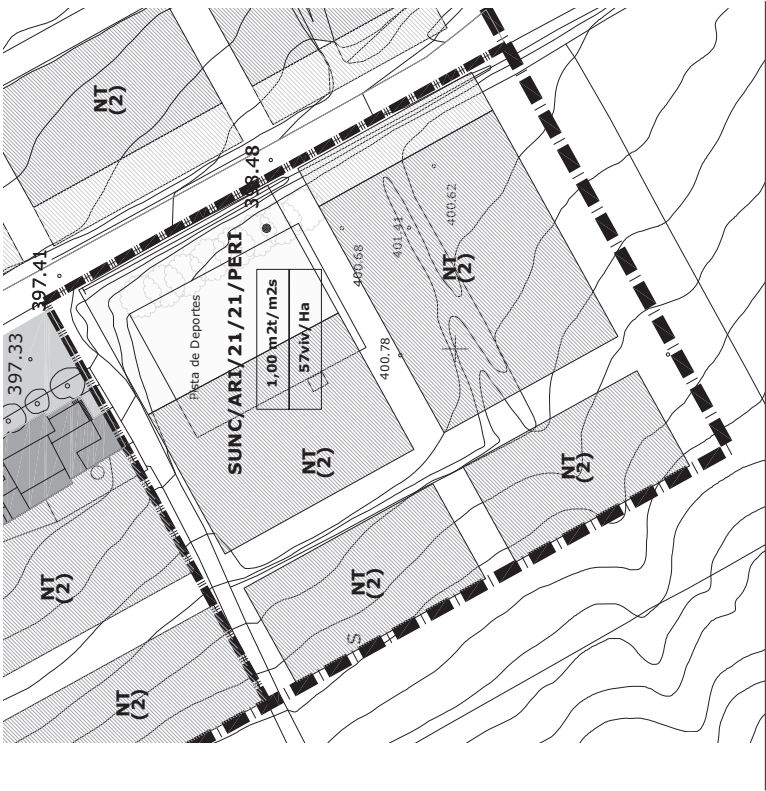
USOS FORMENORIZADOS	ZONA NT (Zona Núcleo del Tejar) Ordenanza: art. 134 de la Ordenanza particular de la Zona Núcleo del Tejar (NT) de las Normas Urbanísticas
GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN	Previsión de programación y gestión: Plazo máximo aprobación: 2 años Previsión de gestión: Privado Tipo de iniciativa preferente:

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION
Objetivos de ordenación: Ordenar los volúmenes del área y la creación de un área residencial al sur del núcleo que permita establecer el crecimiento siguiendo los rasgos que se marcan para el desarrollo de El Tejar.
 Ordenación orientativa o definitoria mediante un Plan Especial de Reforma Interior que localizará la vivienda de protección oficial y definirá los plazos para su ejecución.
Ordenanza de aplicación: Conforme a la calificación establecida en el plano de ORDENACION COMPLETA, ZONA Núcleo del Tejar (NT). La regulación aplicable será la del Título VII, Capítulo 6 de las Normas Urbanísticas.
Altura y número de plantas: Las expresadas en el plano de ORDENACION COMPLETA.
Dotaciones y cesiones: Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Benarrábej los vias totalmente urbanizados, así como las infraestructuras de electricidad (línea y alumbrado), saneamiento, y abastecimiento de la urbanización, y las reservas dotacionales previstas.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

NÚCLEO SECUNDARIO DE EL TEJAR / ARI-21

PLANO DE SITUACIÓN



E:1/1.000

FIGUA DE PLANTEAMIENTO Y GESTIÓN

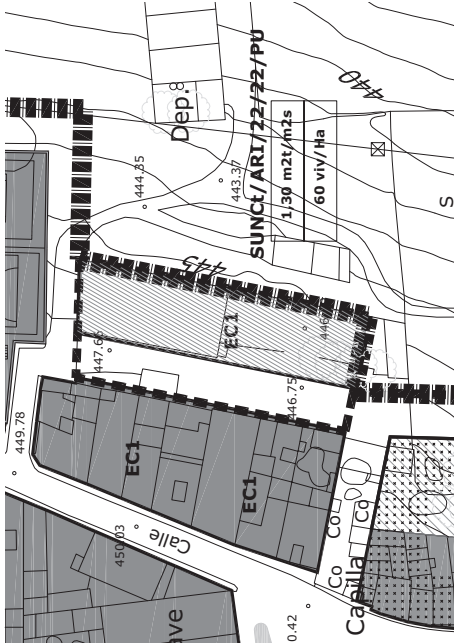
CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	
Denominación:	SUNCV/ARI/22/22/PU
DEFINICIÓN DE ÁMBITO	
Superficie Bruta:	1.814,97 m ²
Tipo:	ÁREA DE REFORMA INTERIOR
REGIMEN DEL SUELO (*)	
Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado Régimen Transitorio
USO E INTENSIDAD GLOBAL	
Uso:	RESIDENCIAL
Edificabilidad:	1,30 m ² /m ² s
Densidad:	60 viv/ha
Nº máximo de viviendas:	11 viviendas
APROVECHAMIENTO	
Área de Reporte:	AR-22
Según planeamiento de desarrollo aprobado	
Aprov. Medio:	Según planeamiento de desarrollo aprobado
Coef. de ponderación:	Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aprov. Homogenizado:	Según planeamiento de desarrollo aprobado
Según planeamiento de desarrollo aprobado	
Aprov. Subjetivo:	Según planeamiento de desarrollo aprobado
Según planeamiento de desarrollo aprobado	
Aprov. 10% Municipal:	Según planeamiento de desarrollo aprobado
RESERVA DOTACIONES LOCALES	
Espacios Libres:	Según planeamiento de desarrollo aprobado
Equipamientos:	Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aparcamiento públicos:	Según planeamiento de desarrollo aprobado
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)	
Edificabilidad	Planeamiento de desarrollo aprobado
Nº máximo de viviendas:	Según planeamiento de desarrollo aprobado
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
Proyecto de Urbanización (PU):	Planeamiento aprobado
USOS FORMENORIZADOS	
Ordenanza:	ZONA EC1 (Zona Extensión del Casco 1)
Otros Usos:	art. 120 de la Ordenanza particular de la Zona Extensión del Casco 1 (EC1) de las Normas Urbanísticas
GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN	
Previsión de programación y gestión	
Plazo máximo aprobación:	Planeamiento de desarrollo aprobado
Previsión de gestión:	
Tipo de iniciativa preferente:	Privada
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION	
Objetivos de ordenación:	Ordenar los volúmenes del área y la transformación de una zona industrial en un área residencial al este del núcleo con la apertura de un nuevo vacío.
La ordenación definida podrá ser completada con los objetivos marcados en el Estudio de Detalle, que localizará la vivienda de protección oficial y delimitará los plazos para su ejecución.	
Ordenanza de aplicación:	Conforme a la calificación establecida en el plano de ORDENACION COMPLETA, ZONA Extensión del Casco (EC1). La regulación aplicable será la del Título VII, Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas.
Altura y número de plantas:	Según planeamiento de desarrollo aprobado
Dotaciones y cesiones:	Según planeamiento de desarrollo aprobado

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

NUCLEO PRINCIPAL DE BENAVENITE/ARI-22

PLANO DE SITUACIÓN



E:1/1.000

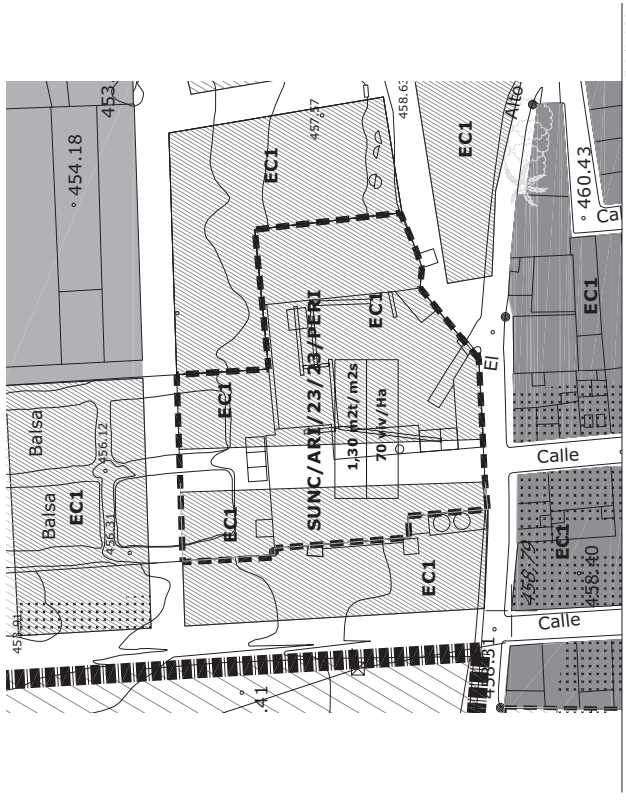
FIGHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

NÚCLEO SECUNDARIO DE BENAVALÉ // ARI-23

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	
Denominación:	SUNC/ARI/23/23/PERI
DEFINICIÓN DE ÁMBITO	
Superficie Bruta:	4.263,27 m ²
Tipo:	AREA DE REFORMA INTERIOR
REGIMEN DEL SUELO (*)	
Urbano	Categoría: No Consolidado
USO E INTENSIDAD GLOBAL	
Uso:	RESIDENCIAL
Edificabilidad:	1,30 m ² /m ² s
Densidad:	70 viv/ha
Nº máximo de viviendas:	30 viviendas
APROVECHAMIENTO	
Area de reparto:	AR-23
Aprov. Medio:	1,30 UA/m²s
Aprov. Objetivo:	5.542,25 m ²
Coef. de ponderación:	1,00
Aprov. Homogenizado:	5.542,25 UA
Aprov. Subjetivo:	4.988,03 UA
Aprov. 10% Municipal:	554,22 UA
RESERVA DOTACIONES LOCALES	
Espacios Libres:	18 m ² s por cada 100 m ²
Equipamientos:	12 m ² s por cada 100 m ²
Aparcamiento públicos:	0,5 plazas/100 m ²
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)	
Edificabilidad:	30% (1.662,67 m ²)
Nº máximo de viviendas:	12 viviendas
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
Plan Especial de Reforma Interior (PERI)	
USOS FORMENORIZADOS	
Ordenanza:	ZONA EC1 (Zona Extensión del casco 1)
Otros Usos:	art. 120 de la Ordenanza particular de la Zona Extensión del Casco 1 (EC1) de las Normas Urbanísticas
GESTION Y PROGRAMACION	
Previsión de programación y gestión	
Plazo máximo aprobación:	2 años
Previsión de gestión:	
Tipo de iniciativa preferente:	Privado
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION	
Objetivos de ordenación:	Ordenar los volúmenes del área y la consolidación del tejido residencial del núcleo urbano.
	Ordenación orientativa a definir mediante un Plan Especial de Reforma Interior que localizará la vivienda de protección oficial y definirá los plazos para su ejecución.
Ordenanza de aplicación:	Conforme a la edificación establecida en el plano de ORDENACION COMPLETA, ZONA Extensión del Casco 1 (EC1). La regulación aplicable será la del Título VII, Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas.
Altura y número de plantas:	Los expresados en el plano de ORDENACION COMPLETA.
Dotaciones y cesiones:	Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Benaválé los vias totalmente urbanizados, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento, y abastecimiento de la urbanización, y las reservas dotacionales según LOUA.

PLANO DE SITUACIÓN



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

FIGHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

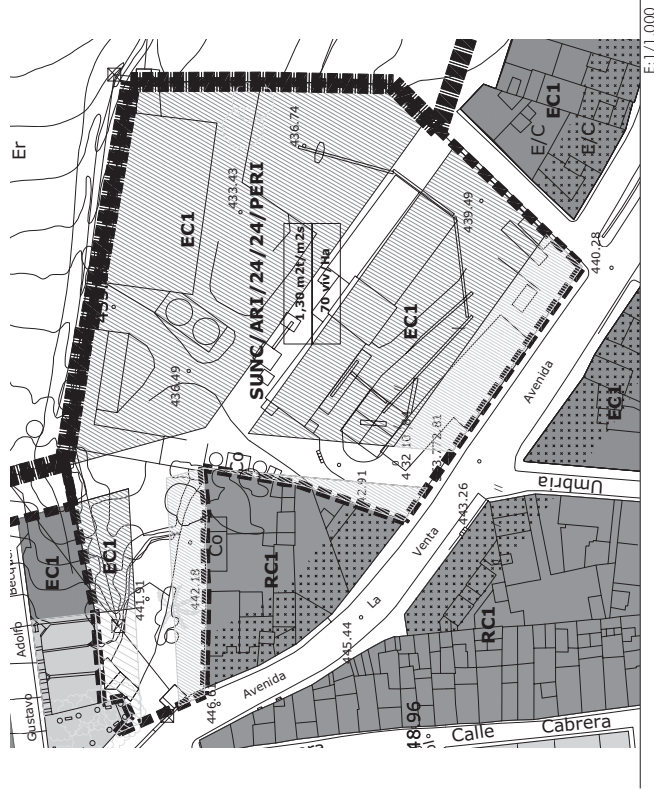
CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	
Denominación:	SUNC/ARI/24/24/PERI
DEFINICIÓN DE ÁMBITO	
Superficie Bruta:	10.337,40 m ²
Tipo:	AREA DE REFORMA INTERIOR
REGIMEN DEL SUELO (*)	
Clasificación:	Urbano
Categoría	No Consolidado
USO E INTENSIDAD GLOBAL	
Uso:	RESIDENCIAL
Edificabilidad:	1,30 m ² /m ² s
Densidad:	70 viv/ha
Nº máximo de viviendas:	72 viviendas
APROVECHAMIENTO	
Area de Reparto:	AR-24
Aprov. Medio:	1,30 UA/m²s
Aprov. Objetivo:	13.438,62 m ²
Coef. de ponderación:	1,00
Aprov. Homogenizado:	13.438,62 UA
Aprov. Subjetivo:	12.094,76 UA
Aprov. 10% Municipal:	1.343,86 UA
RESERVA DOTACIONES LOCALES	
Espacios Libres:	18 m ² s por cada 100 m ²
Equipamientos:	12 m ² s por cada 100 m ²
Aparcamiento públicos:	0,5 plazas/100 m ²
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)	
Edificabilidad:	30% (4.031,58 m ²)
Nº máximo de viviendas:	31 viviendas
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
Plan Especial de Reforma Interior (PERI)	
USOS FORMENORIZADOS	
Ordenanza:	ZONA EC1 (Zona Extensión del Casco 1)
Otros Usos:	art.120 de la Ordenanza particular de la Zona Extensión del Casco 1 (EC1) de las Normas Urbanísticas
GESTION Y PROGRAMACION	
Previsión de programación y gestión	
Plazo máximo aprobación:	2 años
Previsión de gestión:	
Tipo de iniciativa preferente:	Privada
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION	
Objetivos de ordenación:	Ordenar los volúmenes del área y la consolidación del tejido residencial del núcleo urbano.
Ordenación orientativa o definir mediante un Plan Especial de Reforma Interior que localizará la vivienda de protección oficial y definirá los plazos para su ejecución.	
Ordenanza de aplicación:	Conforme a la edificación establecida en el plano de ORDENACION COMPLETA, ZONA Extensión del Casco 1 (EC1). La regulación aplicable será la del Título VI, Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas.
Altura y número de plantas:	Los expresados en el plano de ORDENACION COMPLETA.
Dotaciones y cesiones:	Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Benaméjil los vias totalmente urbanizados, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento, y abastecimiento de la urbanización, y las reservas dotacionales según LOUA.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

NÚCLEO SECUNDARIO DE BENAMÉJIL ARI-24

PLANO DE SITUACIÓN



FIGUA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	
Denominación:	SUNC/ARI/25/25/PERI
DEFINICIÓN DE ÁMBITO	
Superficie Bruta:	2.586,86 m ²
Tipo:	AREA DE REFORMA INTERIOR
REGIMEN DEL SUELO (*)	
Clasificación:	Urbano Categoría No Consolidado
USO E INTENSIDAD GLOBAL	
Uso:	RESIDENCIAL
Edificabilidad:	1,30 m ² /m ² s
Densidad:	92 viv/ha
Nº máximo de viviendas:	23 viviendas
APROVECHAMIENTO	
Area de Reparto:	AR-25
Aprov. Medio:	1,30 UA/m²s
Aprov. Objetivo:	3.362,92 m ² i
Coef. de ponderación:	1,00
Aprov. Homogenizado:	3.362,92UA
Aprov. Subjetivo:	3.026,63 UA
Aprov. 10% Municipal:	336,29 UA
RESERVA DOTACIONES LOCALES	
Espacios Libres:	-
Equipamientos:	-
Aparcamiento públicos:	0,5 plazas/100 m ² i
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)	
Edificabilidad:	30% (1.008,87 m ² i)
Nº máximo de viviendas:	8 viviendas
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
Plan Especial de Reforma Interior (PERI)	
USOS FORMENORIZADOS	
Ordenanza:	ZONA CA (Zona Casco Antiguo)
Otros Usos:	art. 113 de la Ordenanza particular de la Zona Casco Antiguo (CA) de las Normas Urbanísticas

GESTION Y PROGRAMACION	
Previsión de programación y gestión	
Plazo máximo aprobación:	2 años
Previsión de gestión:	Privada
Tipo de iniciativa preferente:	

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Objetivos de ordenación:
 Ordenar los volúmenes del área para el uso residencial y la creación de una bolsa de aparcamientos bajo rasante de interés municipal, debiendo quedar garantizada la cesión al Ayuntamiento de parte de dicha reserva.
 El área libre interior, dado que está ocupada bajo rasante por los aparcamientos, deberá tener un uso público, quedando gravado por esta servidumbre.
 Ordenación o definir mediante un Plan Especial de Reforma Interior que localizará la vivienda de protección oficial y definirá los plazos para su ejecución.
 Para la completitud del área de estudio, el Ayuntamiento podrá introducir, justificadamente, los cambios necesarios en los parámetros definidos en esta ficha, con el fin de garantizar una adecuada ordenación del área.

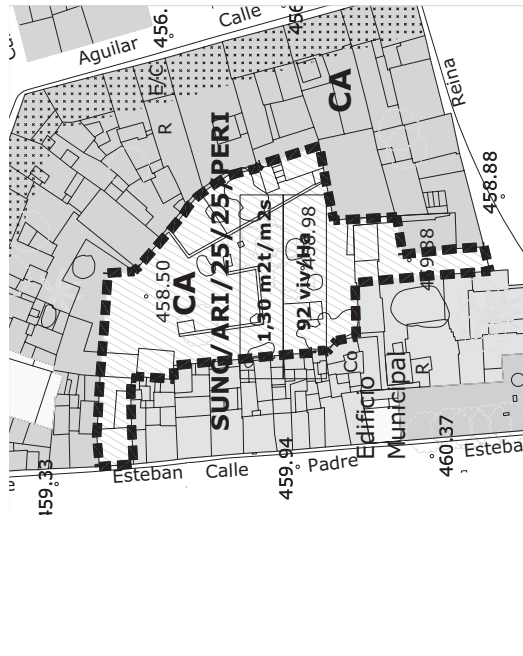
Ordenanza de aplicación:
 Conforme a la calificación establecida en el plano de ORDENACION COMPLETA, ZONA Casco Antiguo (CA). La regulación aplicable será la del Título VII, Capítulo 3 de las Normas Urbanísticas.

Altura y número de plantas:
 Dos plantas para la edificación que selle las medianeras de las construcciones que recaen a la calle Padre Esteban, y tres para la edificación que selle las medianeras de las construcciones que recaen a la calle Aguilár.

NUCLEO PRINCIPAL DE BENAMEJIL ARI-25

Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Benamejil los vales totalmente urbanizados, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento, y abastecimiento de la urbanización, y las reservas dotacionales.

PLANO DE SITUACIÓN



E:1/1.000

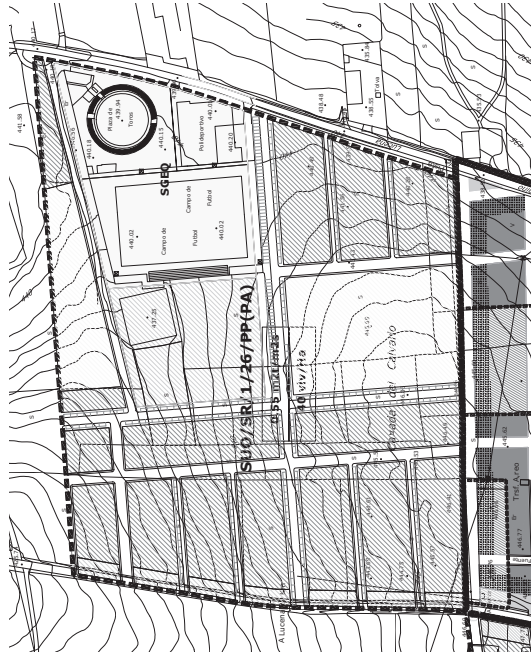
FIGUA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

NÚCLEO PRINCIPAL DE BENAMEJÍ | SR-1

CONTENIDO URBANÍSTICO

PLANO DE SITUACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA	
Denominación:	SUO/SR/1/26/PP(PA) Plan Parcial SR-1
DEFINICIÓN DE ÁMBITO (*)	
Superficie Bruta:	111.424,71 m ²
Tipo:	SECTOR
REGIMEN DEL SUELO (*)	
Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Ordenado
USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)	
Uso:	RESIDENCIAL
Edificabilidad:	0,55 m ² /m ² s
Densidad:	40 viv/Ha
Nº máximo de viviendas:	445 viviendas
APROVECHAMIENTO (*)	
Área de Reporte:	AR-26
Aprov. Medio:	0,55 UA/m²s
Aprov. Objetivo:	61.283,59 m ²
Coef. de ponderación:	1,00
Aprov. Homogenizado:	61.283,59 UA
Aprov. Subjetivo:	55.155,23 UA
Aprov. 10% Municipal:	6.128,36 UA
RESERVA DOTACIONES LOCALES	
Espacios Libres:	20,52 m ² /100m ²
Equipamientos:	29,80 m ² /100m ²
Aparcamiento públicos:	0,6217 plazas/100m ² en viano / 0,75 plazas/100m ² en parcelas
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)	
Edificabilidad:	Nº máximo de viviendas: *



INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Plan Parcial (PP), Planeamiento aprobado (PA)

USOS FORMENORIZADOS

Ordenanza: Zona Extensión del Casco delimitada por el PP-R1.

Se aplicará la edificabilidad neta definida en el PP-R1, al ser ésta más restrictiva que la definida en el PGOU para la Zona de Extensión del Casco.

Otros Usos: s/ art. 99 del PP-R1 aprobado

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

Previsión de programación y gestión: Planeamiento de desarrollo aprobado

Plazo máximo aprobación: Privada

Previsión de gestión: Privada

Tipo de iniciativa preferente:

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Objetivos:

- La ordenación integral, detallada y completa de un sector unitario de su ámbito de aplicación territorial.
- La adecuación al planeamiento superior: PGOU del Término de Benamejí, a la Ley del Suelo y al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.
- Adecuación al entorno urbano colindante en cuanto a conexiones con el sistema viario local, redes de infraestructuras y tipología edificatoria.
- Topografía del terreno que determine fundamentalmente el trazado viario.
- La ejecución del sector R-1 tendrá como objeto la oferta de viviendas unifamiliares y poner al servicio de la comunidad las dotaciones del área.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

PLANO DE SITUACIÓN



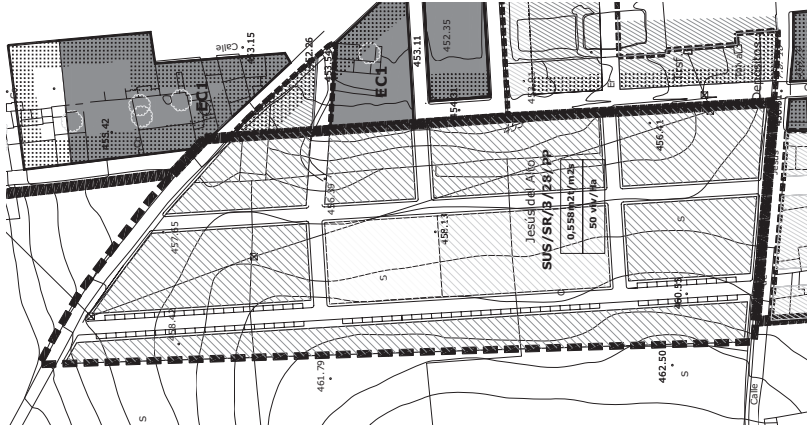
E:1/3.000

FIGUA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	SUO/SR/2/27/PP(PA) Plan Parcial SR-2
DEFINICIÓN DE ÁMBITO (*)	Superficie Bruta: 77.420,64 m ² Tipo: SECTOR
REGIMEN DEL SUELO (*)	Urbanizable Categoría: Ordenado
USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)	Uso: RESIDENCIAL Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² s Densidad: 37,8 viv/Ha Nº máximo de viviendas: 293 viviendas
APROVECHAMIENTO (*)	ÁR-27 Cálculo de aprovechamiento medio: Superficie de la Unidad: S Coef. de ponderación de todos los usos: 1,00 Edificabilidad máxima lucrativa: 0,55 m ² /m ² s Edificabilidad Total: 0,55 x 1,00 x S = 0,55 S (m ²) Aprovechamiento Medio: 0,65 S/S = 0,55 UA/m ² s
RESERVA DOTACIONES LOCALES	Espacios Libres: 21,84 m ² /10mm ² Equipamientos: 8,44 m ² /100m ² Aparcamiento públicos: 0,50 plazas/100m ² en vial; 0,085 plazas/100m ² en parcela de equipamientos; 0,06 plazas/100m ² en interior de parcela
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)	Nº máximo de viviendas: -
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial (PP), Planeamiento aprobado (PA)
USOS FORMENORIZADOS	Zona Extensión del Casco Ordenanza: Se aplicará la edificabilidad neta definida en el PP-R2, al ser ésta más restrictiva que la definida en el PGOU para la Zona de Extensión del Casco. s/ art. 127 de la Ordenanza particular de la Zona Extensión del Casco de las Normas Urbanísticas
GESTION Y PROGRAMACION	Plaza máxima aprobación: Planeamiento de desarrollo aprobado Tipo de iniciativa preferente: Privada
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION	Objetivos: - La ordenación integral, detallada y completa de un sector unitario de su ámbito de aplicación territorial, sector PPR2 Cañada de la Noria. - La adecuación al planeamiento superior: PGOU del Término de Benamejí, a la Ley del Suelo y al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. - Adecuación al entorno urbano colindante en cuanto a conexiones con el sistema viario local, redes de infraestructuras y tipología edificatoria. - Topografía del terreno que determina fundamentalmente el trazado viario. - La ejecución del sector PPR2 tendrá como objeto la oferta de viviendas unifamiliares y completar la dotación del área. (*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

PLANO DE SITUACIÓN



E:1/2.000

FIGURA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	SUS/SR/3/28/PP Plan Parcial SR-3
DEFINICIÓN DE ÁMBITO (*)	Superficie Bruta: 31.770 m ² Tipo: SECTOR
REGIMEN DEL SUELO (*)	Urbonizable Categoría: Sectorizado
USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)	USO: RESIDENCIAL Edificabilidad: 0,558 m ² /m ² s Densidad: 50 viv/Ha Nº máximo de viviendas: 159 viviendas
APROVECHAMIENTO (*)	Área de Reparto: AR-28 Aprov. Medio: 0,558 UA/m²s Aprov. Objetivo: 1,00 Coef. de ponderación: 17.727,66 UA Aprov. Homogenizado: 17.727,66 UA Aprov. Subjetivo: 15.954,90 UA Aprov. 10% Municipal: 1.772,76 UA
RESERVA DOTACIONES LOCALES	Espacios Libres: 18 m ² s por cada 100 m ² Equipamientos: 12 m ² s por cada 100 m ² Aparcamiento públicos: 0,5 plazas/100m ²
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)	Edificabilidad: - Nº máximo de viviendas: -
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial de Ordenación (PP).
USOS FORMENORIZADOS	Ordenanza: Zona Extensión del Casco Otros Usos: s/ art. 127 de las Norma Urbanísticas del PGOU
GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN	Previsión de programación y gestión Plazo máximo aprobación: 2 años
Previsión de gestión:	Tipo de iniciativa preferente: Privada
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION	Objetivos: - La ordenación integral, detallada y completa de un sector unitario de su ámbito de aplicación territorial. - Adecuación al entorno urbano colindante en cuanto a conexiones con el sistema viario local, redes de infraestructuras y tipología edificatoria. - La elección del sector R-3 tendrá como objeto la oferta de viviendas y poner al servicio de la comunidad las dotaciones del área.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

FIGHA DE PLANIAMIENYO Y ORSTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

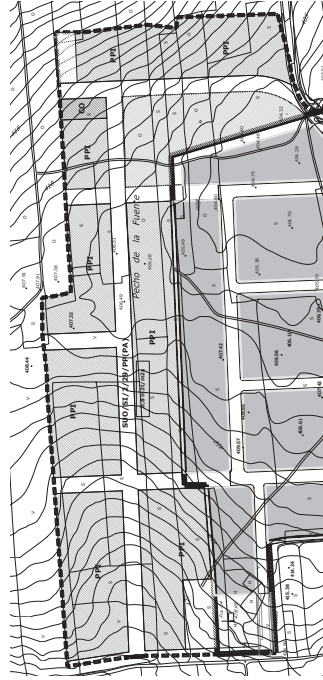
NORMATIVA URBANÍSTICA	
Denominación:	S.U.O./SI/2/29/PP(PA) Plan Parcial I-2
DEFINICIÓN DE ÁMBITO (*)	
Superficie Bruta:	81.482 m2
Tipo:	SECTOR
REGIMEN DEL SUELO (*)	
Clasificación:	Urbanizable Categoría Ordenado
USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)	
Uso:	INDUSTRIAL
Edificabilidad:	0,80 m2/m2s Densidad: Nº máximo de viviendas: -
APROVECHAMIENTO (*)	
Área de Reporte:	AR-29
Aprov. Medio:	0,80 m2/m2s
Aprov. Objetivo:	65.185,60 m2
Coef. de ponderación:	1,00
Aprov. Homogenizado:	65.185,60 UA
Aprov. Subjetivo:	58.667,04 UA
Aprov. 10% Municipal:	6.518,56 UA
RESERVA DOTACIONES LOCALES	
Espacios Libres:	10,08 % de la superficie del sector
Equipamientos:	4,272 % de la superficie del sector
Aparcamiento públicos:	0,59plazas/100m2 en vialio público; 0,47plazas/100m2 en vialio interior de parcela
RESERVA DE VIVENDAS PROTEGIDAS (*)	
Edificabilidad:	- Nº máximo de viviendas: -
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
Plan Parcial (PP):	Planeamiento aprobado
USOS FORMENORIZADOS	
Ordenanza:	La definida en el PPII,2 aprobado
Otros Usos:	Los definidos en el Plan Parcial I-2 aprobado
GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN	
Plazo máximo aprobación:	Planeamiento de desarrollo aprobado
Plazo máximo gestión:	Planeamiento de desarrollo aprobado
Tipo de iniciativa preferente:	Privada
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION	

Objetivos:
- Ampliar la oferta de suelo industrial
Determinaciones:
- Al vialio deberá accedarse desde el Sector PPI-1, concretamente desde la N-331, y deberá plantearse, de forma que pueda extenderse a sectores industriales futuros.
- Deberá contemplarse la depuración de las aguas residuales, conforme se exige por la vigente legislación de Aguas.
- Para garantizar un adecuado funcionamiento de la EDAR, se deberán tener en cuenta las Ordenanzas de Vertido que deberán cumplimentar las industrias que se instalen en el Polígono Industrial I-2 cuando se produzca el correspondiente pronunciamiento municipal sobre esta imprescindible normativa.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

NÚCLEO PRINCIPAL DE BENAMÉJIL | SI-2

PLANO DE SITUACIÓN



E:1/4.000