

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANUNCIO de 29 de septiembre de 2008, de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística, en el municipio de La Carlota.

EXPEDIENTE DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, EN EL MUNICIPIO DE LA CARLOTA PUBLICACIÓN DE CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO

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

P-16/08

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

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Con fecha 8 de febrero de 2008, tiene entrada en esta Delegación Provincial expediente administrativo de tramitación y tres ejemplares de la documentación técnica del presente Plan General de Ordenación Urbanística de La Carlota, para su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CPOT y U).

2. De la documentación remitida se desprende que el procedimiento para la aprobación del presente instrumento de ordenación urbanística tiene su origen en la elaboración del Documento de Avance a dicho Plan General, que fue sometido a información pública tras su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada con fecha 31 de agosto de 2005. Formuladas un total de 46 sugerencias, que fueron informadas por el equipo redactor y conocidas por el Ayuntamiento, se elabora el documento del Plan General de Ordenación Urbanística de La Carlota.

Con fecha 31 de enero de 2006, y previo informe técnico y jurídico emitido por los servicios municipales, se procede por el Pleno del Ayuntamiento a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Carlota, sometiéndose a continuación a un período de información pública de un mes, mediante publicación de anuncio en el BOP núm. 50, de 16 de marzo de 2006, en el diario Córdoba de 11 de marzo de 2006, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, cumplimentándose el trámite preceptivo de comunicación a los municipios colindantes. Dicho período culmina con la presentación de 51 alegaciones, que son informadas por el equipo redactor en el sentido de estimar diez, desestimar treinta y cuatro, y estimar parcialmente siete. A continuación, el Ayuntamiento procede a aprobar provisionalmente el docu-

mento técnico en sesión celebrada con fecha 30 de noviembre de 2006.

Paralelamente a lo anterior, se recibe e incorpora al expediente la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitida por la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente con fecha 27 de diciembre de 2006. También durante dicho período se solicitan los informes sectoriales que resultan preceptivos. A continuación se procede a ratificar la aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 19 de marzo de 2007.

Consta en el expediente Declaración de Impacto Ambiental favorable emitida por la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, mediante Resolución de 18 de mayo de 2007, tras la cual se procede a efectuar una última ratificación de la aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 23 de mayo de 2007. Constan igualmente, los informes emitidos por la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento y por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fechas 27 de abril de 2006 y 30 de mayo de 2007, el informe emitido por la Dirección General de Bienes Culturales de 11 de junio de 2007 y el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de 2 de julio de 2007. Consta en el expediente la cumplimentación del trámite preceptivo de solicitud del informe de incidencia territorial con fecha 15 de septiembre de 2006, el cual, no ha sido emitido por el órgano competente en el plazo previsto al efecto en la vigente legislación urbanística.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento de planeamiento se corresponde con la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística de La Carlota, mediante la innovación del planeamiento general vigente en el mismo, comportando la revisión parcial de éste, al contener una adaptación de sus determinaciones a la LOUA, y demás legislación urbanística vigente, conforme a lo dispuesto en el artículo 37.2, en relación con los artículos 2.2.a), 3, y 8 a 10, de la LOUA.

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

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

Cuarto. La documentación y determinaciones del presente expediente, se adecuan básicamente a lo establecido en los artículos 19.1.a), b) y c), 19.2, y 16.1 y 29.1; 3; 9; 10.1.A y 2; 16.1 y 36.1.a) de la LOUA., advirtiéndose que dicho Instrumento contiene determinaciones que garantizan el mantenimiento, en lo sustancial, de las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada; la atención de las demandas de vivienda y otros usos de interés público; La correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos; La coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del núcleo urbano, y sus aldeas y urbanizaciones. Propiciando la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, y evitando los procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad; todo ello, sin perjuicio de las valoraciones que mas adelante se detallan.

1.º En este contexto, se efectúan, las siguientes consideraciones y valoraciones:

De carácter general.

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

2.º Se valoran como deficiencia sustancial a subsanar, a efectos de lo previsto en el artículo 33.2.c) de la LOUA, la que se señala a continuación:

- El modelo y soluciones de ordenación contenidas en el instrumento de planeamiento no aseguran, conforme a lo establecido en el artículo 9.A.a), en relación con el artículo 3, ambos de la LOUA, y la Norma 45.4 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, desarrollada por la DA 2.^a del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la adecuada integración del municipio en el sistema de ciudades y sistemas territoriales dispuestos en el Modelo Territorial de Andalucía, contenido en aquel, por cuanto dispone un crecimiento de suelo urbanizable, para usos residenciales, cuya capacidad supera sobradamente el 30% de la población del municipio, en una programación inferior a 8 años, y consecuentemente, lo anterior comporta un

ligera superación del 40% del suelo urbano, conforme a los datos contenidos en el presente informe.

-Conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la valoración anterior no afecta a los suelos de usos global industrial, salvo en lo que queden afectados por las valoraciones que se expresan a continuación.

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

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

El Catalogo de Bienes protegidos incluidos en el PGOU se integrara en un documento único, sin perjuicio de los distintos tipos de bienes que lo integren. Los niveles de protección y actuación en el contenidos, serán planamente coherentes con los establecidos en las normas de protección del PGOU, su reflejo en la planimetría de ordenación (plano N-12, de «Edificios y Espacios Urbanos de Interés»).

El documento denominado «Fichas Individualizadas del Estudio de Actualización del Inventario de Yacimientos Arqueológicos» deberá, en atención a su contenido, integrarse en el documento de información del PGOU, sin perjuicio de las medidas de protección específicas y /o cautelares que se contengan en las normas urbanísticas y en los planos de ordenación para la protección de los restos arqueológicos que pudieran existir en dichos lugares.

El PGOU incluirá en su documentación, conforme al artículo 19.1.a) 3.º de la LOUA, un estudio económico y financiero que contenga una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

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

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

-La planimetría de ordenación, aun cuando expresa determinaciones propias de la ordenación estructural, tanto del municipio, como de los núcleos urbanos, no se organizan de modo expreso como tal, omitiéndose formalmente en la planimetría de ordenación, los planos que contienen expresamente la Ordenación Estructural.

-En las Normas Urbanísticas, se omite, expresamente, la identificación de las normas que contienen la ordenación estructural.

-Las fichas de planeamiento de las actuaciones relativas a unidades de ejecución (áreas de reforma interior) por cuanto identifican como ordenación estructural un conjunto de determinaciones que conforme al artículo 10.2.A y B son de carácter pormenorizado, tales como: superficie, densidad, y cesiones de dotaciones; por otra parte, omiten determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva como: El uso y la edificabilidad global, el área de reparto y su aprovechamiento medio. Igualmente, las fichas de planeamiento de los sectores del suelo urbanizable transitorio, al incluir como ordenación estructural determinaciones pormenorizadas como la edificabilidad neta.

En relación a las Áreas de Reforma Interior y Sectores.

Las unidades de ejecución delimitadas en el planeamiento vigente, aún no desarrolladas, integradas en sectores de suelo urbanizable aprobados definitivamente, quedaran reguladas por las determinaciones contenidas en dicho planeamiento,

quedando estos sectores en su integridad identificados como del planeamiento aprobado. En consecuencia, tales actuaciones deben eliminarse, como tales, del nuevo plan general de ordenación urbanística.

Solo cabe identificar como planeamiento aprobado, o actuaciones en régimen transitorio, a aquellas que en el momento de la última aprobación municipal previa a la aprobación definitiva por la CPOTU, tengan aprobado definitivamente su planeamiento de desarrollo; las restantes actuaciones previstas en el planeamiento general vigente, que no hayan aprobado dicho planeamiento de desarrollo, deberán adaptarse plenamente a la LOUA.

Las actuaciones, sean áreas de reforma interior o sectores, de uso global residencial, que no sean identificadas como planeamiento aprobado, deberán contener las disposiciones que, conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A.b) de la LOUA y art. 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, garanticen la asignación de edificabilidad para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Se aprecian incoherencias, imprecisiones o errores, expresados en las fichas de planeamiento, en las siguientes actuaciones del PGOU:

- Indeterminación de la edificabilidad global en las UE- 2, 5, 8, y 9. Indeterminación del área de reparto y el aprovechamiento medio en las anteriores, y además en las UE Rinconcillo 2 y 3, Quintana 1, Arrecife 1, 2, y 3.

- Incoherencias entre el número de viviendas y la densidad asignadas a las siguientes actuaciones: R1 El Arrecife, R9 NOY, R10 Las Viñas, LP R2, Montealto R1 Y R2, Rinconcillo R3, Chica Carlota R1, Dueñas y entre el techo edificable y la edificabilidad global para los sectores: SAU R3, SAU I2, SAU I3, SAU I4.

- Inadecuación del techo edificable por vivienda libre para los sectores Rinconcillo R1 y R3, en relación con la ordenanza prevista.

- En la determinación de las cesiones mínimas establecidas por el artículo 17.1 y el anexo al Reglamento de Planeamiento para los sectores de suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial siguientes: SAU R4 Cornisa, R1 Y R2 Arrecife, R1 Pinedas.

- La ausencia de plazo para la aprobación del planeamiento de desarrollo para los sectores Arrecife R1, R2, y para el PPI La Paz. Por otra parte, se establece de modo incoherente el sistema de actuación por cooperación, para actuaciones de iniciativa privada como son el Sus Dueñas R1, y la UE3-Las Dueñas.

- Adicionalmente se aprecian los siguientes errores materiales: El coeficiente de ponderación UAS-3 para el sector SUS Las Dueñas R1; el coeficiente de aprovechamiento medio para el SUS AQ I1.

- Resulta inadecuada la previsión de delimitación de unidades de ejecución previas a la aprobación del Plan Especial del Arrecife contenida en su ficha de planeamiento.

Las determinaciones de carácter arqueológico contenidas en los artículos 325, 326, 367 resultan incoherentes por cuanto, por una parte, pretenden extender los mecanismos de actuación arqueológica al ámbito completo de los sectores, cuando su justificación es la presencia de indicios arqueológicos en ámbitos concretos previamente delimitados por la Consejería de Cultura, y por otra parte, en ese mismo contexto, incorpora la obligación de nuevas autorizaciones por parte de esta Consejería, sin explicitar el fundamento legal que las sustenta, y finalmente, impone, a priori, como condición de la ordenación de las dotaciones públicas de los sectores en los lugares donde se verifique la efectiva aparición de los hipotéticos restos arqueológicos, cuestión esta, que puede contraponerse a los objetivos expresados en el artículo 9.E de la LOUA para los instrumentos de ordenación urbanística.

En relación con el Suelo No Urbanizable.

El plano núm. 3 de «Vías Pecuarias» carece de las características adecuadas para considerarse como plano de ordenación, en atención a su escala y nivel de representación cartográfico, debiendo quedar integrado en el documento de información del PGOU; a estos efectos, la planimetría de ordenación deberá completarse con la identificación del sistema de vías pecuarias en los planos correspondientes del suelo no urbanizable, y conforme a la información que sobre las mismas sea facilitada por el órgano competente.

El contenido del artículo 370, por desarrollar una definición del concepto de «Patrimonio Histórico» y de los «principios básicos» para la protección en esta materia, impropios de un instrumento de ordenación urbanística; del mismo artículo, la inclusión de normas que superan el ámbito de las medidas cautelares y los procedimientos de actuación ante la presencia casual de restos arqueológicos conforme a la vigente legislación del patrimonio.

El nivel de protección de los yacimientos arqueológicos incluidos en el PGOU, establecido en el artículo 395, deberá configurarse como un régimen cautelar en el que los usos permitidos deberán obtener el informe previo de la administración competente en materia del Patrimonio Histórico, y abstenerse de establecer nuevas autorizaciones u obligaciones de las que no se explicita el fundamento legal que las sustenta, así como de realizar prohibiciones, o adscripciones de responsabilidad por daños o perjuicios o penales de aspectos que superan la competencia urbanística y de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Las Normas de Usos resultan incompletas, la carecer de la regulación del uso de instalaciones para la producción de energías renovables y establecimientos de turismo rural compatibles con el suelo no urbanizable; a estos efectos, no resulta admisible el establecimiento de una categoría específica de usos «declarados de utilidad pública o interés social» prevista en el artículo 387 y 388, por cuanto dicho requisito, es una condición de los usos permitidos o autorizables, y no una categoría de uso en sí misma. La regulación del uso de la vivienda unifamiliar vinculada a la explotación agrícola de la finca resulta contradictoria por cuanto se efectúa doblemente en los arts. 389 d) y art. 391.

La regulación de los criterios para el reconocimiento de las parcelas históricas, así como las condiciones específicas que rigen para la posibilidad de edificar en las mismas, resulta inadecuada por cuanto este ha sido un mecanismo cuya eficacia quedaba vinculada a la ejecución del planeamiento general que ahora se revisa, no siendo compatibles dichos criterios con la vigente regulación urbanística, en especial los mecanismos para la agregación de parcelas históricas a efectos de la edificación, y su relación con la admisibilidad del uso de vivienda, contemplada en los artículos 382 a 385 del PGOU de La Carlota.

De conformidad con lo previsto en la Instrucción Conjunta de fecha 8 de octubre de 2001, emitida por las Direcciones Generales de Arquitectura y Vivienda, y Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, deberán incluirse en el PGOU las medidas de Protección necesarias en relación con los elementos de ese término municipal incluidos en el Inventario de Arquitectura de las Grandes explotaciones Agrarias de Andalucía, Cortijos, Haciendas y Lagares de la Provincia de Córdoba.

En relación con las Normas Urbanísticas.

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

La previsión de revisión del PGOU por los motivos expuestos en el artículo 4.e.7, al ser contradictorio con su propia programación de actuaciones. La omisión de las categorías de

«consolidado y no consolidado» para el suelo urbano (art. 5) La definición residual del suelo no urbanizable, por ser contraria a la vigente legislación urbanística (art. 8) La regulación específica, en el régimen del suelo, de las características técnicas de las cargas de urbanización que como mínimo deben ser asumidas por los propietarios del suelo urbano no consolidado y urbanizable, sin perjuicio, de que se remita en él a las normas de urbanización (arts. 11 y 13) El deber de contribuir a la adecuada ordenación, dotación, y mantenimiento de la ciudad consolidada, como deber del suelo no urbanizable (art. 14.1.2.b)

La previsión del inicio de los expedientes de reparcelación con la aprobación definitiva del PGOU, al no corresponderse con las condiciones de ejecución y programación del propio PGOU y de la legislación urbanística (art. 16) La referencia exclusiva a Estudio de Detalle, en las condiciones de desarrollo de unidades de ejecución en suelo urbano, al no hacer referencia a las condiciones de desarrollo de las áreas de reforma interior (art. 17.a) Las características de las áreas de reforma interior previstas al no adecuarse a las condiciones de ordenación estructural y pormenorizada preceptiva prevista en la LOUA (art. 18) Las referencias a los usos provisionales permitidos en los sectores de suelo urbanizable por cuanto no se refieren a las potestades otorgadas por la LOUA (arts. 20, 24.6 y 11) Las características de los sectores del Anexo II por cuanto resultan incompletas al omitir la densidad y la reserva de viviendas protegidas para los sectores previstos en el planeamiento vigente no desarrollados (art. 22)

La definición de conceptos de agregación y segregación de parcela por resultar confusos (art. 32); la remisión a fichas de «Patrimonio Arquitectónico Singular y Conjuntos de Interés Ambiental», que no forman parte del PGOU (art. 34.3); prohibición del cambio de uso en las parcelas de equipamiento, por ser contrario al régimen y condiciones de innovación del artículo 36 de la LOUA (art. 35 y 36) La previsión de plazas públicas de aparcamiento al aire libre por cuanto exige una plaza por cada 100 m², y al mismo tiempo el 50% de ellas (art. 50).

El contenido y listado del artículo 234, por cuanto resulta incoherente con los niveles de protección establecidos en los artículos 237 y 238, y con el Catálogo del PGOU; la remisión a artículos y anexos inexistentes en el PGOU (art. 236); El contenido del artículo 241, por desarrollar una definición del concepto de «Patrimonio Histórico» y de los «principios básicos» para la protección en esta materia, impropios de un instrumento de ordenación urbanística; del mismo artículo, la inclusión de normas que superan el ámbito de las medidas cautelares y los procedimientos de actuación ante la presencia casual de restos arqueológicos conforme a la vigente legislación del patrimonio; la definición de los niveles de actuación en los bienes protegidos por cuanto resultan incoherentes con los previstos en el Catálogo del PGOU, e insuficientes en cuanto al alcance y explicitación de sus contenido (art. 240)

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

Aprobar definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de La Carlota, con las valoraciones y consideraciones contenidas en el apartado 1º del cuarto fundamento de derecho de la presente resolución, suspendiendo su aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el apartado 2.º y 3.º del referido fundamento de derecho, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.c) de la LOUA y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento, debiendo ser subsanadas, aprobadas, y sometidas a información pública por la Corporación Municipal, y elevadas de nuevo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, si procede.

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

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

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

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

PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA CARLOTA

ADAPTACIÓN Y REVISIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL

ORDENANZAS MARZO-2007

Promotor:
Excmo. Ayuntamiento de la Carlota
Arquitecto:
Rafael Soria Naveso

ORDENANZAS

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.
TÍTULO II. DISPOSICIONES RELATIVAS AL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
TÍTULO III. DISPOSICIONES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.
TÍTULO IV. SUELO URBANO.
TÍTULO V. SUELO APTO PARA URBANIZAR.

TÍTULO VI. PREVISIONES RESPECTO A LA EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

TÍTULO VII. SUELO NO URBANIZABLE.

ÍNDICE PARTICULAR DE CADA TÍTULO

TÍTULO I

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I

Ámbito, vigencia e innovaciones del Plan General de Ordenación Urbanística

- Art. 1. Naturaleza jurídica del documento.
Art. 2. Alcance.
Art. 3. Ámbito Territorial del Plan General.
Art. 4. Vigencia, revisión y modificaciones del Plan General.

TÍTULO II

DISPOSICIONES RELATIVAS AL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I

Clasificación del suelo

- Art. 5. Alcance.
Art. 6. Suelo Urbano.
Art. 7. Suelo Urbanizable Sectorizado.
Art. 8. Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO II

Régimen urbanístico del Suelo Urbano

- Art. 9. Régimen urbanístico del Suelo Urbano Consolidado.
Art. 10. Régimen urbanístico del Suelo Urbano No Consolidado.
Art. 11. Cargas de Urbanización.

CAPÍTULO III

Régimen urbanístico del Suelo Urbanizable.

- Art. 12. Régimen urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado.
Art. 13. Cargas de Urbanización.

CAPÍTULO IV

Régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable.

- Art. 14. Régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable.

TÍTULO III

DISPOSICIONES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I

Desarrollo del Plan General en el Suelo Urbano.

- Art. 15. Alcance.
Art. 16. Suelos incluidos en Unidades de Ejecución.
Art. 17. Desarrollo Urbanístico de las Unidades de Ejecución.
Art. 18. Características y determinaciones de las Unidades de Ejecución.

CAPÍTULO II

Desarrollo del Plan General en el Suelo Urbanizable.

- Art. 19. Alcance.
Art. 20. Suelos incluidos en Sectores.
Art. 21. Desarrollo Urbanístico de los Sectores.
Art. 22. Características y determinaciones de los Sectores.

ANEXOS

I. TABLAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

- UE. Núcleo principal
- UE. Núcleos secundarios
- UE. Áreas de vivienda unifamiliar aislada.

II. TABLAS SUELO URBANIZABLE

TÍTULO IV

SUELO URBANO

CAPÍTULO I

Normas generales de ordenación

- Art. 23. Alcance.
Art. 24. Actos sujetos a licencia.
Art. 25. Tramitación de licencias.
Art. 26. Caducidad de licencias.
Art. 27. Licencia de primera ocupación.
Art. 28. Licencia de Obras menores.
Art. 29. Licencia de Demolición.
Art. 30. Ruina de edificaciones y elementos urbanos.
Art. 31. Modificación de proyectos con licencia.
Art. 32. Parcela.
Art. 33. Solar.
Art. 34. Usos del suelo.
Art. 35. Cambios de uso.
Art. 36. Equipamientos.
Art. 37. Edificios Singulares.
Art. 38. Alineaciones.
Art. 39. Línea de fachada.
Art. 40. Rasante.
Art. 41. Altura de la edificación.
Art. 42. Solares en esquina.
Art. 43. Altura libre entre plantas.
Art. 44. Semisótano.
Art. 45. Ocupación.
Art. 46. Superficie edificable por planta.
Art. 47. Superficie construida.
Art. 48. Edificabilidad.
Art. 49. Construcciones por encima del último forjado.
Art. 50. Garaje y reserva de plazas de aparcamiento.
Art. 51. Patios.
Art. 52. Patio principal.
Art. 53. Viviendas interiores.
Art. 54. Vivienda unifamiliar.
Art. 55. Vivienda bifamiliar.
Art. 56. Vivienda pareada.
Art. 57. Vivienda Plurifamiliar.
Art. 58. Composición de fachada
Art. 59. Condiciones estéticas y de composición.
Art. 60. Vuelos a fachada.
Art. 61. Cerramiento de locales.
Art. 62. Medianeras.
Art. 63. Normas generales de Salubridad.
Art. 64. Cerramiento de solares
Art. 65. Cerramiento de obras.

- Art. 66. Seguridad, salubridad y ornato.
- Art. 67. Conexión a la redes de agua y saneamiento. Arquetas.
- Art. 68. Construcciones, instalaciones y edificaciones Fuera de Ordenación.

CAPÍTULO II

Suelo urbano - núcleo principal

1. Ordenanzas para la zona del casco histórico.

- Art. 69. Definición.
- Art. 70. Determinaciones.

2 Ordenanzas para la zona de renovación del casco.

2.1 Edificación tradicional popular (ETP)

- Art. 71. Definición.
- Art. 72. Parcela mínima.
- Art. 73. Frente mínimo de parcela.
- Art. 74. Usos permitidos.
- Art. 75. Altura.
- Art. 76. Ocupación.
- Art. 77. Patios.
- Art. 78. Segregación y agregación de parcelas.
- Art. 79. Vuelos y salientes (ver artículo 60).

3. Ordenanzas para la zona de extensión del casco.

3.1 Manzana cerrada (MC)

- Art. 80. Definición.
- Art. 81. Parcela mínima.
- Art. 82. Frente mínimo de parcela.
- Art. 83. Usos permitidos.
- Art. 84. Altura.
- Art. 85. Ocupación.
- Art. 86. Patios.
- Art. 87. Segregación y agregación de parcelas.
- Art. 88. Vuelos. (Ver Artículo 60)

3.2 Viviendas unifamiliares 1 (UAD-1).

- Art. 89. Definición.
- Art. 90. Parcela mínima.
- Art. 91. Frente mínimo de parcela.
- Art. 92. Usos permitidos.
- Art. 93. Altura.
- Art. 94. Ocupación.
- Art. 95. Patios.
- Art. 96. Segregación y agregación de parcelas.
- Art. 97. Vuelos y Salientes.

3.3. Viviendas unifamiliares 2 (UAD-2) (UAD-2 PD).

- Art. 98. Definición.
- Art. 99. Parcela mínima.
- Art. 100. Frente mínimo de parcela.
- Art. 101. Usos permitidos.
- Art. 102. Altura.
- Art. 103. Ocupación.
- Art. 104. Patios.
- Art. 105. Segregación y agregación de parcelas.
- Art. 106. Vuelos y salientes. (Ver Artículo 60)

3.4 Edificación abierta (EA)

- Art. 107. Definición.
- Art. 108. Parcela mínima.

- Art. 109. Edificabilidad neta.
- Art. 110. Usos permitidos
- Art. 111. Altura.
- Art. 112. Ocupación.
- Art. 113. Separación a linderos.
- Art. 114. Separación entre edificaciones.
- Art. 115. Segregación y Agregación de parcelas.

4. Ordenanzas para la zona industrial (IND-1)

- Art. 116. Definición.
- Art. 117. Parcela Mínima.
- Art. 118. Frente mínimo de parcela:
- Art. 119. Usos permitidos.
- Art. 120. Altura.
- Art. 121- Ocupación.
- Art. 122. Separación mínima a linderos y fachadas
- Art. 123. Segregación y Agregación de Parcelas.

5. Ordenanzas para la zona unifamiliar aislada de El Moreal: UAS 4.

- Art. 124. Definición.
- Art. 125. Parcela mínima.
- Art. 126. Frente mínimo de parcela:
- Art. 127. Usos permitidos.
- Art. 128. Altura.
- Art. 129. Ocupación.
- Art. 130. Edificabilidad Neta.
- Art. 131. Separación a linderos.
- Art. 132. Ordenanza de valla.
- Art. 133. Condiciones estéticas.
- Art. 134. Segregación y Agregación de Parcelas.

6. Ordenanzas para la zona unifamiliar aislada de El Moreal: UAS 1b.

- Art. 135. Definición.
- Art. 136. Parcela mínima.
- Art. 137. Frente mínimo de parcela:
- Art. 138. Usos permitidos.
- Art. 139. Altura.
- Art. 140. Ocupación.
- Art. 141. Edificabilidad Neta.
- Art. 142. Separación a linderos.
- Art. 143. Ordenanza de valla.
- Art. 144. Condiciones estéticas.
- Art. 145. Segregación y Agregación de Parcelas.

7. Ordenanzas para la zona comercial de El Moreal (COM 2b).

- Art. 146. Definición.
- Art. 147. Parcela Mínima.
- Art. 148. Frente mínimo de parcela:
- Art. 149. Usos permitidos.
- Art. 150. Altura.
- Art. 151- Ocupación.
- Art. 152. Edificabilidad Neta.
- Art. 153. Separación mínima a linderos y fachadas
- Art. 154. Segregación y Agregación de Parcelas.

CAPÍTULO III

Suelo urbano – núcleos secundarios

1. Ordenanzas para la zona del conjunto de interés.

- Art. 155. Definición.
- Art. 156. Parcela mínima.
- Art. 157. Frente mínimo de parcela.

Art. 158. Usos permitidos.
Art. 159. Altura.
Art. 160. Ocupación.
Art. 161. Edificabilidad.
Art. 162. Patios.
Art. 163. Segregación y agregación de parcelas.
Art. 164. Vuelos y salientes.
Art. 165. Composición de fachada.
Art. 166. Cubiertas.

2. Ordenanzas para la zona histórica.

Art. 167. Definición.
Art. 168. Parcela mínima.
Art. 169. Frente mínimo de parcela.
Art. 170. Usos permitidos.
Art. 171. Altura.
Art. 172. Ocupación.
Art. 173. Edificabilidad.
Art. 174. Patios.
Art. 175. Segregación y agregación de parcela.
Art. 176. Vuelos y salientes. (Ver Artículo 60)
Art. 177. Composición de fachada.
Art. 178. Condiciones arquitectónicas.
Art. 179. Cubiertas.

3. Ordenanzas para la zona de ensanche.

Art. 180. Definición.
Art. 181. Parcela mínima.
Art. 182. Frente mínimo de parcela.
Art. 183. Usos permitidos.
Art. 184. Altura.
Art. 185. Ocupación.
Art. 186. Edificabilidad.
Art. 187. Patios.
Art. 188. Segregación y agregación de parcela.
Art. 189. Vuelos y salientes. (Ver Artículo 60)
Art. 190. Composición de fachada.
Art. 191. Condiciones arquitectónicas.
Art. 192. Cubiertas.
Art. 193. Ordenanzas y Condiciones Arquitectónicas de Naves.

4. Ordenanzas para la zona unifamiliar adosada con jardín delantero (UAJ).

Art. 194. Definición.
Art. 195. Parcela mínima.
Art. 196. Usos permitidos.
Art. 197. Altura.
Art. 198. Ocupación.
Art. 199. Separación a linderos.
Art. 200. Ordenanza de valla.
Art. 201. Condiciones estéticas.

5. Ordenanzas para la zona unifamiliar aislada: UAS 2.

Art. 202. Definición.
Art. 203. Parcela mínima.
Art. 204. Usos permitidos.
Art. 205. Altura.
Art. 206. Ocupación.
Art. 207. Edificabilidad Neta.
Art. 208. Separación a linderos.
Art. 209. Ordenanza de valla.
Art. 210. Condiciones estéticas.

6. Ordenanzas para la zona unifamiliar aislada: UAS 3.

Art. 211. Definición.
Art. 212. Parcela mínima.

Art. 213. Usos permitidos.
Art. 214. Altura.
Art. 215. Ocupación.
Art. 216. Edificabilidad neta.
Art. 217. Separación a linderos.
Art. 218. Ordenanza de valla.

7. Ordenanzas para la zona unifamiliar aislada: UAS 4.

Art. 219. Definición.
Art. 220. Parcela mínima.
Art. 221. Usos permitidos.
Art. 222. Altura.
Art. 223. Ocupación.
Art. 224. Edificabilidad neta.
Art. 225. Separación a linderos.
Art. 226. Ordenanza de valla.

CAPÍTULO IV

Normas específicas de ordenación para las zonas incluidas como «unidades de ejecución»

Art. 227. Definición.
Art. 228. Delimitación.
Art. 229. Alineaciones y rasantes.
Art. 230. Normas relativas a la parcelación del Suelo.
Art. 231. Aprovechamiento Edificatorio.
Art. 232. Ordenanzas.
Art. 233. Objetivos y directrices de las Unidades de Ejecución.

CAPÍTULO V

Normas específicas de protección del patrimonio edificado

Art. 234. Edificios de interés.
Art. 235. Espacios Urbanos de interés.
Art. 236. Niveles de Protección y Actuación.
Art. 237. Nivel de Protección Integral. Nivel A.
Art. 238. Nivel de Protección Estructural. Nivel B.
Art. 239. Nivel de Protección Ambiental. Nivel C.
Art. 240. Niveles de Actuación:
Art. 241. Protección de los Yacimientos de Interés Histórico y del Patrimonio Histórico

CAPÍTULO VI

Condiciones particulares del ámbito del Plan Especial del Arrecife

Art. 242. Ámbito
Art. 243. Usos.
Art. 244. Condiciones de Edificación.
Art. 245. Condiciones de Desarrollo.

TÍTULO V

SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPÍTULO I

Normas generales de ordenación

Art. 246. Definición y Sectores de Suelo Urbanizable.
Art. 247. Áreas de Reparto.
Art. 248. Características y Determinaciones de los Sectores.

CAPÍTULO II

Normas específicas para cada sector

SAU-R1 Autovía.

Art. 249. Definición.

Art. 250. Determinaciones.

SAU-R2 Campo de fútbol.

Art. 251. Definición.

Art. 252. Determinaciones.

SAU-R3 Ctra. de la Paz - Ronda.

Art. 253. Criterios y objetivos de Ordenación.

Art. 254. Usos globales y Niveles de intensidad.

Art. 255. Dotaciones y Cesiones:

Art. 256. Iniciativa de desarrollo.

SAU-R4 Cornisa - Ronda.

Art. 257. Criterios y objetivos de Ordenación.

Art. 258. Usos globales y Niveles de intensidad.

Art. 259. Determinaciones.

Art. 260. Iniciativa de desarrollo.

SAU-I1 Autovía.

Art. 261. Criterios y objetivos de Ordenación.

Art. 262. Dotaciones y Cesiones:

Art. 263- Iniciativa de desarrollo.

SAU-I2 Ctra. N-IV Sur.

Art. 264. Criterios y objetivos de Ordenación.

Art. 265. Usos globales y Niveles de intensidad.

Art. 266. Dotaciones y Cesiones:

Art. 267. Iniciativa de desarrollo.

SAU-I3 Ampliación del actual polígono industrial.

Art. 268. Criterios y objetivos de Ordenación.

Art. 269. Usos globales y Niveles de intensidad.

Art. 270. Dotaciones y Cesiones:

Art. 271. Iniciativa de desarrollo.

SAU-I4 Cornisa-Ronda.

Art. 272. Criterios y objetivos de Ordenación.

Art. 273. Usos globales y Niveles de intensidad.

Art. 274. Dotaciones y Cesiones:

Art. 275. Iniciativa de desarrollo.

SAU-I5 Ctra. N-IV Norte.

Art. 276. Definición.

Art. 277. Determinaciones.

SAU-I6 Arrecife.

Art. 278. Definición.

Art. 279. Determinaciones.

SAU-I7 Aldea Quintana.

Art. 280. Definición.

Art. 281. Determinaciones.

SAU-I8 Ampliación Ctra. de la Paz.

Art. 282. Criterios y objetivos de Ordenación.

Art. 283. Usos globales y Niveles de intensidad.

Art. 284. Dotaciones y Cesiones:

Art. 285. Iniciativa de desarrollo.

PP I Ctra de la Paz.

Art. 286. Criterios y objetivos de Ordenación.

Art. 287. Usos globales y Niveles de intensidad.

Art. 288. Dotaciones y Cesiones:

Art. 289. Iniciativa de desarrollo.

PP-R1 El Arrecife.

Art. 290. Criterios y objetivos de Ordenación.

Art. 291. Usos globales y Niveles de intensidad.

Art. 292. Dotaciones y Cesiones:

Art. 293. Iniciativa de desarrollo.

PP-R2. Los Pinos.

Art. 294. Criterios y objetivos de Ordenación.

Art. 295. Usos globales y Niveles de intensidad.

Art. 296. Dotaciones y Cesiones:

Art. 297. Iniciativa de desarrollo.

PP-R6. Vereda de la Plata.

Art. 298. Criterios y objetivos de Ordenación.

Art. 299. Usos globales y Niveles de intensidad.

Art. 300. Dotaciones y Cesiones:

Art. 301. Iniciativa de desarrollo.

PP AQ-R1 (Aldea Quintana).

Art. 302. Criterios y objetivos de Ordenación.

Art. 303. Usos globales y Niveles de intensidad.

Art. 304. Determinaciones.

Art. 305. Iniciativa de desarrollo.

PP FU-R1 (Fuencubierta).

Art. 306. Criterios y objetivos de Ordenación.

Art. 307. Usos globales y Niveles de intensidad.

Art. 308. Dotaciones y Cesiones:

Art. 309. Iniciativa de desarrollo.

PP Pinedas-R1 (Las Pinedas).

Art. 310. Criterios y objetivos de Ordenación.

Art. 311. Usos globales y Niveles de intensidad.

Art. 312. Dotaciones y Cesiones:

Art. 313. Iniciativa de desarrollo.

PP LP-R1 (La Paz).

Art. 314. Criterios y objetivos de Ordenación.

Art. 315. Usos globales y Niveles de intensidad.

Art. 316. Dotaciones y Cesiones:

Art. 317. Iniciativa de desarrollo.

SUS PP R9 Noy.

Art. 318. Criterios y objetivos de Ordenación.

Art. 319. Usos globales y Niveles de intensidad.

Art. 320. Dotaciones y Cesiones:

Art. 321. Determinaciones de carácter arqueológico:

Art. 322. Iniciativa de desarrollo.

SUS PP R10 Las Viñas.

- Art. 323. Criterios y objetivos de Ordenación.
- Art. 324. Usos globales y Niveles de intensidad.
- Art. 325. Dotaciones y Cesiones:
- Art. 326. Determinaciones de carácter arqueológico:
- Art. 327. Iniciativa de desarrollo.

SUS LP R2 (La Paz).

- Art. 328. Criterios y objetivos de Ordenación.
- Art. 329. Usos globales y Niveles de intensidad.
- Art. 330. Dotaciones y Cesiones:
- Art. 331. Iniciativa de desarrollo.

SUS Montealto R1 (Monte Alto).

- Art. 332. Criterios y objetivos de Ordenación.
- Art. 333. Usos globales y Niveles de intensidad.
- Art. 334. Dotaciones y Cesiones:
- Art. 335. Iniciativa de desarrollo.

SUS Montealto R2 (Monte Alto).

- Art. 336. Criterios y objetivos de Ordenación.
- Art. 337. Usos globales y Niveles de intensidad.
- Art. 338. Dotaciones y Cesiones:
- Art. 339. Iniciativa de desarrollo.

SUS Rinconcillo R1 (El Rinconcillo).

- Art. 340. Criterios y objetivos de Ordenación.
- Art. 341. Usos globales y Niveles de intensidad.
- Art. 342. Dotaciones y Cesiones:
- Art. 343. Iniciativa de desarrollo.

SUS Rinconcillo R2 (El Rinconcillo).

- Art. 344. Criterios y objetivos de Ordenación.
- Art. 345. Usos globales y Niveles de intensidad.
- Art. 346. Dotaciones y Cesiones:
- Art. 347. Iniciativa de desarrollo.

SUS Rinconcillo R3 (El Rinconcillo).

- Art. 348. Criterios y objetivos de Ordenación.
- Art. 349. Usos globales y Niveles de intensidad.
- Art. 350. Dotaciones y Cesiones:
- Art. 351. Iniciativa de desarrollo.

SUS Chica Carlota R1 (La Chica Carlota).

- Art. 352. Criterios y objetivos de Ordenación.
- Art. 353. Usos globales y Niveles de intensidad.
- Art. 354. Dotaciones y Cesiones:
- Art. 355. Iniciativa de desarrollo.

SUS Dueñas R1.

- Art. 356. Criterios y objetivos de Ordenación.
- Art. 357. Usos globales y Niveles de intensidad.
- Art. 358. Dotaciones y Cesiones:
- Art. 359. Iniciativa de desarrollo.

SUS I9 Autovía-Norte.

- Art. 360. Criterios y objetivos de Ordenación.
- Art. 361. Usos globales y Niveles de intensidad.
- Art. 362. Dotaciones y Cesiones:
- Art. 363- Iniciativa de desarrollo.

SUS AQ I1 (Aldea Quintana).

- Art. 364. Criterios y objetivos de Ordenación.
- Art. 365. Usos globales y Niveles de intensidad.
- Art. 366. Dotaciones y Cesiones:
- Art. 367. Determinaciones de carácter arqueológico:
- Art. 368- Iniciativa de desarrollo.

TÍTULO VI

PREVISIONES RESPECTO A LA EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES

- Art. 369. Sistemas generales.

TÍTULO VII

NORMAS DE ORDENACION PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

Normas generales de protección de los recursos. Condiciones generales del espacio agrario

- Art. 370. Protección de los Yacimientos de Interés Histórico y del Patrimonio Histórico.
- Art. 371. Protección de los Recursos Biológicos.
- Art. 372. Protección del Suelo.
- Art. 373. Protección del Paisaje.
- Art. 374. Protección de los Recursos Hidrológicos.
- Art. 374. Protección de las Vías Pecuarias.
- Art. 375. Relación de Vías Pecuarias y anchura legal.
- Art. 376. Protección del Sistema Viario de caminos y carreteras
- Art. 377. Protección del Parcelario Rústico. Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.
- Art. 378. Condiciones de cierres de fincas.
- Art. 379. Condiciones de acceso.
- Art. 380. Condiciones Higiénico-Sanitarias.
- Art. 381. Condiciones para evitar la formación de núcleos de población.
- Art. 382. Condiciones para la edificación en parcela histórica.
- Art. 383. Reconocimiento de la condición de parcela histórica.
- Art.384. Condiciones de edificación para parcelas inferiores a la superficie mínima establecida.
- Art. 385. Procedimiento de control urbanístico para parcelas inferiores a la superficie mínima establecida en estas áreas.

CAPÍTULO II

Condiciones del Suelo No Urbanizable genérico

- Art. 386. Usos característicos.
- Art. 387. Usos permitidos.
- Art. 388. Edificaciones permitidas y autorizables
- Art. 389. Condiciones de implantación para la edificación vinculada a la producción agropecuaria en el Suelo No Urbanizable Genérico.
- Art. 390. Condiciones estéticas de la edificación vinculada a la producción agropecuaria en el Suelo no Urbanizable Genérico.
- Art. 391. Condiciones de implantación de la vivienda familiar vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos en el Suelo No Urbanizable Genérico.
- Art. 392. Condiciones de implantación de las otras edificaciones permitidas.

CAPÍTULO III

Condiciones particulares de los Suelos No Urbanizables de especial protección

Art. 393. Protección de dehesas.

Art. 394. Protección de riberas y márgenes fluviales.

Art. 395. Protección de Yacimientos de Interés Histórico y elementos de interés histórico-artístico.

ORDENANZAS

TÍTULO I

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I

Ámbito, vigencia e innovaciones del Plan General de Ordenación Urbanística

Art. 1. Naturaleza jurídica del documento.

El Objeto de este Documento es la Revisión Parcial del Planeamiento General de La Carlota, así como la Adaptación preceptiva a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Carlota, aprobadas definitivamente el 3 de Julio de 2.003.

El presente Documento constituye el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio de La Carlota y define y regula el Régimen urbanístico del suelo y de la edificación.

Art. 2. Alcance.

a) El presente Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística estructural para la totalidad del término municipal. Para ello y de conformidad con la legislación urbanística vigente:

1. Clasifica la totalidad del término municipal de conformidad con lo establecido en los art. 44, 45, 46 y 47 de la LOUA, previendo el crecimiento urbano necesario para satisfacer las necesidades del desarrollo urbano a medio plazo.

2. Contiene las disposiciones necesarias, incluida la definición de la calificación específica del suelo, para garantizar la existencia de suelo suficiente para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y para la implantación de actividades productivas y terciarias para satisfacer las demandas previsibles de la población a medio plazo.

3. Establece la red de sistemas generales públicos con destino a espacios libre o al sistema viario, que articule urbanísticamente que satisfaga las demandas previsibles de la población y las actividades.

4. Determina los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas clases de suelo en que así lo exige la LOUA.

5. Delimita las áreas de reparto y calcula el aprovechamiento medio en el suelo urbanizable sectorizado.

6. Recoge los ámbitos que son objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural reconocidos por su declaración de Bien de Interés Cultural, y los determinados por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Carlota y el Catálogo de Elementos Protegidos, que señala los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección y establece las determinaciones adecuadas en este sentido.

7. Establece y recoge las áreas del término municipal que deben mantenerse al margen del proceso de urbanización, de acuerdo con lo establecido en la LOUA clasificándolas como

Suelo No Urbanizable de especial protección, identificando y estableciendo la normativa necesaria para los ámbitos de Hábitats Rural Diseminado, y especifica las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos no previstos.

b) El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene la ordenación urbanística pormenorizada y prevee las actuaciones de planeamiento necesarias para su establecimiento en las clases de suelo que así lo exige la LOUA. Para ello:

1. Señala para el suelo urbano consolidado las alineaciones y rasantes de la trama urbana, los espacios públicos y las dotaciones comunitarias complementarias a las generales, determinando los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación.

2. Establece las unidades de ejecución para el suelo urbano no consolidado definiendo sus objetivos y asignando los usos, densidades y las ordenanzas de edificación para cada una de ellas.

3. Determina la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado.

4. Contiene las previsiones generales de programación y gestión de las actuaciones previstas.

Art. 3. Ámbito Territorial del Plan General.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística de La Carlota afecta a todo el Término Municipal de La Carlota

Art. 4. Vigencia, revisión y modificaciones del Plan General.

a) El presente Plan General de Ordenación Urbanística tendrá vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en el artículo 35.1 de la LOUA.

b) Las determinaciones de ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística podrán innovarse mediante su revisión, su modificación o su desarrollo según los procedimientos establecidos en la LOUA.

Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentación y procedimiento previstos en el art. 36 de la LOUA.

c) Procederá la revisión total o parcial del Plan General con carácter anticipado cuando concurren algunas de las siguientes circunstancias:

1. Cuando entre en vigor algún plan de ordenación del territorio de ámbito subregional, en cuyo ámbito se incluya el municipio, si así lo dispone y lo hace necesario.

2. Si las previsiones de los niveles de dotaciones exigirán una mayor superficie de suelo destinado a equipamiento público pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea por la entrada en vigor de disposiciones de magnitud suficiente que así lo dispongan.

3. Cuando la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o socio-económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación, alterando las hipótesis previstas de magnitudes de población, dinámica de empleo, mercado de viviendas, renta, motorización, oficinas, servicios, etc, que obliguen a la modificación de los criterios generales de ordenación.

4. Cuando se produzca el agotamiento de la capacidad prevista del Plan General.

5. Cuando se produzcan cambios de la legislación urbanística o sectorial que hagan necesario o conveniente la revisión.

6. Cuando se produzca la elección de un modelo territorial distinto o cambien los criterios de la política urbanística municipal de modo sustancial, respecto a los que inspira el presente Plan General.

7. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga importancia lo justifiquen, por afectar a la ordenación estructural en las determinación de la estructura general del territorio.

rio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

d) Las alteraciones de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento que no se contemplan en apartado anterior se entenderán como modificaciones del Plan.

1. Cambios de detalle en alineaciones siempre que no se opte por la redacción de un Estudio de Detalle.

2. Cambios en el tamaño, límites, ó ubicación de equipamientos.

3. Rectificación aislada y puntual en los límites de Suelo Urbano y Urbanizable.

4. Alteraciones en el uso o intensidad admitidos sin incremento de volumen.

5. Incremento de volumen edificable de una zona. En este caso será necesario un aumento proporcional de las cesiones gratuitas de terrenos previstos en las Normas.

6. Los cambios de uso e intensidad de un sector con oposición del 25% o más de los propietarios afectados o los de las fincas emplazadas.

7. La utilización diferente de zonas verdes y espacios libres públicos, siempre que se apruebe por el Consejo Permanente de la Junta de Andalucía.

8. Cambios de ordenanzas de edificación.

e) No se considerará revisión o modificación del Plan General:

1. Las innovaciones que puedan operar los planes parciales y los planes especiales en la ordenación pormenorizada potestativa, que no estén contempladas como determinaciones de la ordenación estructural por el Plan General en sus respectivos ámbitos.

2. Las innovaciones que introduzcan los Estudios de Detalle sobre la ordenación pormenorizada, siempre que estén expresamente permitidas por el Plan General.

3. El cambio de la delimitación de Unidades de Ejecución o de los sistemas de actuación determinados por el planeamiento, cuando se realicen por los procedimientos previstos en la legislación urbanística.

4. Las alteraciones que puedan resultar de los meros reajustes puntuales y de escasa entidad, que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente, en la delimitación de los ámbitos de actuación, siempre que no supongan una reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o espacios libres públicos.

5. La aprobación de Ordenanzas Municipales de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el art. 23 y concordantes de la LOUA, para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan General, se hallen o no previstas en estas Normas.

6. La alteración de disposiciones contenidas en estas Normas, que por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el art. 23 y concordantes de la LOUA.

7. Las modificaciones del Catálogo que se aprobaran como consecuencia de la formulación o modificación de planes especiales de protección.

Cuando transcurran cuatro años desde la Aprobación Definitiva de este Plan General; el Ayuntamiento podrá decidir su mantenimiento o bien el sometimiento a información pública durante un mes para recoger sugerencias y recabar informes de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía, Diputación Provincial, Ministerio de Fomento, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Comisaría de Aguas, Ministerio de Industria, Ministerio de Agricultura y cuantos organismos se consideren interesados.

A tenor de las sugerencias y de los informes recibidos, la corporación optará definitivamente por el mantenimiento del Plan General o por su revisión.

TÍTULO II

DISPOSICIONES RELATIVAS AL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I

Clasificación del suelo

Art. 5. Alcance.

Este Plan General clasifica el suelo del término municipal que afectan en las categorías siguientes: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo No Urbanizable.

Art. 6. Suelo Urbano.

Lo constituyen todos aquellos suelos que reuniendo las condiciones exigidas en el artículo 45.1 de la LOUA, han sido considerados en esta clase de suelo por el Plan General, y así ha quedado reflejado en los planos núms. 1 y 2 de Ordenación.

Se establecen las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el artículo 45.1 de la LOUA, cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.

b) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

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

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

Art. 7. Suelo Urbanizable Sectorizado.

Lo constituyen todos aquellos suelos que han sido incluidos, en esta categoría por adecuarse a la ordenación de suelo prevista en el Plan General, al ser los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles y así ha quedado reflejado en los planos núms. 1 y 2 de Ordenación.

Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

Art. 8. Suelo No Urbanizable.

Lo constituyen todos aquellos suelos que no se consideran deseables, ni aptos para ser urbanizados, ya sea por su carácter intrínseco o por consideraciones derivadas del desarrollo urbano previsto, y así ha quedado reflejado en los planos núms. 1 y 2 de Ordenación.

CAPÍTULO II

Régimen urbanístico del Suelo Urbano

Art. 9. Régimen urbanístico del Suelo Urbano Consolidado.

1. Contenido urbanístico del derecho de la propiedad del Suelo Urbano Consolidado:

1.1. Habiendo cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo el Plan General o el planeamiento que desarrolla

la ejecución de sus determinaciones en régimen de actuaciones edificatorias, forman parte del contenido urbanístico del derecho de la propiedad del suelo los siguientes derechos:

a) El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan General o el planeamiento que desarrolle la ejecución de sus determinaciones.

b) Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

1.2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de la propiedad del suelo los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos.

b) Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

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

e) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

f) El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

1.3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

2. El régimen del Suelo Urbano Consolidado:

2.1. Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previstos por el Plan General o el planeamiento que desarrolla la ejecución de sus determinaciones, así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el artículo 9.1.2, según las determinaciones del Plan General.

2.2. A los efectos de la materialización del aprovechamiento previsto por el Plan General o el planeamiento que desarrolla la ejecución de sus determinaciones, podrá autorizarse la edificación aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y dicha parcela cuente con ordenación pormenorizada suficiente:

a) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la ur-

banización y la edificación; de formalizar las cesiones aún pendientes; así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones pendientes y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización incluye el de la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

b) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Art. 10. Régimen urbanístico del Suelo Urbano No Consolidado

1. Contenido urbanístico del derecho de la propiedad del Suelo Urbano No Consolidado:

1.1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de la propiedad del suelo los siguientes derechos:

a) El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan General o el planeamiento que desarrolle la ejecución de sus determinaciones.

En los ámbitos del Suelo Urbano no Consolidado incluido en Unidades de Ejecución para los que no se determine en el Plan General la ejecución mediante la iniciativa pública del desarrollo de la misma, los derechos comprenden el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluyen los siguientes:

b) Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión con los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera otra oferta equivalente formulada por no propietario.

c) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

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

1.2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de la propiedad del suelo los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos.

b) Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

d) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

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

f) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

g) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

h) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

i) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

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

k) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

l) El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

1.3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

2. El régimen del Suelo Urbano No Consolidado:

2.1. La vigencia de la ordenación detallada determina:

a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 10.1.1, según las determinaciones del Plan General.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 10.1.2, según las determinaciones del Plan General., así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 10.1.1, según las determinaciones del Plan General..

d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier

concepto, a los destinos previstos en el Plan General o el planeamiento que desarrolla la ejecución de sus determinaciones.

2.2. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

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

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

2.3. Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

Art. 11. Cargas de urbanización.

Los propietarios de Suelo Urbano realizarán a su costa, las obras necesarias para que las parcelas respectivas adquieran la calificación de solar. Asimismo, ejecutarán a su costa las obras de urbanización de los suelos de cesión obligatoria destinados a equipamiento, y ejecutarán la jardinería y mobiliario urbano de las zonas verdes.

Con los siguientes mínimos:

- Abastecimiento de agua:

Viviendas menores de 100 m ²	150 lit/hb/d
Viviendas mayores de 100 m ²	200 lit/hb/d
Industria	0,5 lit/sg/hb
Riego e Incendio	100 lit/ha/d
Presión mínima	1,5 atm

- Saneamiento:

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será de 2,4 veces el considerado para el abastecimiento. Para caudales de agua de lluvia se partirá de un valor de 130 lt/sg/ha. Aplicando los siguientes coeficientes de escorrentía:

Zona de edificación unifamiliar	0,4
Zona Industrial	0,3
Zona de parques y jardines	0,1

La red se situará, respecto a la de agua potable a una distancia superior a 3 m y a una cota de 1,5 m bajo la misma.

La sección mínima será de 30 cm y la velocidad oscilará entre 3 m/sg (máx.) y 0,5 m/sg (mín.)

- Red de Energía Eléctrica:

Se calculará siguiendo los siguientes mínimos:

Uso doméstico: Sup. < 80 m ²	3.000 w/viv.
Sup. 80 m ² - 150 m ²	5.000 w/viv.
Sup. > 150 m ²	8.000 w/viv.
Uso comercial	100 w/m ²
Uso industrial	150 w/m ²

- Alumbrado Público:

Se calculará siguiendo los siguientes mínimos:

Vías principales (ancho > 8 m)	
Iluminación horizontal media.	15 lux.
Coeficiente de Uniformidad	0,25
Vías secundarias (ancho < 8 m)	
Iluminación horizontal media	10 lux.
Coeficiente de Uniformidad	0,25

- Infraestructuras de Telecomunicaciones.

Las redes deberán ser subterráneas.

La red de Saneamiento se ejecutarán bajo las de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

- Pavimentación:

Vías rodadas: Hormigonadas, asfaltadas o adoquinadas.

Estacionamiento: Hormigonadas, asfaltadas o adoquinadas.

Senda Peatonal: Enlosado natural o artificial, o adoquinado.

Así mismo, ejecutarán a su costa las obras de urbanización de los suelos de cesión obligatoria destinados a equipamiento. Y ejecutarán la jardinería y mobiliario urbano de las zonas verdes.

CAPÍTULO III

Régimen urbanístico del Suelo Urbanizable

Art. 12. Régimen urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Contenido urbanístico del derecho de la propiedad del Suelo Urbanizable Sectorizado:

1.1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de la propiedad del suelo los siguientes derechos:

a) El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan General o el planeamiento que desarrolla la ejecución de sus determinaciones. .

En los ámbitos del Suelo Urbanizable Sectorizado para los que no se determine en el Plan General la ejecución mediante la iniciativa pública del desarrollo del mismo, los derechos comprenden el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluyen los siguientes:

b) Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión con los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de

gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera otra oferta equivalente formulada por no propietario.

c) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

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

1.2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de la propiedad del suelo los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos.

b) Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

d) Promover la transformación del suelo en las condiciones y con los requerimientos

exigibles, cuando el sistema de ejecución sea de iniciativa privada.

La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determinará:

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

f) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

g) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

h) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

i) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

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

k) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

l) El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y

de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

1.3 El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

2. El régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado:

2.1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional, las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

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

a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 10.1.1, según las determinaciones del Plan General.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 12.1.2, según las determinaciones del Plan General, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 12.1.1, según las determinaciones del Plan General.

d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el Plan General o el planeamiento que desarrolla la ejecución de sus determinaciones.

2.3. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

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

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros apro-

vechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

2.4. No será posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo 12.1.2. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equipartición entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

Art. 13. Cargas de Urbanización.

Los propietarios de suelo situado en zonas aptas para urbanizar, deberán abonar los costes de urbanización señalados en los artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación urbanística tales como redes viarias de enlace con el núcleo de población, instalación ó ampliación de canalizaciones de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, instalaciones depuradoras y suministro de energía eléctrica, en la forma establecida en el Plan Parcial, con las siguientes dotaciones mínimas:

Con los siguientes mínimos:

- Abastecimiento de agua:	
Viviendas menores de 100 m ²	150 lit/hb/d
Viviendas mayores de 100 m ²	200 lit/hb/d
Industria	0,5 lit/sg/hb
Riego e Incendio	100 lit/ha/d
Presión mínima	1,5 atm

- Saneamiento:

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será de 2,4 veces el considerado para el abastecimiento. Para caudales de agua de lluvia se partirá de un valor de 130 lt/sg/ha. Aplicando los siguientes coeficientes de es-

Zona de edificación unifamiliar	0,4
Zona Industrial	0,3
Zona de parques y jardines	0,1

La red se situará, respecto a la de agua potable a una distancia superior a 3 m y a una cota de 1,5 m bajo la misma.

La sección mínima será de 30 cm y la velocidad oscilará entre 3 m/sg (máx.) y 0,5 m/sg (mín.)

- Red de Energía Eléctrica:

Se calculará siguiendo los siguientes mínimos:

Uso doméstico: Sup. < 80 m ²	3.000 w/viv.
Sup. 80 m ² - 150 m ²	5.000 w/viv.
Sup. > 150 m ²	8.000 w/viv.
Uso comercial	100 w/m ²
Uso industrial	150 w/m ²

- Alumbrado Público:

Se calculará siguiendo los siguientes mínimos:

Vías principales (ancho > 8 m)	
Iluminación horizontal media	15 lux.
Coefficiente de Uniformidad	0,25
Vías secundarias (ancho < 8 m)	
Iluminación horizontal media	10 lux.
Coefficiente de Uniformidad	0,25

- Infraestructuras de Telecomunicaciones.

Las redes deberán ser subterráneas.

Las redes de Saneamiento se ejecutarán bajo las de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

- Pavimentación:

Vías rodadas: Hormigonadas, asfaltadas o adoquinadas.

Estacionamiento: Hormigonadas, asfaltadas o adoquinadas.

Senda Peatonal: Enlosado natural o artificial, o adoquinado.

Así mismo, ejecutarán a su costa las obras de urbanización de los suelos de cesión obligatoria destinados a equipamiento. Y ejecutarán la jardinería y mobiliario urbano de las zonas verdes.

CAPÍTULO IV

Régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable

Art. 14. Régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable.

1. Contenido urbanístico del derecho de la propiedad del Suelo No Urbanizable:

1.1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de la propiedad del suelo los siguientes derechos:

El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan General o el planeamiento que desarrolla la ejecución de sus determinaciones comprenden:

a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

b) En las categorías de Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural y del Habitat Rural Diseminado, la realización

de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en el apartado 1.a), se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por las determinaciones de este Plan General o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental.

c) En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, además de los señalados en el apartado 1.a), con sus limitaciones, el derecho reconocido sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría o por la ordenación específica de los mismos establecidos en este Plan General.

1.2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de la propiedad del suelo los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos.

b) Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

1.3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

2. Régimen del Suelo No Urbanizable:

2.1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

a) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 14.1.1.a), que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por este Plan General y por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o las determinaciones de este Plan General o en los Planes Especiales.

b) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por este Plan General o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

- El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

- La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

- Las características propias de los ámbitos del Habitat Rural Diseminado.

- La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos están sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que resulten del desarrollo reglamentario de la LOUA, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

c) Las Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

2.2. En el Suelo No Urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por las normas de este Plan General o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

2.3. En el Suelo No Urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2.4. Cuando la ordenación urbanística contenida en este Plan General otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

2.5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del Suelo No Urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

Esta prestación compensatoria gravará los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. El municipio establece, mediante la correspondiente ordenanza la cuantía, inferior al máximo, según el tipo de actividad y condiciones de implantación.

Los actos que realicen las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en Suelo No Urbanizable.

TÍTULO III

DISPOSICIONES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I

Desarrollo del Plan General en el Suelo Urbano

Art. 15. Alcance.

El desarrollo del Plan General sobre Suelo Urbano, exige en determinadas zonas la redacción de un planeamiento derivado que concrete y especifique la ordenación establecida. Con este objeto se han establecido Unidades de Ejecución, cuyos ámbitos quedan delimitados en los planos N-4 y A-1 a A-11.

Art. 16. Suelos incluidos en Unidades de Ejecución.

En virtud del artículo 101 del Reglamento de Gestión, con la aprobación definitiva del Plan General se inician los correspondientes expedientes de Reparcelación de las Unidades de Ejecución. La iniciación del expediente lleva consigo por imperativo legal, el artículo 104 del Reglamento de Gestión, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la Unidad de Ejecución hasta tanto adquiera firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la Reparcelación.

Art. 17. Desarrollo Urbanístico de las Unidades de Ejecución. Para el desarrollo de las Unidades de Ejecución será preciso:

a) Aprobación en su caso del correspondiente Estudio de Detalle que concrete la Ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución.

b) Redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación o Compensación para la distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la Ordenación Urbanística.

c) Proyecto de Urbanización y realización de las obras señaladas en el artículo 59 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

d) Edificación de las parcelas que merezcan la condición de solar, según lo definido en el artículo 14 de la Ley del Suelo.

Art. 18. Características y determinaciones de las Unidades de Ejecución:

En las fichas del Anexo I se establecen el uso, superficie de la unidad, ordenanza, intensidad, altura máxima y densidad de cada una de las Unidades de Ejecución.

En el cuadro se establecen: la superficie de actuación, el uso dominante, dotaciones, ordenanzas, intensidad, altura máxima y densidad para las distintas Unidades de Ejecución.

ANEXO I
(TÍTULO III)

• NÚCLEO PRINCIPAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
TIPO	NOMBRE	ZONA	USOS	SUP. m ²	Núm. MAX VIV	ALT. MAX	DENS. VIV/HA
UNIDAD DE EJECUCION	UE 2	RENOVACION DEL CASCO ETP	RESIDENCIAL Y AREAS LIBRES	8.505	42	2 PLANTAS	50
UNIDAD DE EJECUCION	UE 5	EXTENSION DEL CASCO MC.	RESIDENCIAL Y AREAS LIBRES	4.335	26	2 PLANTAS	60
UNIDAD DE EJECUCION	UE 8	EXTENSION DEL CASCO UAD2.	RESIDENCIAL	2.987	18	2 PLANTAS	60
UNIDAD DE EJECUCION	UE 9	EXTENSION DEL CASCO UAD2.	RESIDENCIAL Y AREAS LIBRES	4.663	28	2 PLANTAS	60

• NÚCLEOS SECUNDARIOS

TIPO	NOMBRE	NUCLEO	USO	SUP. m ²	ALT. MAX	DENS. VIV/HA
UNIDAD DE EJECUCION	UE-RINCONCILLO 2	EL RINCONCILLO	RESIDENCIAL Y AREAS LIBRES	3.695	2 PLANTAS	55
UNIDAD DE EJECUCION	UE-QUINTANA 1	ALDEA QUINTANA	RESIDENCIAL Y AREAS LIBRES	23.325	2 PLANTAS	55
UNIDAD DE EJECUCION	UE-ARRECIFE 1	EL ARRECIFE (JUNTO COLEGIO)	RESIDENCIAL Y AREAS LIBRES	5.575	2 PLANTAS	55
UNIDAD DE EJECUCION	UE-ARRECIFE 2	EL ARRECIFE (JUNTO PP-R1)	RESIDENCIAL Y VIALES	2.375	2 PLANTAS	55
UNIDAD DE EJECUCION	UE-ARRECIFE 3	EL ARRECIFE (V.DE LA PLATA)	RESIDENCIAL Y VIALES	2.326	2 PLANTAS	55

• ÁREAS DE VIVIENDAS UNIFAMILIAR AISLADA

TIPO	NOMBRE	NUCLEO	USO	SUP. m ²	Núm. MAX. VIV	ALT. MAX	DENS. VIV/HA
UNIDAD DE EJECUCION	UE-RINCONCILLO 3	EL RINCONCILLO	RESIDENCIAL	27.665	70	2 PLANTAS	25
UNIDAD DE EJECUCION	PPR-3 UE 3	LAS DUEÑAS	RESIDENCIAL Y AREAS LIBRES	50.085	26	2 PLANTAS	6
UNIDAD DE EJECUCION	PPR-3 UE 5	LAS DUEÑAS	RESIDENCIAL Y AREAS LIBRES	87.497	53	2 PLANTAS	6
UNIDAD DE EJECUCION	PPR-7 UE 2	NOY-LAS VIÑAS	RESIDENCIAL Y AREAS LIBRES	84.547	42	2 PLANTAS	5
UNIDAD DE EJECUCION	PPR-7 UE 4	NOY-LAS VIÑAS	RESIDENCIAL Y AREAS LIBRES	99.890	50	2 PLANTAS	5

CAPÍTULO II

Desarrollo del Plan General en el Suelo Urbanizable

Art. 19. Alcance.

El desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar, exige la redacción de los correspondientes Planes Parciales que concreten y especifiquen la ordenación establecida. Con este objeto, se han definido Sectores, cuyo ámbito queda delimitado en los planos N-4 y A-1 a A-11.

Art. 20. Suelos incluidos en Sectores.

Hasta tanto no se redacte el correspondiente Plan Parcial previsto sobre este suelo, no se podrán realizar en él obras o instalaciones salvo las de carácter provisional previstas en el

artículo 136 de la Ley del Suelo, ni podrán destinarse a usos distintos de los que tengan en el momento de la aprobación definitiva de este Plan General.

Art. 21. Desarrollo Urbanístico de los Sectores.
Para el desarrollo de los Sectores será preciso:

- a) Plan Parcial, que establezca la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a lo establecido en el Título V de estas Normas.
- b) Proyecto de Reparcelación o Compensación.
- c) Proyecto de Urbanización.

Art. 22. Características y determinaciones de los Sectores.

En las fichas del Anexo II se establecen seguidamente: la superficie, edificabilidad, uso e intensidad de los Sectores.

ANEXO II

(TÍTULO III)

SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO							
SECTOR	SUP (m ² *)	USO GLOBAL	TECHO MAX. EDIFICABLE (m ² *)	N ú m . MAX VIV	A.M	APROVECH. PROPIETARIOS	APROVECH. AYUNTAMIENTO
SAU-R1 PLANEAMIENTO APROBADO	193.366	RESIDENCIAL	156.614	995		101.572	
SAU-R4 PLANEAMIENTO APROBADO	13.800	RESIDENCIAL	11.000	75		7.249	
SISTEMAS GENERALES	80.018					42.032	
SUBTOTAL A1	287.584		167.614	1.075	0,583	151.063	16.761
SAU-R2 PLANEAMIENTO APROBADO	186.194	RESID. MEDIA DENSIDAD	82.850	484		73.565	
SAU-R3	32.400	RESID. MEDIA DENSIDAD	13.117	84		12.801	
SUBTOTAL A2	218.594		95.967	568	0,439	86.366	9.601
SAU-I1	253.380	INDUSTRIAL	140.894	-		125.300	
SAU-I2	103.840	COMERCIAL INDUSTRIAL	58.303	-		51.350	
SAU-I3	35.200	INDUSTRIAL	19.370	-		17.407	
SAU-I4	15.700	COMERCIAL INDUSTRIAL	8.650	-		7.764	
SAU-I5 PLANEAMIENTO APROBADO	147.658	INDUSTRIAL	77.572	-		73.019	
SAU-I8	32.375	INDUSTRIAL	18.377	-		16.010	
SUBTOTAL A3	588.153		323.166		0,549	290.850	32.316
PPR1	27.760	RESIDENCIAL	19.251	150		17.326	
SUBTOTAL A4	27.760		19.251	150	0,693	17.326	1.925
PPR2	241.000	RESID. BAJA DENSIDAD	34.560	144		31.022	
SUBTOTAL A5	241.000		34.560	144	0,143	31.022	3.538
PPI	111.770	INDUSTRIAL	64.051	-		57.680	
SAU I6 PLANEAMIENTO APROBADO	54.900	INDUSTRIAL	31.256	-		28.331	
SAU I7 PLANEAMIENTO APROBADO	101.800	INDUSTRIAL	58.633	-		52.535	
SUBTOTAL A6	268.470		153.940		0,5734	138.546	15.394

SUELO URBANIZABLE EN REGIMEN TRANSITORIO. INNOVACIÓN 2006 (A)							
SECTOR	SUP (m ² *)	USO GLOBAL	N ú m . MAX VIV	TECHO MAX. EDIFICABLE (m ² t)	TECHO VPO (m ² t)	TECHO V. LIBRE (m ² t)	COEFICIENTE PONDERACIÓN VPO-V. LIBRE
PP-AQ R1 ALDEA QUINTANA PLANEAMIENTO APROBADO	108.918	RESIDENCIAL	544	65.350,80	19.605,24	45.745,56	1,18
PP-FU R1 FUENCUBIERTA	28.780	RESIDENCIAL	143	17.268	5.180,40	12.087,60	1,10
PP-PINEDAS R1 LAS PINEDAS	14.920	RESIDENCIAL	68	8.952	2.685,60	6.266,40	1,10
PP-LP R1 LA PAZ	18.465	RESIDENCIAL	92	11.073,09	3.321,17	7.751,16	1,18
SUBTOTAL A7	171.083		847	102.643,89	30.793,17 (30% T.M.E.)	71.850,72	-

SUELO URBANIZABLE EN REGIMEN TRANSITORIO INNOVACIÓN 2006 (B)				
SECTOR	UNIDADES DE APROVECHAM	A. M	APROVECH. PROPIETARIOS (u.a.)	APROVECH. AYUNTAMIENTO (u.a.)
PP-AQ R1 ALDEA QUINTANA PLANEAMIENTO APROBADO	73.585,01	-	65.381,41	
PP-FU R1 FUENCUBIERTA	18.476,76	-	17.276,09	
PP-PINEDAS R1 LAS PINEDAS	9578,64	-	8.956,19	
PP-LP R1LA PAZ	12.468,30	-	10.624,97	
SUBTOTAL A7	114.108,71	0,666979	102.697,89	11.410,82

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL. (A)							
SECTOR	SUP (m2*)	USO GLOBAL	EDIFICABIL. (m² t/ m²s)	TECHO MAX. EDIFICABLE (m² t)	TECHO VPO (m²t)	TECHO V. LIBRE (m²t)	COEFICIENTE PONDERACIÓN VPO-V. LIBRE
SUS PP-R9 NOY	544.040	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	0,125	68.005	-	UAS-4: 68.005	4,30
SUS PP-R10 LAS VIÑAS	158.024	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	0,125	19.753	-	UAS-4: 19.753	4,30
SUS LP R2 LA PAZ	151.700	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	0,38183	57.923	27.559	UAJ: 5.119 UAS-6: 25.246	UAJ: 1,20 UAS-6: 1,81
SUS MONTEALTO R1	111.285	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	0,40	44.514	17.085	UAS-7: 27.429	UAS-7: 1,503
SUS MONTEALTO R2	148.445	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	0,40	59.378	32.065	UAS-7: 27.313	UAS-7: 1,503
SUS RINCONCILLO R1	45.655	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	0,40	18.262	8.929,74	UAJ: 7.114,26 UAS-3: 2.218	UAJ: 1,20 UAS-3: 3,85
SUS RINCONCILLO R2	70.355	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	0,20	14.071	-	UAS-8: 14.071	UAS-8: 2,70
SUS RINCONCILLO R3	27.385	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	0,4187496	11.467,46	5.845,92	UAJ: 5.035,54 UAS-3: 585	UAJ: 1,20 UAS-3: 3,85
SUS CHICA CARLOTA R1	40.470	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	0,411844	16.667,33	8.149,99	UAJ: 7.487,36 UAS-3: 1.030	UAJ: 1,20 UAS-3: 3,85
PP-R6	64.400	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	0,187	12.042	-	UAS-5: 12.042	UAS-5: 2,90
SUS DUEÑAS R1	71.652	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	0,14	10.031	-	UAS-3: 10.031	UAS-3: 3,85
SUBTOTAL A8	1.433.411			332.114,87	99.634,65 (30% T.ME.)	232.480,22	-

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL. (B)					
SECTOR	UNIDADES DE APROVECHAM	A. M	APROVECH. PROPIETARIOS (u.a.)	APROVECH. AYUNTAMIENTO (u.a.)	Núm. VIV
SUS PP-R9 NOY	292.421,50	-	259.937,52		320
SUS PP-R10 LAS VIÑAS	84.937,90	-	75.502,47		90
SUS LP R2 LA PAZ	79.397,06	-	72.480,92		450
SUS MONTEALTO R1	58.310,79	-	53.170,99		330
SUS MONTEALTO R2	73.116,44	-	70.925,71		430
SUS RINCONCILLO R1	26.006,15	-	21.813,55		150
SUS RINCONCILLO R2	37.991,70	-	33.615,00		84

SECTOR	UNIDADES DE APROVECHA M	A. M	APROVECH. PROPIETARIOS (u.a.)	APROVECH. AYUNTAMIENTO (u.a.)	Núm. VIV
SUS RINCONCILLO R3	14.142,02	-	13.084,31		75
SUS CHICA CARLOTA R1	21.100,32	-	19.336,21		115
PP-R6	34.924,12	-	30.769,75		77
SUS DUEÑAS R1	38.620,42	-	34.234,69		42
SUBTOTAL A8	760.967,93	0,53087909	684.871,13	76.096,79	2.161

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL						
SECTOR	SUPERFICIE DEL SECTOR	USO GLOBAL	TECHO MAX. EDIFICABLE (m ² const)	APROVECHAMIENTO MEDIO A.M	APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS 90% s/A.M (m ² onst)	APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO (m ² const)
SUS AQ-I1	152.416	INDUSTRIAL	86.877		78.189	
SUBTOTAL A9	152.416		86.877	0.57	78.189	8.687
SUS I9 AUTOVIA-NORTE	2.337.677	INDUSTRIAL	1.168.838,50		1.051.954,65	
SUBTOTAL A10	2.337.677		1.183.838	0.50	1.051.954,65	116.883,85

TÍTULO IV

SUELO URBANO

CAPÍTULO I

Normas generales de ordenación

Art. 23. Alcance.

Las Normas de Ordenación, establecen las condiciones reguladoras de la parcelación, del uso del suelo y de la edificación; las condiciones a que debe atenderse la nueva edificación, y finalmente el aprovechamiento urbanístico asignado a cada parcela de Suelo Urbano.

Art. 24. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 1 del artículo 136 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en adelante Ley del Suelo.
7. Las obras de instalación de servicios públicos.
8. Las parcelaciones urbanísticas.
9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

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

11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 1 del artículo 136 de la Ley del Suelo.

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

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

14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destina el subsuelo.

16. La corta de árboles integrados en masa arbórea que está enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

18. Y, en general los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

19. Obras menores.

Art. 25. Tramitación de licencias.

Para la obtención de Licencias será necesaria la presentación de dos proyectos básico, suscritos por técnico competente y visados por el correspondiente Colegio Oficial competente, que definan las obras a realizar. La solicitud se formulará como instancia al Alcalde en la que se haga constar los técnicos directores de obra teniendo que estar visada, esta solicitud, por los Colegios Profesionales.

El expediente abierto a cada acto urbanístico contendrá un mínimo de dos proyectos que tendrá que ser informado, previo a la concesión de licencia, por los técnicos competentes en la materia que disponga la Corporación.

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

La información errónea no dará derecho a la obtención de facultades o derechos contrarios al planeamiento, sin perjuicio de la indemnización de las lesiones patrimoniales causadas por el error en la información.

Si faltaran documentos o requisitos en los expedientes, será requerido el solicitante para que los subsanase en el plazo de tres meses, si transcurrido este plazo no se ha hecho, se entenderá caducado el expediente.

Podrán concederse licencias en parcelas edificables calificadas como Suelo Urbano que no tengan la condición de solar cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, en la forma y con los requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

La concesión de licencia de edificación para parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, exigirá la previa Calificación Provisional del proyecto presentado, conforme a la normativa que le resulte de aplicación.

En la Zona del Casco Histórico, además se incluirán:

La descripción de las características tipológicas del edificio, sus elementos de composición y justificación de la adecuación de la obra a las características del entorno, estudiando su integración en la trama morfológica tradicional del Casco Antiguo.

Presentación de los alzados actuales de la fachada, incluyendo 2 edificios a cada lado del propuesto, y un reportaje fotográfico de la fachada.

Art. 26. Caducidad de licencias.

1. Quedarán caducadas las licencias en los siguientes supuestos:

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

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

2. Cuando por causa justificada, no se hayan podido comenzar las obras, a los seis meses de la concesión de la licencia, y antes de finalizar dicho plazo, podrá solicitarse una única prórroga de otros seis meses (6) para su comienzo. Cuando por causa justificada las obras no hubieran concluido en el plazo de los 3 años desde la concesión de la licencia, y antes de finalizar dicho plazo, podrá solicitarse una única prórroga de seis meses para su conclusión.

Art. 27. Licencia de primera ocupación.

Finalizada la obra, la propiedad lo comunicará al Ayuntamiento, en el plazo de un mes, acompañando:

1. Certificado Final de obra firmado por los Directores Técnicos y visado por sus respectivos Colegios Profesionales.

2. Solicitud de alta del Impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana.

3. La Calificación Definitiva de las obras realizadas, conforme a la normativa que le resulte de aplicación, para parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Seguidamente los Servicios Técnicos Municipales pasarán inspección para comprobar que lo construido responde al proyecto y no se ha cometido infracción alguna. A la vista del informe emitido por estos técnicos, el Ayuntamiento procederá a la concesión o no de ésta Licencia, tomando las medidas disciplinarias necesarias en el último caso.

Art. 28. Licencia de Obras menores.

Se entienden por obras menores todas aquellas obras de reparación o cambio que no afecten a estructura, composición de fachada o cubrición y distribución interior de la edificación.

En general, podemos considerar estas obras como las siguientes:

- Cambios de solería.
- Derribos y sustituciones de tabiques.
- Reparación de humedades.
- Sustituciones de bajantes.
- Cambios de carpintería en exteriores sin que cambien los huecos de fachada.
- Aperturas de huecos para carpintería en tabiques ya existentes.
- Sustitución y reparación de instalaciones como conducciones de agua, bajantes, conductos eléctricos, etc.

Estas obras no necesitan Proyecto ni Dirección de obra, solicitándose la licencia mediante Instancia al Alcalde.

Art. 29. Licencia de Demolición.

Este acto necesitará, además del proyecto correspondiente y nombre de los técnicos competentes que se hacen cargo de la Dirección Técnica, presentar fotografías del edificio a demoler en que queden perfectamente reflejados la fachada y elementos interiores de interés como patios, escaleras, etc.

En aquellos casos de ruina, peligrosidad, o causa de fuerza mayor debidamente justificada se podrá autorizar dicha demolición antes de haber obtenido la correspondiente licencia de obras.

Para las demoliciones que se planteen en el ámbito del Conjunto Histórico será necesario el Informe favorable de la Consejería de Cultura, de acuerdo con la Ley 1/1991 de patrimonio Histórico de Andalucía.

Art. 30. Ruina de edificaciones y elementos urbanos.

La declaración del estado ruinoso procederá en los siguientes supuestos:

a) Por daño no reparable técnicamente por medios normales.

b) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

c) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

d) Circunstancias urbanísticas que aconsejen su demolición.

Los inmuebles afectados de nuevas alineaciones o por Estudios de Detalle se considerarán fuera de ordenación y no podrán ser objeto de mejoras debidas a obras de consolidación aunque sí se permiten las pequeñas obras de reparación que exigieran la higiene, ornato y conservación.

La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde al Ayuntamiento según el Artículo 157.2 de la LOUA 7/2002.

La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancias de la parte interesada.

El Ayuntamiento o Alcalde-Presidente podrá disponer la incoacción de oficio o si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Municipales, sobre la existencia de un edificio que pudiera ofrecer peligro en su seguridad, previo informe de los Servicios correspondientes en que se justifique la conveniencia de su iniciación. En cualquier caso deberá darse audiencia al propietario y a los demás titulares de derechos afectados.

Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

El Alcalde-Presidente, resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

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

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando así mismo su demolición.

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

El Ayuntamiento determinará las medidas conducentes a favorecer la conservación de las edificaciones con medidas económicas y administrativas que favorezcan este tipo de licencias.

Para los bienes declarados Monumentos Históricos-Artísticos, edificaciones catalogadas, protegidas o los que puedan alcanzar esta situación, no procederá su demolición.

Art. 31. Modificación de proyectos con licencia.

No se permitirán modificaciones sobre proyectos con licencia concedida, sin la autorización del Ayuntamiento. Por esta razón, se deberá presentar un Proyecto reformado con la suficiente antelación que tendrá que ajustarse a las presentes Ordenanzas y cuya tramitación será la misma que un proyecto de nueva planta.

Art. 32. Parcela.

1. Se entiende por parcela, aquella propiedad recogida como tal en el parcelario del Ministerio de Hacienda, prevaleciendo la realidad existente y constatable frente a posibles errores de dicho parcelario.

2. Parcela mínima: se determina en las ordenanzas particulares de cada zona y servirá de base para una edificación independiente.

3. Será edificable toda parcela histórica existente sin limitación dimensional ni morfológica siempre que reúna las condiciones de solar.

4. Se entiende por agrupación de parcela la desaparición de dos o más parcelas individualmente consideradas, que pasan a formar otra independiente y distinta.

5. Se entiende por agregación de parcela la reunión de una o varias partes que se segregan, a otra también inscrita, sin que estas desaparezcan registralmente.

6. Se entiende por segregación de parcela la reunión de una parte de la parcela para formar por sí sola una finca independiente.

Art. 33. Solar.

Tendrán consideración de solares las parcelas incluidas en Suelo Urbano que sean aptas para la edificación al reunir los siguientes requisitos:

1. Que den frente a una vía pública, perteneciente a la red viaria señalada en el correspondiente plano de las Normas, con calzada pavimentada y encintado de acera.

2. Que dispongan de abastecimiento de agua potable, red general de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado.

3. Que tengan señaladas oficialmente alineaciones y rasantes.

Art. 34. Usos del suelo.

1. Ningún uso queda expresamente prohibido por razón de su situación en la ciudad, salvo en las zonas de uso exclusivo industrial, en las que se excluye el uso residencial, excepto vivienda al servicio directo del uso o actividad industrial.

2. Las limitaciones a la localización de actividades serán consecuencia de su grado de compatibilidad con la vivienda y quedarán reguladas por la aplicación de la legislación.

3. Además de los usos previstos en las determinaciones del planeamiento de aplicación será admisible cualquier otro uso que rehabilite y reutilice edificaciones históricas existentes recogidas en las fichas de «Patrimonio Arquitectónico Singular y Conjuntos de Interés Ambiental», Anexo II de estas Normas.

Art. 35. Cambios de uso.

1. Se prohíbe el cambio de uso en todas aquellas parcelas que en el plano N-4 de Ordenación aparezcan como equipamiento (escolar, asistencial, centros públicos), sean de dominio público o privado, salvo que dicho cambio suponga un mantenimiento de su carácter de equipamiento.

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

Art. 36. Equipamientos.

Sólo se permitirá el cambio de uso o la demolición de un edificio destinado a equipamiento cuando se asegure la existencia de este equipamiento en otro inmueble o se justifique su desaparición.

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

Art. 37. 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 será 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. Excepción de los situados en la Zona del Casco Histórico que se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de La Carlota.

Art. 38. Alineaciones.

Líneas teóricas que se definen en los planos y a las que tendrán que sujetarse las fachadas de las construcciones en todo el frente de la parcela.

Las alineaciones que se fijen por el Ayuntamiento para la ejecución de obras en solares concretos, tendrán el carácter de alineación oficial y definirán los límites entre propiedad pública y privada y/o entre superficies edificables y las que no lo son.

En el caso de que un edificio se encuentre afectado por una nueva alineación, recogida en el plano correspondiente, se considerará «Fuera de Ordenación».

Art. 39. Línea de fachada.

Es el límite a partir del cual deberán levantarse las construcciones, deberá coincidir con la alineación oficial.

Al retirar del Ayuntamiento la licencia, ésta irá acompañada de la línea de fachada de la edificación, pudiendo el

interesado pedir que se la determinen los servicios técnicos municipales si ésta ofreciera duda.

Art. 40. Rasante.

Es la cota vertical en cada punto de la alineación.

La rasante oficial será la marcada en los planos de Ordenación, así como las que se fijen por el Ayuntamiento en cada caso concreto.

Art. 41. Altura de la edificación.

Es la altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones.

Será la fijada en el plano N-4 de Ordenación para las distintas zonas.

Se computará desde la rasante del acerado a la cara inferior del último forjado, medido en el punto medio de la fachada. En el caso de fachadas de gran longitud y pendiente, ésta se dividirá en las partes necesarias para que, escalonándolas, el punto medio de cada una de ellas cumpla con las limitaciones de altura.

La altura máxima de la edificación expresada en metros habrá de cumplir, así mismo las limitaciones establecidas en las ordenanzas de cada zona. En cada solar se permitirá la tolerancia de una planta menos de la máxima permitida.

Art. 42. Solares en esquina.

En los solares en esquina que den a calles con distintas alturas máximas permitidas se volverá la altura de la calle que admita mayor elevación sobre la de menor con un fondo máximo de 15 m.

En caso de producirse diferencia de altura en la actuación que se pretende, el paramento en el que se produzca deberá acabarse con tratamiento y composición de fachada.

Art. 43. Altura libre entre plantas.

La altura libre mínima entre plantas será de 2,60 m. Esta altura podrá rebajarse a 2,25 m en pasillos, aseos y cocina. La altura de planta baja no será inferior a 3 m en locales comerciales.

En la Zona del Casco Histórico se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de La Carlota.

Art. 44. Semisótano.

Es la planta situada entre las plantas baja y sótano de un edificio. Cuando el techo de un semisótano sobresalga más de 0,80 m en cualquier punto de la rasante de la calle, tendrá la consideración de planta baja.

En la Zona del Casco Histórico se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de La Carlota.

Art. 45. Ocupación.

Es la relación entre la superficie construida y la superficie edificable en cada una de las plantas.

Vendrá dada en porcentaje de m² construidos sobre m² de superficie edificable en cada planta.

La ocupación queda determinada según las ordenanzas particulares de cada zona.

En general, se podrá ocupar el 100% en los siguientes casos:

- Solares con una o varias esquinas cuyas viviendas pueden recibir luces de espacio público en todas sus dependencias.
- Solares entre medianeras con poco fondo cuyas viviendas pueden recibir luces del espacio público en todas sus dependencias.

En la Zona del Casco Histórico se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de La Carlota.

Art. 46. Superficie edificable por planta.

Es la parte del solar delimitada por la fachada (a vía pública o patio principal), las medianeras y una línea paralela a dicha fachada situada a una distancia de ésta que se define como «fondo edificable» en cada una de las zonas.

Art. 47. Superficie construida.

Es la correspondiente al área encerrada por los límites exteriores de la edificación en cada planta, por el número de ellas sobre rasante.

En cuanto a la superficie de terraza, lavaderos, porches, etc. para su cómputo se seguirá lo establecido en el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.

Art. 48. Edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m² techo/m² suelo) resulta de la aplicación de la altura y ocupación, que las NN.SS. establezcan para la misma, según la zona en que se encuentre.

2. Los edificios existentes para los que se solicite obras de Consolidación, Reforma o Redistribución, etc., que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida de los mismos, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida existente. Las obras de nueva planta, sustitución y ampliación, tendrán como límite de edificabilidad la que se deduce de la aplicación de las presentes ordenanzas, tal como se señala en el apartado anterior.

3. La superficie construida permitida por encima del último forjado (art. 49) y los sótanos, no será computable a los efectos de edificabilidad máxima.

Art. 49. Construcciones por encima del último forjado.

Por encima del último forjado sólo podrán construirse cajas de escaleras, cuartos de máquinas y lavaderos-trasteros, quedando estos elementos separados como mínimo 3,00 m de la línea de fachada, excepto si se sitúan bajo la cubierta inclinada del edificio (no computando en este caso como superficie ocupada en cubierta).

La superficie máxima ocupada en cubierta, por los citados elementos, será del 15% de la misma y en cualquier caso estas construcciones no se considerarán a los efectos de edificabilidad u ocupación del edificio, y tendrán una altura libre máxima de 2,50 m sobre la cara superior del último forjado.

En caso de cubierta inclinada la pendiente máxima será del 45 %, la altura de cumbrera no podrá sobrepasar los 3,00 metros, medidos desde la cara superior del último forjado.

Se prohíbe cualquier tipo de ventana, buhardilla, frontón, u otros volúmenes sobre la cubierta inclinada del edificio.

En la Zona del Casco Histórico se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de La Carlota.

Art. 50. Garaje y reserva de plazas de aparcamiento.

Será obligatorio para actuaciones de más de seis viviendas la asignación de una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela edificable.

En caso de imposibilidad física de poderse llevar a efecto esta reserva, se evaluará por el Ayuntamiento, previo informe Técnico al respecto, el eximir la actuación del cumplimiento de esta reserva.

La superficie destinada a plazas de aparcamiento en sótanos podrá coincidir con la del solar, no computándose a efectos de ocupación.

Aquellas actuaciones urbanísticas a desarrollar mediante Planes Parciales o Estudios de Detalle en las que se prevean aparcamientos subterráneos, éstos se situarán bajo las edificaciones, salvo casos de imposibilidad manifiesta debidamente justificada.

La dotación de aparcamientos para uso público al aire libre en Planes Parciales será como mínimo de una plaza por

cada 100 m² construidos. Independientemente será obligatorio el cumplimiento del párrafo primero de este artículo en lo referente a aparcamiento para uso privado. Situando al menos el 50% de las plazas en el viario público.

Las dimensiones de las puertas de acceso a cocheras se adecuarán a las especificadas en las ordenanzas particulares, según la zona donde se ubiquen. En la Zona «Renovación del Casco», se situarán en fachada.

Los accesos a garajes en sótano de edificaciones, tendrán una plataforma a nivel de acerado de fondo mínimo 4,00 m, dentro de la construcción, y con una pendiente máxima del 5%. Estos cuatro primeros metros tendrán un ancho mínimo de 3 metros.

Las pendientes máximas en las rampas serán del 18% en tramo recto y 15% en curvo, el ancho mínimo en cualquier punto 3,00 m y, el radio de giro mínimo en el lado externo de la rampa de 6,00 m.

Las plazas de aparcamiento tendrán como dimensiones mínimas 2,30 x 4,50 m y una altura libre mínima de 2,25 m.

Los sótanos que destinen a aparcamientos una superficie superior a 1.000 m², o su capacidad sea superior a 45 plazas, dispondrán de una rampa de acceso de 5,00 m de ancho mínimo, de doble sentido o bien 2 rampas independientes una de entrada y otra de salida con un ancho mínimo de 3 metros.

Los garajes en general que destinen a aparcamientos una superficie superior o igual a 2.000 m², o su capacidad sea superior a 90 plazas, habrán de tener como mínimo dos rampas independientes, una de entrada y otra de salida con un ancho mínimo de 3 metros.

En general deberán adecuarse al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e I.C. y a las Condiciones de Protección contra incendios vigente y se tramitará previamente a su instalación el correspondiente expediente de Industria Peligrosa.

Quedarán exentos de las obligaciones estipuladas en el presente artículo los edificios de nueva planta cuya fachada o fachadas den exclusivamente a calles determinadas como peatonales en los planos, o cuya anchura sea inferior a 3,50 m en toda la longitud del edificio proyectado, y los edificios cuya superficie de solar sea inferior a 350 m².

En la Zona del Casco Histórico se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de La Carlota.

Art. 51. Patios.

El patio mínimo permitido tendrá una superficie igual o superior a 9 m²., pudiendo inscribirse una circunferencia de 3 m de diámetro (ver art. 63 referente a Normas Generales de Salubridad)

Dentro de esta superficie mínima, no se podrán incluir más que vuelos sin cerramientos que no superen los 20 cm.

Se define como patio abierto a fachada, aquel que tiene al menos uno de sus lados recayente a vía pública aún cuando esté separado de la misma por tapia o pared y no por cuerpo edificatorio de al menos una crujía de fondo.

En la Zona del Casco Histórico se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de La Carlota.

Art. 52. 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 y que se ajuste a las normativas de aplicación (C.P.I., etc.), cumpla además los siguientes requisitos:

- Superficie mínima: 70% del total de superficie de patios y nunca menor de 70 m².
- Altura de edificación: 2 plantas (6,5 m)
- Lado mínimo: 7,00 m
- Uso: Exclusivamente residencial.

- Círculo inscrito: de 7 m de diámetro.

- En el caso de las edificaciones de tres plantas y que colinden con el patio principal, se permitirá que la 3ª Planta de fachada mantenga la altura en el patio.

En la Zona del Casco Histórico se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de La Carlota.

Art. 53. Viviendas interiores.

Quedan prohibidas, considerándose como tales aquellas que no presentan un frente de fachada a vía pública o a patio principal > 6 m en alguna de sus plantas.

Art. 54. Vivienda unifamiliar.

Es aquella que posee accesos independientes desde la vía pública o patio principal y no comparte patios interiores con ninguna otra vivienda. Así mismo tendrá que presentar un frente mínimo de fachada en cada una de sus plantas igual o superior a 6 m, y se construirá sobre una parcela independiente que cumpla las dimensiones mínimas según la zona.

Art. 55. Vivienda bifamiliar.

Es aquella plurifamiliar que dentro de una misma parcela dispone de solo dos viviendas que comparten acceso o patio, o ambos elementos, construida sobre una parcela independiente y presentando cada una de ellas un frente mínimo de 6 m a vial público. Situándose una vivienda en planta baja y otra en planta alta.

Art. 56. Vivienda pareada.

Es aquella edificación compuesta por dos viviendas que se adosan en uno de sus lados, quedando los otros tres lados de la misma retranqueados de linderos según ordenanzas.

Art. 57. Vivienda Plurifamiliar.

Es el edificio de uso residencial con acceso y elementos comunes. Cada vivienda presentará un frente mínimo de 6 m a vial público o patio principal.

Art. 58. Composición de fachada

En la Zona de «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, tendrán una proporción vertical, que cumpla: Altura/Anchura= 1,5 a 2,5, excepto en locales comerciales de planta baja.

En la Zona del Casco Histórico se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de La Carlota.

Art. 59. Condiciones estéticas y de composición.

Dividiremos las presente Ordenanzas en dos grupos:

1. Ordenanzas de Edificación
2. Ordenanzas de paisaje Urbano.

1. Ordenanzas de edificación.

1. Condiciones generales.

Todas las obras, tanto de nueva planta, como de reforma, deberán acomodarse al ambiente estético de la zona, para lo cual deberán emplearse al exterior, materiales y proporciones de huecos que no desentonen con el carácter general en la que se enclavan.

2. Materiales.

2.1. Cubierta:

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:

a) Que no sean reflectantes (excepto en Polígono Industrial).

b) En sectores calificados como «Renovación del Casco» y «Extensión del Casco», que requieran obras de reforma, consolidación o ampliación. Siempre que no se vean desde la calle.

En la Zona del Casco Histórico se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de La Carlota.

2.2. Fachada y cerramientos:

Se prohíbe el uso en fachada de terrazo; grés o similares.

En la Zona de «Renovación del Casco» se prohíbe el uso en fachada de terrazo; aplacados de piedra, natural o artificial; lascas de piedra; ladrillo visto; grés o similares.

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 destinan, atendándose siempre su uso a pequeños detalles decorativos (recercados, cornisas y zócalos)

Se aconseja el uso de paramentos enfoscados y pintados de color blanco.

Colores. Se recomienda el uso de color blanco en fachada. 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 las Zona de «Renovación del Casco».

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

En la Zona del Casco Histórico se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de La Carlota.

2.3. Cerramientos Planta Baja:

Locales comerciales y garajes: En los alzados de los proyectos quedarán perfectamente definidos, al igual que el resto, el tratamiento y composición de los locales y garajes al menos en los elementos primarios como pilastras, jambas, dinteles, etc.

Quedan prohibidos, en la Zona de «Renovación del Casco», los escaparates con vuelos o salientes sobre la fachada.

2. Ordenanzas de paisaje urbano

1. Trama urbana

Se respetarán los trazados actuales de la trama quedando totalmente prohibidos retranqueos y avances de fachada.

2. Mobiliario urbano

Se prohíben los luminosos que por su tamaño, color, forma o tipo de letra, perjudiquen al conjunto urbano.

Faroles, bancos de descanso, fuentes, papeleras, etc. Todos estos elementos referentes a mobiliario urbano, serán tratados de forma que no desentonen del conjunto del que forman parte, empleándose en su fabricación materiales tradicionales.

En la Zona del Casco Histórico se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de La Carlota.

Art. 60. Vuelos a fachada.

No se permiten cuerpos volados, entendiéndose por éstos, los vuelos cerrados en dos o más de sus lados. No se permitirán balcones corridos.

Los balcones y terrazas se retirarán de la edificación colindante vez y media el vuelo.

Los vuelos se situarán como mínimo a 3,00 m de altura desde la rasante de acerado.

El vuelo máximo se situará siempre como mínimo a 30 cm de la línea de acerado y estará sujeto a las limitaciones de cada zona.

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

En la Zona del Casco Histórico se estará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de La Carlota.

Art. 61. Cerramiento de locales.

Independientemente de las líneas generales de fachada de los edificios que deberán tener tratamiento de conjunto con el mismo, los huecos de locales deberán cerrarse mediante fábrica de ladrillo de ½ pie en toda su superficie, pudiendo dejarse huecos de ventilación en su parte superior mediante tabiques palomeros desde una altura mínima de 2,50 m desde la rasante. Estos deberán pintarse de blanco exteriormente hasta su transformación para su uso definitivo.

Art. 62. Medianeras.

En aquellas edificaciones en las que resulten vistas las medianeras, como consecuencia de quedar con mayor altura con respecto a las edificaciones colindantes, éstas tendrán tratamiento de composición y acabados que definan su unidad con el resto de fachadas a vía pública.

Art. 63. Normas generales de Salubridad.

1. Programa y distribución:

Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor, dormitorio doble y cuarto de aseo.

El dormitorio no se utilizará como paso a otra habitación ni a cuarto de aseo general.

2. Dimensiones de las habitaciones:

Las superficies mínimas de las habitaciones serán:

Dormitorio simple	6,00 m ² y lado mín. 1.90 m.
Dormitorio doble	10,00 m ² y lado mín. 2.40 m.
Cuarto de aseo	1,5 m ² .
Estar	10,00 m ² y se podrá inscribir una circunferencia de 3,00 m de diámetro.
Cocina	5,00 m ² .
Estar – cocina	14,00 m ² .

Las dimensiones mínimas serán:

Pasillo (ancho mínimo)	0,85 m.
Vestíbulo.(lado mínimo)	1,10 m.

3. Patios:

Los patios de luz y ventilación admitirán la inscripción de un círculo de diámetro no menor a 3,00 m Cuando sirvan a cuatro o más viviendas, su superficie mínima será igual o superior a 15 m².

En general todos los patios deberán tener tratamiento de terminación con calidades similares a las empleadas en el resto de la edificación.

Si existen patios posteriores colindantes con la edificación proyectada, éstos deberán tener el mismo tratamiento indicado en el párrafo anterior, al menos en los tres primeros metros contados a partir de lo edificado.

4. Escaleras:

Las escaleras de acceso a viviendas en edificios de tres plantas podrán iluminarse y ventilarse de forma cenital siempre que se proyecten con un lucernario de superficie mínima

1/3 de la superficie de la caja de escalera, y exista un ojo de escalera con una anchura mínima de 0,80 m

El ancho mínimo del tramo será de 1,00 m en cualquier caso y la cabezada mínima será de 2,20 m

La escalera no se podrá situar en fachada.

5. Ventilación:

Toda pieza habitable tendrá un hueco mínimo al exterior con una superficie de 1/8 de su planta.

Las piezas ventiladas sólo a través de galerías de anchura inferior de 1,00 m no podrán servir de dormitorios; la superficie mínima de los huecos de la galería será de 1/2 de la de fachada, y la de los huecos de la pieza de 1/3 de la superficie de ésta.

En cuartos de aseo y baños podrán disponerse chimeneas de ventilación.

6. Locales o industrias.

En cuanto a industrias y espectáculos se estará a lo previsto en la Reglamentación vigente para cada caso.

En general cualquier actividad comercial o industrial contendrá en el local donde se desarrolle los suficientes servicios higiénicos como para atender las necesidades de su uso público o privado.

Se dotará de conducto de ventilación independiente y directos hasta cubierta en la proporción de uno por cada 100 m² o fracción de superficie de local o industria.

En previsión de abastecimiento de agua potable a locales se dispondrá de canalización suficiente a lo largo de toda su fachada y conectada a la acometida general del edificio.

Art. 64. Cerramiento de solares

Es obligatorio el cierre y vallado de todos los solares.

Estará colocado de forma que impida el paso al interior y presente plena garantía de seguridad al vecindario.

Se conformará mediante fábrica de ladrillo con espesor mínimo de 1/2 pie con pilastras interiores de ladrillo de 1 pie cada 3,50 m máximo; 2,50 m de altura; enfoscado exterior y encalado del mismo.

El interior del solar deberá conservarse limpio de escombros, maleza, basuras, etc. en todo momento.

Art. 65. Cerramiento de obras.

Es obligatorio el cierre y vallado de todas las obras de nueva planta o reforma que afecten a fachada, primera crujía o vía pública.

Estarán colocadas de forma que impidan el paso al interior y presenten plena garantía de seguridad al vecindario, eviten la caída de materiales sobre los viandantes y estén lo suficientemente señalizadas e iluminadas en horas nocturnas.

Art. 66. Seguridad, salubridad y ornato.

1. Los propietarios (Organismos, entidades o personas físicas y jurídicas, públicas o privadas), deberán conservar en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, las edificaciones o elementos urbanos de su propiedad o bajo su tutela, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 110 de la Ley de Arrendamiento Urbano.

2. La vigilancia y control del estado de conservación de las edificaciones y elementos urbanos corresponde a la Corporación Local asistida de los Servicios de la Policía Municipal y la asistencia Técnica propia o subsidiaria.

3. Cualquier persona de oficio o a instancia podrá iniciar el procedimiento que exija el deber de conservar.

4. Los servicios de Policía Municipal y de asistencia técnica tendrán entre sus funciones la de vigilar estrechamente el cumplimiento del deber de conservación y ornato público y a tal efecto emitirán informe periódico, al menos anual al Municipio.

5. A los efectos del apartado anterior y dado que la mayor parte de las edificaciones en el Municipio, están destinadas a uso propio como viviendas por parte del Ayuntamiento de-

berán controlarse, de manera especial, las edificaciones desocupadas o no usadas durante largos períodos de tiempo, las edificaciones arrendadas, edificaciones públicas o privadas no destinadas a viviendas, edificios del Patrimonio y el conjunto que conforme la infraestructura del Municipio.

6. Formulada la denuncia, los servicios técnicos, previa inspección ocular emitirán informe escrito sobre el mismo donde se haga constar: daños existentes, causas, obras necesarias, determinación del plazo de comienzo y ejecución de la obra y carácter urgente si existiese.

7. El Alcalde trasladará dicho informe a la propiedad ordenando su cumplimiento y concediendo un plazo de diez días como máximo para que presente las alegaciones que estime conveniente.

8. A la vista de las alegaciones y del informe técnico, la Comisión Permanente Municipal determinará lo que proceda, dando traslado a la propiedad para su cumplimiento, con apercibimiento, caso de no realizarlo, de que el propio Municipio ejecutará lo acordado con cargo a la propiedad, de acuerdo con los Artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo y 245 de la vigente Ley del Suelo.

Igualmente se notificará de los recursos si los hubiese contra lo acordado.

9. Para este tipo de obras será necesaria la preceptiva licencia de obras, pudiendo por razones de urgencia realizarse la obra y posteriormente obtener la correspondiente Licencia Municipal.

10. A los efectos del control del estado de las edificaciones y a tenor de lo previsto en el apartado 4, en el Municipio existirá un listado actualizado de las edificaciones y propiedades que existan en régimen de arrendamiento, desocupadas o no usadas durante períodos amplios de tiempo, edificios públicos o privados no destinados al uso de viviendas, patrimonio, etc. a fin de que por el servicio correspondiente se puedan visitar sistemáticamente y emitir el correspondiente informe sobre su estado de conservación.

11. Todas las edificaciones -al menos una vez cada dos años- deberán, por sus propietarios, ser adecentadas en la parte de aquellas recayentes a la vía pública.

Igualmente se determinará y exigirá el tratamiento de que deban ser objeto los solares a la vía pública a fin de mantener un nivel de decoro y salubridad en la misma.

Art. 67. Conexión a la redes de agua y saneamiento. Arquetas.

A los efectos de las conexiones a la red municipal de agua potable y saneamiento el Departamento Técnico correspondiente señalará la profundidad y distancia a que se hallan las redes oficiales.

La conexión a la red general de alcantarillado se hará al pozo de registro existente más próximo o mediante un pozo de registro de dimensiones mínimas 1,30 m de diámetro y conducto de diámetro mínimo 250 mm.

Art. 68. Construcciones, instalaciones y edificaciones Fuera de Ordenación.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan General, que resulten disconformes con las mismas, serán calificados como fuera de ordenación.

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

3. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

CAPÍTULO II

Suelo urbano - Núcleo principal

1. Ordenanzas para la zona del Casco Histórico.

Art. 69. Definición.

Corresponde a 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.

En el cual se incluye el Casco Carolino. Su delimitación corresponde al área ocupada por la Villa según la traza de su fundación, conservando su tipo de edificación y estructura urbana, propia de las ciudades de colonización Carolina del Siglo XVIII.

Delimitación: Sus límites son: C/ Redonda, C/ Dr. Villamor, C/ Nuestra Señora del Carmen, C/ Séneca, límite entre las parcelas 22 y 10 de la manzana 91.156, cruza la C/ Juan R. Jiménez, límite entre las parcelas 12 y 13 de la manzana 98.167, C/ Estación, cruza Carlos III, C/ Redonda.

El ámbito de la Zona de «Casco Histórico» queda limitado en los planos de Ordenación N-2 y N-3.

Pretende dar una protección integral de la Zona del Conjunto Histórico, que aún mantiene características de tipo tradicional o histórico con posibilidades de recuperación y continuidad.

Art. 70. Determinaciones.

Con fecha 28 de Abril de 2005 el Ayuntamiento Pleno se Aprueba Definitivamente el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y Catalogo de elementos protegidos de La Carlota.

Las determinaciones del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico serán las que constituirán la normativa para esta Zona del Casco Histórico por remisión expresa al mismo.

La ordenación de esta Zona que se establece en las Normas del mismo para la edificación permitirá el mantenimiento de la morfología existente para lo cual se definirán unas condiciones específicas rigurosas de edificación.

En el apartado de Catalogación, se definen los edificios y espacios que son objeto de protección que se encuentran ubicados en esta Zona.

2 Ordenanzas para la zona de renovación del Casco.

2.1 Edificación tradicional popular (ETP).

Art. 71. Definición.

Corresponde a 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.

El ámbito de la Zona de «Renovación del Casco» queda delimitado en los Planos de Ordenación N-2 y N-3.

Art. 72. Parcela mínima.

- Residencial Unifamiliar o Bifamiliar 100 m² o la parcela catastral.
- Residencial Plurifamiliar 400 m².

Art. 73. Frente mínimo de parcela.

- Residencial Unifamiliar 6,00 m o el frente catastral. Residencial Bifamiliar 7,50 m
- Residencial Plurifamiliar 12,00 m

Art. 74. Usos permitidos.

- Residencial Unifamiliar o Bifamiliar, y equipamiento con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio.
- Residencial Plurifamiliar.

- Comercial y talleres compatibles con la vivienda, sólo en plantas bajas.

- Almacén y Aparcamiento, sólo en sótanos y plantas bajas.

Art. 75. Altura.

Será de dos (2) plantas y 7 m, permitiéndose la reducción a una planta, a no ser que en el frente de fachada del entorno, este caso sea el dominante.

Art. 76. Ocupación.

- Para uso Unifamiliar 90 % máximo en todas sus plantas.
- Para uso Bifamiliar 90% máximo en todas sus plantas.
- Para uso Plurifamiliar 85% máximo en todas sus plantas.
- Para otros usos: Planta baja 100 % máximo.

Art. 77. Patios.

No se permiten patios abiertos a fachada.

Art. 78. Segregación y agregación de parcelas.

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 tengan una superficie mínima de 100 m², y un frente mínimo de parcela de 6,00 m apoyado en vía pública.

Se permite la agregación de parcelas en los siguientes casos:

- a) Se podrán unir dos parcelas siempre que una de ellas tenga menos de 4 m de fachada.
- b) Cuando la fachada resultante no alcance los 12 m
- c) Para uso de equipamiento público, en cualquier caso.

Art. 79. Vuelos y salientes (ver artículo 60).

Vuelos:

- a) El vuelo máximo de balcones, cornisas, marquesinas o viseras ser en función del ancho de la calle:
 - Para calles de menos de 9 m: 0,35 m
 - Para calles de más de 9 m: 0,50 m

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

Salientes:

- c) Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada, como máximo, 10 cm

3 Ordenanzas para la zona de extensión del casco

3.1 Manzana cerrada (MC)

Art. 80. Definición.

Corresponde a zonas edificadas recientemente con tipologías fundamentalmente plurifamiliares de bloques de viviendas.

El ámbito de la Zona «Extensión del Casco. Manzana Cerrada.» queda delimitada en los planos de Ordenación N-2 y N-3.

Art. 81. Parcela mínima.

150 m² o la parcela catastral.

Art. 82. Frente mínimo de parcela.

8,00 m o el frente catastral.

Art. 83. Usos permitidos.

Residencial, equipamiento.

Comercial y talleres compatibles con la vivienda, sólo en plantas bajas.

Almacén y Aparcamiento, sólo en sótanos y plantas bajas.

Art. 84. Altura.

- Será de dos (2) o tres (3) plantas según plano N-4.
- Para dos plantas: altura máxima 7 m
- Para tres plantas: altura máxima 10 m

Art. 85. Ocupación.

- Para uso plurifamiliar:
 - 2 plantas 85% máximo en todas sus plantas.
 - 3 plantas 80% máximo en todas sus plantas.
- Para otros usos: P. Baja: 100 %.
- Resto de las plantas: 2 plantas 85 % máximo.
- 3 plantas 80 % máximo.

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 plantas será del 100%.

Art. 86. Patios.

No se permiten patios abiertos a fachada.

Art. 87. Segregación y agregación de parcelas.

Se permite la segregación de parcelas siempre y cuando las parcelas resultantes tengan las dimensiones mínimas establecidas en los arts. 81 y 82 y estén apoyadas en vía pública. Se permite la agregación de parcelas sin límites.

Art. 88. Vuelos. (Ver Artículo 60)

Se permiten los vuelos de balcones, terrazas, cornisas, marquesinas o viseras, siendo éste como máximo el 5 % del ancho de la calle y en ningún caso superior a 80 cm

3.2. Viviendas unifamiliares 1 (UAD-1).

Art. 89. Definición.

Se corresponde con las zonas homogéneas de las promociones de la Obra Sindical del Hogar, las cuales se pretende conservar su unidad.

El ámbito de esta zona, queda definido en los planos de Ordenación N-2 y N-3.

Art. 90. Parcela mínima.

75 m² o la parcela catastral.

Art. 91. Frente mínimo de parcela.

Residencial Unifamiliar 7,00 m o el frente catastral. Residencial Bifamiliar 7,50 m.

Art. 92. Usos permitidos.

Residencial Unifamiliar o Bifamiliar.

Comercial y talleres compatibles con la vivienda, sólo en plantas bajas.

Almacén y Aparcamiento, sólo en plantas bajas.

Art. 93. Altura.

Dos (2) plantas y 7 metros.

Art. 94. Ocupación.

La ocupación será del 90 % con una superficie mínima libre de 9 m² en la que se pueda inscribir un círculo de 3 m de diámetro.

Art. 95. Patios.

No se permiten patios abiertos en fachada.

Art. 96. Segregación y agregación de parcelas.

Se permite la segregación de parcelas siempre y cuando las parcelas resultantes tengan las dimensiones mínimas establecidas en los arts. 90 y 91 y estén apoyadas en vía pública.

Art. 97. Vuelos y Salientes.

Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada, como máximo, 5 cm

3.3 Viviendas unifamiliares 2 (UAD-2) (UAD-2 PD)

Art. 98. Definición.

Se corresponde con las zonas edificadas recientemente con tipología unifamiliar.

El ámbito de esta Zona de «Extensión del Casco. Vivienda Unifamiliar 2» queda definido en los planos de Ordenación N-2 y N-3.

Las señaladas en planos de Ordenación como [UAD-2] se registrarán según las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado.

Art. 99. Parcela mínima.

- Residencial Unifamiliar o Bifamiliar 75 m² o la parcela catastral.

- Residencial Plurifamiliar 400 m².

Art. 100. Frente mínimo de parcela.

- Residencial Unifamiliar: 6,00 m o el frente catastral.

- Residencial Bifamiliar: 8,00 m.

- Residencial Plurifamiliar 12,00 m.

Art. 101. Usos permitidos.

- Residencial Unifamiliar o Bifamiliar, y equipamiento con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio.

- Residencial Plurifamiliar.

- Comercial y talleres compatibles con la vivienda, sólo en plantas bajas.

- Almacén y Aparcamiento, sólo en sótanos y plantas bajas.

Art. 102. Altura.

Dos (2) plantas y 7 m.

Art. 103. Ocupación.

- Para uso Unifamiliar 90 % máximo en todas sus plantas.

- Para uso Bifamiliar 90% máximo en todas sus plantas.

- Para uso Plurifamiliar 85% máximo en todas sus plantas.

- Para otros usos: planta baja 100 % máximo.

Art. 104. Patios.

No se permiten patios abiertos en fachada.

Art. 105. Segregación y agregación de parcelas.

Se permite la segregación de parcelas cuando las parcelas resultantes tengan las dimensiones mínimas establecidas en los arts. 99 y 100, y estén apoyadas en la vía pública.

Art. 106. Vuelos y salientes. (ver artículo 60).

Vuelos:

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

- Para calles de menos de 9 m: 0,35 m.

- Para calles de más de 9 m: 0,50 m.

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

Salientes:

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

3.4 Edificación abierta (EA).

Art. 107. Definición.

Corresponde a grupos de viviendas que discurren a lo largo de la carretera N-IV hacia el Norte.

Su ámbito se indica en los planos de Ordenación N-2 y N-3.

Es un sector consolidado y por tanto su acción se concreta a las sustituciones que pudieran producirse en esta zona.

Art. 108. Parcela mínima.

6.000 m², en la que se puede inscribir un círculo de 50 m de diámetro.

Art. 109. Edificabilidad neta.
Será de 1 m² techo/m² suelo.

Art. 110. Usos permitidos.
Bloques de vivienda Plurifamiliar.
- Comercial y talleres compatibles con la vivienda, sólo en plantas bajas.
- Almacén y Aparcamiento, sólo en sótanos y plantas bajas.

Art. 111. Altura.
Será de B + 2 plantas, máximo 10 m.

Art. 112. Ocupación.
El porcentaje máximo de ocupación sobre la parcela neta será del 35%, en todas las plantas del edificio.

Art. 113. Separación a linderos.
Será 1/2 la altura de la edificación.

Art. 114. Separación entre edificaciones.
Dentro de la misma parcela será 1/2 de la edificación más alta.

Art. 115. Segregación y Agregación de parcelas.
Se permiten segregaciones siempre que cumplan las condiciones del art. 108.

4. Ordenanzas para la zona industrial (IND-1).

Art. 116. Definición.
Su ámbito se indica en los planos de Ordenación N-2 y N-3.

Art. 117. Parcela Mínima: 400 m².

Art. 118. Frente mínimo de parcela: 12 m.

Art. 119. Usos permitidos.
Industrial y Residencial relacionado con la explotación.
Almacén y Aparcamiento, sólo en sótanos y plantas bajas.

Art. 120. Altura.
Nave: será de una (1) planta y un máximo de 10 m. Se podrá construir una entreplanta cuya ocupación sea inferior al 25% de la nave, y las alturas libres no sean inferiores a 2,40 m.
Vivienda: será de dos (2) plantas y un máximo de 7 m.

Art. 121. Ocupación.
El porcentaje máximo de ocupación sobre la parcela será del 70%.
La superficie construida máxima para la vivienda vinculada a la instalación será de 150 m².

La superficie construida para la vivienda vinculada será siempre inferior a la de la nave industrial.

La superficie máxima de entreplanta que se pueda construir será de un 25% de la total de la edificación.

El sótano coincidirá con la proyección de la edificación en Plan Baja y mantendrá las condiciones de ocupación máxima y separación mínima a linderos de la misma.

Art. 122. Separación mínima a linderos y fachadas.
La edificación podrá adosarse al lindero medianero. En caso que se proponga su separación o lo determine la aplicación del parámetro de ocupación, la edificación se separará del lindero una distancia mínima de 3 m.

En las parcelas colindantes con el Sector SAU R-2 la separación mínima al lindero medianero con el mismo será en todos los casos de 3 m.

La separación mínima a vial será de 6 m.

Art. 123. Segregación y Agregación de Parcelas.
Se permiten segregaciones de parcelas siempre que éstas cumplan las determinaciones de los arts. 117 y 118.
Se permiten la agregación de parcelas.

5. Ordenanzas para la zona unifamiliar aislada de el mo-real: UAS 4.

Art. 124. Definición.
Corresponde al área en el que se ha definido una tipología de vivienda unifamiliar aislada. Planos de Ordenación N-3 y N-4.
Suelo Urbano de El Moreal.

Art. 125. Parcela mínima: 1.500 m².

Art. 126. Frente mínimo de parcela: 20 m.

Art. 127. Usos permitidos.
Vivienda unifamiliar aislada.
Para parcelas con superficie igual o superior a 2.500 m² se autorizará el uso de la vivienda unifamiliares pareadas que se desarrollen en una única promoción.

Art. 128. Altura.
Dos (2) plantas y 7 m medidos desde la cota media del terreno en que se implanta la edificación hasta la parte inferior del último forjado.

Art. 129. Ocupación.
Vendrá dada por la aplicación del conjunto de condiciones expuestas, hasta un máximo de 14%.

El sótano coincidirá con la proyección de la edificación en Plan Baja y mantendrá las condiciones de ocupación máxima y separación mínima a linderos de la misma.

Art. 130. Edificabilidad neta.
Vendrá dada por la aplicación del conjunto de condiciones expuestas, hasta un máximo de 0,14 m² t/m 2 s.

Art. 131. Separación a linderos.
La separación mínima a viales públicos es de 4 m y la separación a linderos privados será de 3 m.

Art. 132. Ordenanza de valla.
El vallado recayente a vial o espacio público tendrá las siguientes condiciones:

La altura máxima del vallado de parcelas será de 2,10 m. Opaco con una altura de 1 metro, y el resto hasta la altura máxima se realizará con algún elemento transparente o vegetal.

Las vallas medianeras podrán ser opacas hasta la altura máxima de 2,10 m.

Art. 133. Condiciones estéticas.
La fachada y los materiales que se empleen en los mismos cumplirán los siguientes criterios para su composición:

Se admiten en fachadas acabados de piedra natural, enfoscados, regleados y pintados. Quedan específicamente prohibidos los azulejos en fachadas y huecos.

Las carpinterías de huecos a fachadas podrán ser de madera barnizada, pintada, aluminio lacado o hierro con independencia de los colores.

Art. 134. Segregación y Agregación de Parcelas.
Se permiten segregaciones de parcelas siempre que éstas cumplan las determinaciones de los arts 125 y 126.
Se permiten la agregación de parcelas.

6. Ordenanzas para la zona unifamiliar aislada de el mo-real: UAS 1b.

Art. 135. Definición.

Corresponde a al área en el que se ha definido una tipología de vivienda unifamiliar aislada. Planos de Ordenación N-3 y N-4. Suelo Urbano de El Moreal.

Art. 136. Parcela mínima: 450 m².

Art. 137. Frente mínimo de parcela: 14 m.

Art. 138. Usos permitidos.

Vivienda unifamiliar aislada. Se autorizan las viviendas unifamiliares pareadas que se desarrollen en una única promoción.

Art. 139. Altura.

Dos (2) plantas y 7 m medidos desde la cota media del terreno en que se implanta la edificación hasta la parte inferior del último forjado.

Art. 140. Ocupación.

Vendrá dada por la aplicación del conjunto de condiciones expuestas, hasta un máximo de 40%.

El sótano coincidirá con la proyección de la edificación en Plan Baja y mantendrá las condiciones de ocupación máxima y separación mínima a linderos de la misma.

Art. 141. Edificabilidad Neta.

Vendrá dada por la aplicación del conjunto de condiciones expuestas, hasta un máximo de 0,3778 m² t/m 2 s.

Art. 142. Separación a linderos.

La separación mínima a viales públicos es de 4 m y la separación a linderos privados será de 3 m

Art. 143. Ordenanza de valla.

El vallado recayente a vial o espacio público tendrá las siguientes condiciones:

La altura máxima del vallado de parcelas será de 2,10 m Opaco con una altura de 1 metro, y el resto hasta la altura máxima se realizará con algún elemento transparente o vegetal. Las vallas medianeras podrán ser opacas hasta la altura máxima de 2,10 m.

Art. 144. Condiciones estéticas.

La fachada y los materiales que se empleen en los mismos cumplirán los siguientes criterios para su composición:

- Se admiten en fachadas acabados de piedra natural, enfoscados, regleados y pintados. Quedan específicamente prohibidos los azulejos en fachadas y huecos.

- Las carpinterías de huecos a fachadas podrán ser de madera barnizada, pintada, aluminio lacado o hierro con independencia de los colores.

Art. 145. Segregación y Agregación de Parcelas.

Se permiten segregaciones de parcelas siempre que éstas cumplan las determinaciones de los arts. 136 y 137.

Se permiten la agregación de parcelas.

7. Ordenanzas para la zona comercial de El Moreal (COM 2b).

Art. 146. Definición.

Su ámbito se indica en los planos de Ordenación N-3 y N-4.

Art. 147. Parcela Mínima: 400 m².

Art. 148. Frente mínimo de parcela: 12 m.

Art. 149. Usos permitidos.

Comercial y Servicios acumulados con la carretera.

Art. 150. Altura.

Será de dos (2) planta y un máximo de 8 m.

Art. 151. Ocupación.

El porcentaje máximo de ocupación sobre la parcela será del 54%.

Art. 152. Edificabilidad Neta.

Vendrá dada por la aplicación del conjunto de condiciones expuestas, hasta un máximo de 0,54 m² t/m² s.

Art. 153. Separación mínima a linderos y fachadas

La edificación podrá adosarse al lindero medianero. En caso que se proponga su separación o lo determine la aplicación del parámetro de ocupación, la edificación se separará del lindero una distancia mínima de 3 m.

En las parcelas colindantes con el ámbito del Vivienda Unifamiliar Aislada UAS 1b la separación mínima al lindero trasero será en todos los casos de 3 m

La separación mínima a vial será de 6 m

Art. 154. Segregación y Agregación de Parcelas.

Se permiten segregaciones de parcelas siempre que éstas cumplan las determinaciones de los arts. 147 y 148.

Se permiten la agregación de parcelas.

CAPÍTULO III

Suelo Urbano – Núcleos secundarios

A efectos de aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación, las Normas distinguen en Suelo Urbano de los núcleos secundarios las siguientes zonas:

1 Ordenanzas para la zona del conjunto de interés.

Art. 155. Definición.

Zona central de algunos de los núcleos que poseen unas connotaciones históricas y ambientales específicas, las cuales se pretenden preservar.

El ámbito de esta Zona de «Conjuntos de Interés», Vivienda uni-bifamiliar entre medianeras, queda definida en los planos A-1 a A-8.

La edificación deberá ser entremedianeras con estructura independiente.

Art. 156. Parcela mínima: 100 m².

Art. 157. Frente mínimo de parcela.

Residencial Unifamiliar 6,00 m o el frente catastral. Residencial Bifamiliar 7,50 m.

Art. 158. Usos permitidos

Residencial Unifamiliar o Bifamiliar, comercial en planta baja y equipamientos con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio.

Se prohíben expresamente las viviendas plurifamiliares.

Se prohíben la construcción de naves industriales, agrícolas o ganaderas y de cualquier otro uso. Las existentes quedarán fueran de ordenación.

Art. 159. Altura.

Dos (2) plantas y un máximo 7 m o de una (1) planta y la altura, dependerá, en todo caso, de la dominante en el entorno.

Para las obras de restauración, conservación, reparación, acondicionamiento y reestructuración se mantendrá la altura existente.

Art. 160. Ocupación.

- Para uso Unifamiliar o Bifamiliar: 80% máximo en todas sus plantas.
- Para otros usos: Planta baja 80%.

Art. 161. Edificabilidad.

Vendrá dada por la aplicación del conjunto de condiciones expuestas. En las parcelas ya edificadas no se permite un aumento de la edificabilidad.

Art. 162. Patios.

No se permiten patios abiertos en fachada.

Art. 163. Segregación y agregación de parcelas.

Se permite la segregación de parcelas en los siguientes casos:

- En parcelas recayentes a dos viales opuestos, siempre y cuando las parcelas resultantes mantenga un fondo de 20 m

Art. 164. Vuelos y salientes.

No se admiten nuevos salientes y vuelos en los Conjuntos de Interés, salvo los existentes en el momento de la aprobación de las Normas.

Art. 165. Composición de fachada.

Las fachadas y los materiales que se empleen en los mismos cumplirán los siguientes criterios para su composición:

La apertura de nuevos huecos o modificación de los existentes se hará de forma que mantenga una proporción vertical que cumpla: Altura/Anchura= 1,5 a 2,5, excepto en locales comerciales de planta baja, pudiendo tener recercados enfoscados, adornados o lisos, prohibiéndose por tanto los huecos apaizados. Habrá correspondencia vertical de huecos en todos los casos en que sea posible.

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.

Las fachadas serán enfoscadas regleadas y pintadas siempre en blanco. No se admiten los acabados de piedra natural o artificial. Puntualmente, cuando el relieve o motivo lo justifique, se admite el combinado con colores claros, siempre previa aprobación Municipal.

Los zócalos salientes tendrán un relieve máximo de 5 cm sin invadir la vía pública y pueden ser recubiertos de materiales diversos que no desentonen, con una altura media de 0,80 metros, no admitiéndose recercados de huecos con piedra.

Las carpinterías de huecos a fachada podrán ser de madera barnizada, pintada, aluminio lacado o hierro.

Los huecos de fachada que tengan rejas serán de hierro con barrotes verticales y rigidizadores horizontales. Los huecos de balcones tendrán antepecho enrejado de iguales características. El color de las rejas será gris o negro.

Las puertas de cochera o puertas accesorias, tendrán una anchura máxima de 2,60 m, salvo necesidades mayores que previamente ha de aprobar el Ayuntamiento. Se situarán a un mínimo 6 m de distancia de cualquier otro hueco de cochera del mismo edificio o de los colindantes. Estarán construidas de material a juego con el resto de carpintería de la fachada.

En planta alta sólo se permiten huecos de balcón con reja enrasada o balconera.

El vallado de solares de realizará con pared de tres 3 m de altura sin permeabilidad en ningún punto, enfoscado y blanqueado.

Art. 166. Cubiertas.

El cuerpo principal, formado por dos las dos primeras cruías, o al menos en sus 6 primeros metros, será de cubierta inclinada a dos aguas de teja cerámica árabe. El resto podrá ser cubierta inclinada de teja cerámica árabe o cubierta de azotea plana.

Tendrán una inclinación máxima comprendida entre el 35% y el 45%, y la altura máxima del caballete será de un 1,5 m libre interior. La pendiente será uniforme en toda la cubierta y el caballete estará centrado.

Los materiales de cubiertas de las Aldeas será de teja árabe en su color preferiblemente vieja, que deberá volar sobre la fachada en los Conjuntos de Interés; El paño de baranda o el alero de tejas será siempre horizontal.

2 Ordenanzas para la zona historica.**Art. 167. Definición.**

Se corresponde con el núcleo carolino original. Se han delimitado a partir de la Cartografía histórica disponible. Comprende en términos generales el Suelo Urbano consolidado en cada una de las siete Aldeas iniciales.

El ámbito de esta Zona «Histórica de las Aldeas», Vivienda uni-bifamiliar entre medianeras, queda definida en los planos A-1 a A-8.

La edificación deberá ser entremedianeras con estructura independiente.

Art. 168. Parcela mínima: 100 m² ó la parcela catastral.**Art. 169. Frente mínimo de parcela.**

Residencial Unifamiliar 6,00 m o el frente catastral. Residencial Bifamiliar 7,50 m.

Art. 170. Usos permitidos.

Residencial Unifamiliar o Bifamiliar, comercial en planta baja y equipamientos con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio.

Se prohíben expresamente las viviendas Plurifamiliares.

Se prohíben la construcción de naves industriales, agrícolas o ganaderas y de cualquier otro uso. Las existentes quedarán Fuera de Ordenación.

Art. 171. Altura.

Dos (2) plantas y un máximo de 7 m, manteniéndose en todo caso la altura de cornisa del entorno de la edificación.

Art. 172. Ocupación.

Para uso Unifamiliar o Bifamiliar: 80% máximo en todas sus plantas.

Para otros usos: Planta baja 80%.

Art. 173. Edificabilidad.

Vendrá dada por la aplicación del conjunto de condiciones expuestas.

Art. 174. Patios.

No se permiten patios abiertos en fachada.

Art. 175. Segregación y agregación de parcela.

Se permite la segregación siempre que las parcelas resultantes cumplan el resto de las condiciones reseñadas en estas normas.

Art. 176. Vuelos y salientes. (ver artículo 60).**Vuelos:**

- a) El vuelo máximo de balcones, cornisas, marquesinas o viseras será de 0,35 m
- b) Las barandillas serán siempre enrejadas, nunca de fábrica en las zonas históricas de las Aldeas.

Salientes:

- c) Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada, como máximo 10 cm

d) Los salientes y vuelos de todos los cascos quedarán rematados al menos 10 cm del bordillo del acerado.

Art. 177. Composición de fachada.

Las fachadas y los materiales que se empleen en los mismos cumplirán los siguientes criterios para su composición:

La apertura de nuevos huecos o modificación de los existentes se hará de forma que mantenga una proporción vertical que cumpla: Altura/Anchura= 1,5 a 2,5, excepto en locales comerciales de planta baja, pudiendo tener recercados enfoscados, adornados o lisos, prohibiéndose por tanto los huecos apaisados. Habrá correspondencia vertical de huecos en todos los casos en que sea posible.

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.

Las fachadas serán enfoscadas regleadas y pintadas siempre en blanco. No se admiten los acabados de piedra natural o artificial. Puntualmente, cuando el relieve o motivo lo justifique, se admite el combinado con colores claros, siempre previa aprobación Municipal.

Los balcones y rejas deberán ser de hierro en la Zona Histórica de las Aldeas.

Los zócalos salientes tendrán, en la Zona Histórica de las Aldeas un relieve máximo de 5 cm sin invadir la vía pública y pueden ser recubiertos de materiales diversos que no desentonen con una altura media de 0,80 m no admitiéndose recercados de huecos con piedra.

Las carpinterías de huecos a fachada podrán ser de madera barnizada, pintada, aluminio lacado o hierro y los colores serán en la Zona Histórica oscuros.

Los huecos de fachada que tengan rejas serán de hierro con barrotes verticales y rigidizadores horizontales. Los huecos de balcones tendrán antepecho enrejado de iguales características. El color de las rejas será gris o negro.

Las puertas de cochera o puertas accesorias, tendrán una anchura máxima de 2,60 m, salvo necesidades mayores que previamente ha de aprobar el Ayuntamiento. Se situarán a un mínimo de 6 m de distancia de cualquier otro hueco de cochera del mismo edificio o de los colindantes. Estarán construidas de material a juego con el resto de carpintería de la fachada.

En planta alta sólo se permiten huecos de balcón con reja enrasada o balconera.

El vallado de solares de realizará con pared de 3 m de altura sin permeabilidad en ningún punto, enfoscado y blanqueado.

Art. 178. Condiciones arquitectónicas.

Los anuncios comerciales se adecuarán en su diseño y disposición a la edificación. No podrán ocupar ni envolver, ni siquiera parcialmente, huecos de fachada; no se podrán colocar por encima de la coronación de la fachada; y los situados en los antepechos de huecos, barandillas o pretilas, tendrán una altura máxima de 0,60 m.

Art. 179. Cubiertas.

El cuerpo principal, formado por dos las dos primeras crujeas, o al menos en sus 6 primeros metros, será de cubierta inclinada a dos aguas de teja cerámica árabe. El resto podrá ser cubierta inclinada de teja cerámica árabe o cubierta de azotea plana.

Tendrán una inclinación máxima comprendida entre el 35% y el 45%, y la altura máxima del caballete será de 1,5 m libre interior. La pendiente será uniforme en toda la cubierta y el caballete estará centrado.

Los materiales de cubiertas en la Zona Histórica de las Aldeas será de teja árabe en su color preferiblemente vieja. El paño de baranda o el alero de tejas será siempre horizontal.

3. Ordenanzas para la zona de ensanche.

Art. 180. Definición.

Es el resto del Suelo Urbano definido por nuevas alineaciones y crecimiento en bordes.

El ámbito de esta Zona de «Ensanche», Vivienda Uni-Bifamiliar entre medianeras, queda definida en los planos A-1 a A-11.

Art. 181. Parcela mínima: 75 m² o la parcela catastral.

Art. 182. Frente mínimo de parcela.

Residencial Unifamiliar 6,00 m o el frente catastral. Residencial Bifamiliar 7,50 m.

Art. 183. Usos permitidos.

Residencial Unifamiliar o Bifamiliar.

Comercial y pequeños talleres en planta baja y equipamientos con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio.

Podrán ubicarse almacenes y aparcamiento en planta baja y sótano.

Se prohíben expresamente las viviendas Plurifamiliares.

Se prohíben la construcción de naves salvo excepciones en las que el funcionamiento de la industria a instalar sea imprescindible, debiendo aprobarlo previamente el Ayuntamiento.

Art. 184. Altura.

Dos (2) plantas y un máximo de 7 m, manteniéndose en todo caso la altura de cornisa del entorno de la edificación.

Art.185. Ocupación.

En la Zona de Ensanche se limita la ocupación de las parcelas al 90% en planta baja para uso no residencial y de 90% para el resto.

Art. 186. Edificabilidad.

Vendrá dada por la aplicación del conjunto de condiciones expuestas.

Art. 187. Patios.

No se permiten patios abiertos en fachada.

Art. 188. Segregación y agregación de parcela.

Se permite la segregación siempre que las parcelas resultantes cumplan el resto de las condiciones reseñadas en estas normas.

Art. 189. Vuelos y salientes. (Ver Artículo 60)

Vuelos:

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

b) Las barandillas serán siempre enrejadas, nunca de fábrica en las zonas históricas de las Aldeas.

Salientes:

c) Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada, como máximo 10 cm

d) Los salientes y vuelos de todos los cascos quedarán rematados al menos 10 cm del bordillo del acerado.

Art. 190. Composición de fachada.

Las fachadas y los materiales que se empleen en los mismos cumplirán los siguientes criterios para su composición:

- La apertura de nuevos huecos o modificación de los existentes se hará de forma que la medida vertical sea siempre mayor que su anchura, en la proporción de 1/2 a 1/3, pudiendo tener recercados enfoscados, adornados o lisos, prohibiéndose por tanto los huecos apaisados. Habrá corres-

pondencia vertical de huecos en todos los casos en que sea posible.

- Las fachadas serán enfoscadas regleadas y pintadas siempre en blanco. No se admiten los acabados de piedra natural o artificial. Puntualmente, cuando el relieve o motivo lo justifique, se admite el combinado con colores claros, siempre previa aprobación Municipal.

- Los zócalos salientes tendrán un relieve máximo de 5 cm sin invadir la vía pública y pueden ser recubiertos de materiales diversos que no desentonen con una altura media de 0,80 m no admitiéndose recercados de huecos con piedra. En la Zona de Ensanche se podrán admitir alturas de zócalo mayores a la indicada, siempre con la aprobación del Ayuntamiento. En esta zona se podrán también autorizar por dicha Comisión los zócalos de piedras calizas blancas abujardadas e incluso graníticas.

- Las carpinterías de huecos a fachada podrán ser de madera barnizada, pintada, aluminio lacado o hierro.

- Los huecos de fachada que tengan rejas serán de hierro con barrotes verticales y rigidizadores horizontales. Los huecos de balcones tendrán antepecho enrejado de iguales características. El color de las rejas será gris o negro.

En esta zona, excepcionalmente podrán ser de otro tipo de cerrajería autorizados por el Ayuntamiento, siempre que el diseño del conjunto de la fachada lo requiera.

- Las puertas de cochera o puertas accesorias, tendrán una anchura máxima de 2,60 m, salvo necesidades mayores que previamente ha de aprobar el Ayuntamiento. Se situarán a un mínimo de 6 m de distancia de cualquier otro hueco de cochera del mismo edificio o de los colindantes. Estarán construidas de material a juego con el resto de carpintería de la fachada.

- En planta alta sólo se permiten huecos de balcón con reja enrasada o balconera.

- El vallado de solares de realizará con pared de 3 m de altura sin permeabilidad en ningún punto, enfoscado y blanqueado.

Art. 191. Condiciones arquitectónicas.

Los anuncios comerciales se adecuarán en su diseño y disposición a la edificación. No podrán ocupar ni envolver, ni siquiera parcialmente, huecos de fachada; no se podrán colocar por encima de la coronación de la fachada; y los situados en los antepechos de huecos, barandillas o pretilas, tendrán una altura máxima de 0,60 m.

Art. 192. Cubiertas.

La cubierta podrá ser inclinada de teja cerámica árabe o cubierta de azotea plana

La cubierta inclinada tendrán una inclinación máxima comprendida entre el 35% y el 45%, y la altura máxima del caballete será de unos 3 m medidos desde la parte superior del último forjado. La pendiente será uniforme en toda la cubierta y el caballete estará centrado.

Los materiales de cubiertas en la Zona de Ensanche será de teja árabe o similar. El paño de baranda o el alero de tejas será siempre horizontal.

Art. 193. Ordenanzas y Condiciones Arquitectónicas de Naves (autorizables según art. 183)

Las condiciones de edificabilidad serán:

- Edificación entre medianeras, alineación a vial.
- Solar mínimo edificable de 350 m².
- Fachada mínima de 8 m.
- Fondo mínimo de 10 m.
- Altura máxima de 6 m.
- Altura mínima de 3,50 m.
- Superficie máxima edificada es de 250 m².
- Superficie mínima de patios es del 20%.

En todo caso las condiciones constructivas y de materiales serán las siguientes:

- Fachada con tratamiento de huecos y proporciones según edificación de vivienda. Los materiales de acabado serán enfoscado pintado en blanco con carpintería metálica en color oscuro.

- Será obligatorio el uso del antepecho por lo que el plano de cubierta verterá hacia la calle.

- Las cubiertas sólo se admiten de teja árabe, portuguesa, alicantina o de cemento y siempre en color rojo. Se prohíbe expresamente el uso de chapas o el fibrocemento.

4. Ordenanzas para la zona unifamiliar adosada con jardín delantero (UAJ).

Art. 194. Definición.

Corresponde a las áreas, en que se ha definido una tipología de vivienda unifamiliar adosada con jardín delantero.

Art. 195. Parcela mínima:

Superficie mínima: 100 m².

Frente Mínimo de fachada: 6.00 m

Art. 196. Usos permitidos.

Vivienda unifamiliar adosada.

Comercial y pequeños talleres en planta baja y equipamientos con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio.

Podrán ubicarse almacenes y aparcamiento en planta baja y sótano.

Se prohíben expresamente las viviendas Plurifamilares.

Art. 197. Altura.

Dos (2) plantas y 7 m medidos desde la cota media del terreno en que se implanta la edificación hasta la parte inferior del último forjado.

Art. 198. Ocupación.

Vendrá dada por la aplicación del conjunto de condiciones expuestas, hasta un máximo de 66%.

Art. 199. Separación a linderos.

La separación mínima a viales espacios públicos de la edificación es de 4 m

Art. 200. Ordenanza de valla.

El vallado recayente a vial o espacio público tendrá las siguientes condiciones:

La altura máxima del vallado de parcelas será de 2,10 m

El vallado de las parcelas será preferentemente vegetal; y en caso de su realización mediante obras de fábrica, está no superará la altura de 1 m y el resto hasta la altura máxima se realizará con algún elemento transparente o vegetal.

Las vallas medianeras serán opacas hasta la altura máxima de 2,10 m.

Art. 201. Condiciones estéticas.

La fachada y los materiales que se empleen en los mismos cumplirán los siguientes criterios para su composición:

- Se admiten en fachadas acabados de piedra natural, enfoscados, regleados y pintados. Quedan específicamente prohibidos los azulejos en fachadas y huecos.

- Las carpinterías de huecos a fachadas podrán ser de madera barnizada, pintada, aluminio lacado o hierro con independencia de los colores.

5. Ordenanzas para la zona unifamiliar aislada: UAS 2.

Art. 202. Definición.

Corresponde a las siguientes áreas, en que se ha definido una tipología de vivienda unifamiliar aislada.

- Suelo Urbano de Monte Alto.
- En el Arrecife en los terrenos delimitados como Plan Especial.

Art. 203. Parcela mínima:
Superficie mínima: 200 m².
Frente Mínimo de fachada: 14,00 m

Art. 204. Usos permitidos.
Vivienda unifamiliar aislada. Se autorizan las viviendas unifamiliares pareadas que se desarrollen en una única promoción y con una superficie mínima de parcela de 400 m².

Art. 205. Altura.
Dos (2) plantas y 7 m medidos desde la cota media del terreno en que se implanta la edificación hasta la parte inferior del último forjado.

Art. 206. Ocupación.
Vendrá dada por la aplicación del conjunto de condiciones expuestas, hasta un máximo de 40%.

Art. 207. Edificabilidad neta.
Vendrá dada por la aplicación del conjunto de condiciones expuestas, hasta un máximo de 0,65 m² t/m 2 s.

Art. 208. Separación a linderos.
La separación mínima a viales públicos es de 4 m y la separación a linderos privados será de 3 m

Art. 209. Ordenanza de valla.
El vallado recayente a vial o espacio público tendrá las siguientes condiciones:

La altura máxima del vallado de parcelas será de 2,10 m
El vallado de las parcelas será preferentemente vegetal; y en caso de su realización mediante obras de fábrica, está no superará la altura de 1 m y el resto hasta la altura máxima se realizará con algún elemento transparente o vegetal.

Las vallas medianeras podrán ser opacas hasta la altura máxima de 2,10 m.

Art. 210. Condiciones estéticas.
La fachada y los materiales que se empleen en los mismos cumplirán los siguientes criterios para su composición:
- Se admiten en fachadas acabados de piedra natural, enfoscados, regleados y pintados. Quedan específicamente prohibidos los azulejos en fachadas y huecos.
- Las carpinterías de huecos a fachadas podrán ser de madera barnizada, pintada, aluminio lacado o hierro con independencia de los colores.

6. Ordenanzas para la zona unifamiliar aislada: UAS 3.

Art. 211. Definición.
Esta tipología se contempla para las siguientes áreas:
Unidades desarrolladas de los siguientes Sectores: PP-R3, PP-R4, Y PP-R5.

Art. 212. Parcela mínima: 1200 m².

Art. 213. Usos permitidos.
Residencial. Vivienda unifamiliar aislada.
Para parcelas con superficie igual o superior a 2.000 m² se autorizará el uso de la vivienda unifamiliares pareadas que se desarrollen en una única promoción.

Art. 214. Altura: Dos (2) plantas y un máximo de 7m.

Art. 215. Ocupación.
Será la definida desde el Plan Parcial que lo desarrolla.

Art. 216. Edificabilidad neta.
Será la definida desde el Plan Parcial que lo desarrolla.

Art. 217. Separación a linderos.
La separación mínima a viales públicos es de 4 m y la separación a linderos privados será de 3 m

Art. 218. Ordenanza de valla.
El vallado recayente a vial o espacio público tendrá las siguientes condiciones:

La altura máxima del vallado de parcelas será de 2,10 m Opaco hasta 1 m de altura y el resto hasta la altura máxima se realizará con algún elemento transparente.

Las vallas medianeras podrán ser opacas hasta la altura máxima de 2,10 m.

7. Ordenanzas para la zona unifamiliar aislada: UAS 4.

Art. 219. Definición.
Esta tipología se contempla para las siguientes áreas:
Unidades desarrolladas del Sector PP-R7.

Art. 220. Parcela mínima: 1500 m²

Art. 221. Usos permitidos.
Residencial. Vivienda unifamiliar aislada.
Para parcelas con superficie igual o superior a 2.500 m² se autorizará el uso de la vivienda unifamiliares pareadas que se desarrollen en una única promoción.

Art. 222- Altura: Dos (2) plantas y un máximo de 7 m.

Art. 223. Ocupación.
Será la definida desde el Plan Parcial que lo desarrolla.
Art. 224. Edificabilidad neta.
Será la definida desde el Plan Parcial que lo desarrolla.

Art. 225. Separación a linderos.
La separación mínima a viales públicos es de 4 m y la separación a linderos privados será de 3 m

Art. 226. Ordenanza de valla.
El vallado recayente a vial o espacio público tendrá las siguientes condiciones:

La altura máxima del vallado de parcelas será de 2,10 m Opaco hasta 1 m de altura y el resto hasta la altura máxima se realizará con algún elemento transparente.

Las vallas medianeras podrán ser opacas hasta la altura máxima de 2,10 m.

CAPÍTULO IV

Normas específicas de ordenación para las zonas incluidas como «Unidades de Ejecución».

Art. 227. Definición.
Corresponde a aquellas zonas incluidas en una «Unidad de Ejecución» para las que se prevé su desarrollo mediante «Estudio de Detalle» o «Proyecto de Urbanización». El ámbito de estas zonas queda delimitado en los planos de Ordenación N-4 del núcleo y A-1 a A-11 de los núcleos secundarios.

Art. 228. Delimitación.
Los Proyectos de Urbanización no podrán reajustar la delimitación de las «Unidades de Ejecución» señaladas en las presentes Normas, con el propósito de dar un más efectivo

cumplimiento a los objetivos y directrices marcados para cada «Unidad de Ejecución».

Art. 229. Alineaciones y rasantes.

1. Los Proyectos de Urbanización no podrán reajustar las alineaciones establecidas en las Normas.

2. No podrán fraccionarse los espacios libres previstos para cada una de las Unidades de Ejecución y señalados en los planos de ordenación correspondientes. Tampoco podrán variar su posición relativa respecto a la edificación y límites de la Unidad de Ejecución.

Art. 230. Normas relativas a la parcelación del Suelo.

En las parcelaciones y reparcelaciones de terrenos necesarias para el desarrollo de las «Unidades de Ejecución», de uso residencial, las parcelas resultantes tendrán una superficie y un frente mínimo de fachada según las ordenanzas de la zona que le sean de aplicación.

Art. 231. Aprovechamiento Edificatorio.

1. El aprovechamiento edificatorio queda reflejado en los cuadros incluidos en el Título III de las presentes Ordenanzas, así como en las fichas respectivas del anexo a estas Normas.

2. La altura máxima de la edificación será la determinada en los planos N-2 y N-3 de Ordenación.

Art. 232. Ordenanzas.

Para las «Unidades de Ejecución» serán de aplicación, en todo lo que no se oponga a los artículos anteriores del presente capítulo, las ordenanzas específicas para la zona en que están incluidas y calificadas.

Art. 233. Objetivos y directrices de las Unidades de Ejecución.

Serán los especificados en las fichas respectivas de la Memoria de Ordenación.

FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO – NUCLEO PRINCIPAL

DATOS GENERALES

SITUACION: TRASERA DE LA C/ JULIO VERNE. INSTRUMENTO DE EJECUCION: PROYECTO DE URBANIZACIÓN CLASIFICACION DEL SUELO: SUELO URBANO N.C.	UE-2	PLANO Nº: N.10
	- INICIATIVA PLANEAMIENTO: PUBLICA - SISTEMA ACTUACIÓN: COOPERACION - SUPERFICIE TOTAL (m²): 8.505 NETA: 4.722	

DATOS ESPECÍFICOS

PLAZO DE EJECUCION: 5 AÑOS.	FASES DE EJECUCION: UNA SOLA FASE
- DENSIDAD (VIV/HA): 50 - ORDENANZAS: RENOVACION DEL CASCO (ETP) - ALTURA: DOS (2) PLANTAS - USO: SEGÚN PLANO Nº N. 7	- SISTEMA VIARIO: OBLIGATORIO - TRAZADO Y DIMENSIONES DE VIALES: SEGÚN PLANO Nº N.7 Y CROQUIS. - ZONAS VERDES Y EE. LL. (m²): 1.466

OBJETIVOS:

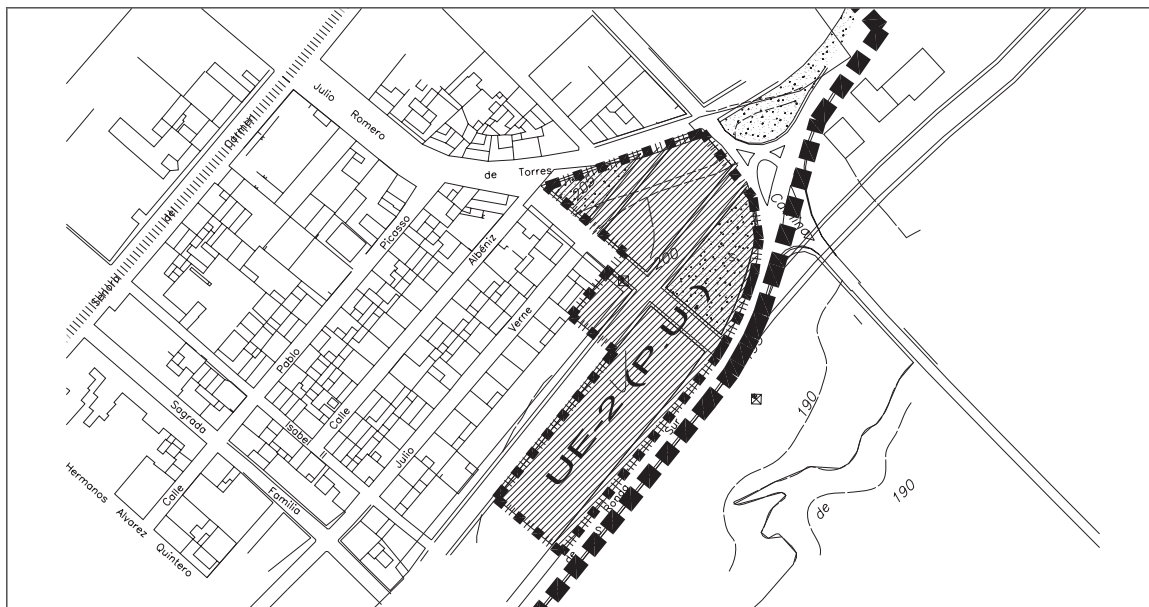
- Ordenación del área de en estudio y su parcelación. Su articulación con la Ronda Sur.

DOTACIONES Y CESIONES:

- Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota los viales totalmente urbanizados, así como la infraestructura de electricidad (fuerza y alumbrado) saneamiento, agua de urbanización e Infraestructuras de telecomunicaciones y áreas libres.

DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ART 10.1 LOUA

PLANO DE SITUACION



FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO – NÚCLEO PRINCIPAL

DATOS GENERALES

SITUACION: AVENIDA DE CARLOS III. INSTRUMENTO DE EJECUCION: PROYECTO DE URBANIZACIÓN CLASIFICACION DEL SUELO: SUELO URBANO N.C.	UE-5	PLANO Nº: N.11
	- INICIATIVA PLANEAMIENTO: PRIVADA - SISTEMA ACTUACIÓN: COMPENSACION - SUPERFICIE TOTAL (m²): 4.335 NETA: 1.825	

DATOS ESPECÍFICOS

PLAZO DE EJECUCION: 5 AÑOS.	FASES DE EJECUCION: se permiten siempre que las fases posteriores tengan menor carga urbanística que las fases iniciales.
- DENSIDAD (VIV/HA): 60 - ORDENANZAS: EXTENSION DEL CASCO (MC-UAD2) - ALTURA: DOS (2) PLANTAS - USO: SEGÚN PLANO Nº N. 7	- SISTEMA VIARIO: OBLIGATORIO - TRAZADO Y DIMENSIONES DE VIALES: SEGÚN PLANO Nº N.7 Y CROQUIS. - ZONAS VERDES Y EE. LL. (m²): 1.070

OBJETIVOS:

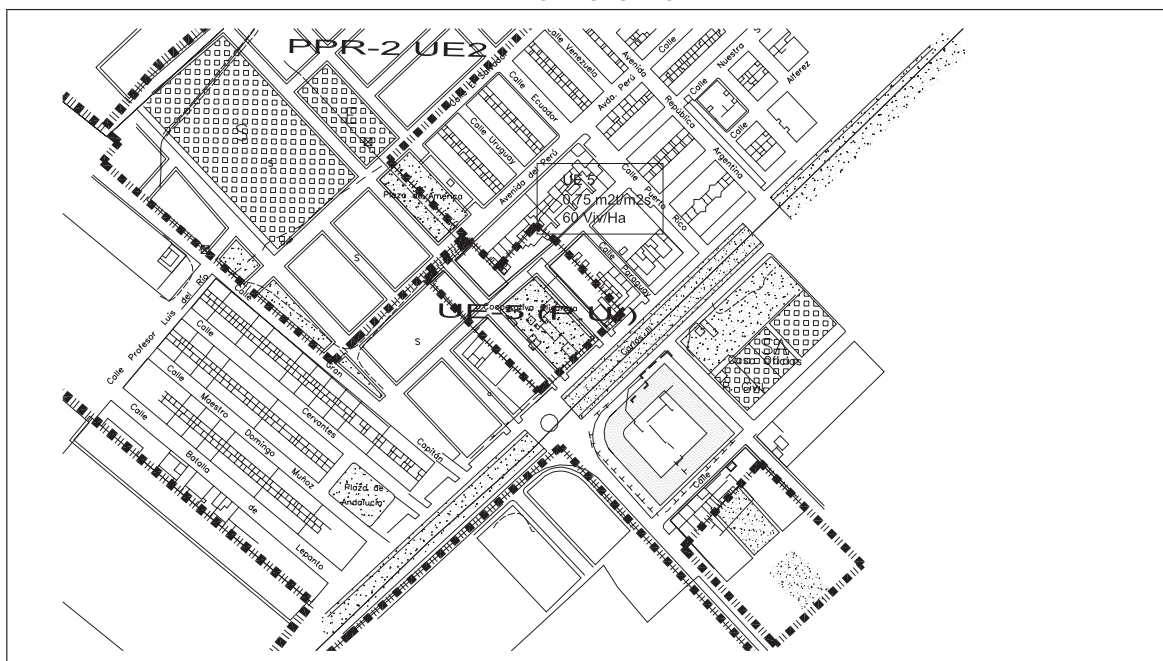
- La Ordenación de Volúmenes en el área, la creación de una trama complementaria de unión con la zona de crecimiento del Núcleo, y el establecimiento de dotaciones públicas.

DOTACIONES Y CESIONES:

- Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota los viales totalmente urbanizados, así como la infraestructura de electricidad (fuerza y alumbrado) saneamiento, agua de urbanización e Infraestructuras de telecomunicaciones, así como las dotaciones de áreas libres señaladas en estas NN.SS.

DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ART 10.1 LOUA

PLANO DE SITUACION



DATOS GENERALES

SITUACION: CARRETERA DE LA PAZ INSTRUMENTO DE EJECUCION: PROYECTO DE URBANIZACIÓN CLASIFICACION DEL SUELO: SUELO URBANO N.C	UE-8	PLANO N°: N.11
	- INICIATIVA PLANEAMIENTO: PRIVADA - SISTEMA ACTUACIÓN: COMPENSACION - SUPERFICIE TOTAL (m ²): 2.987 NETA: 1.659	

DATOS ESPECÍFICOS

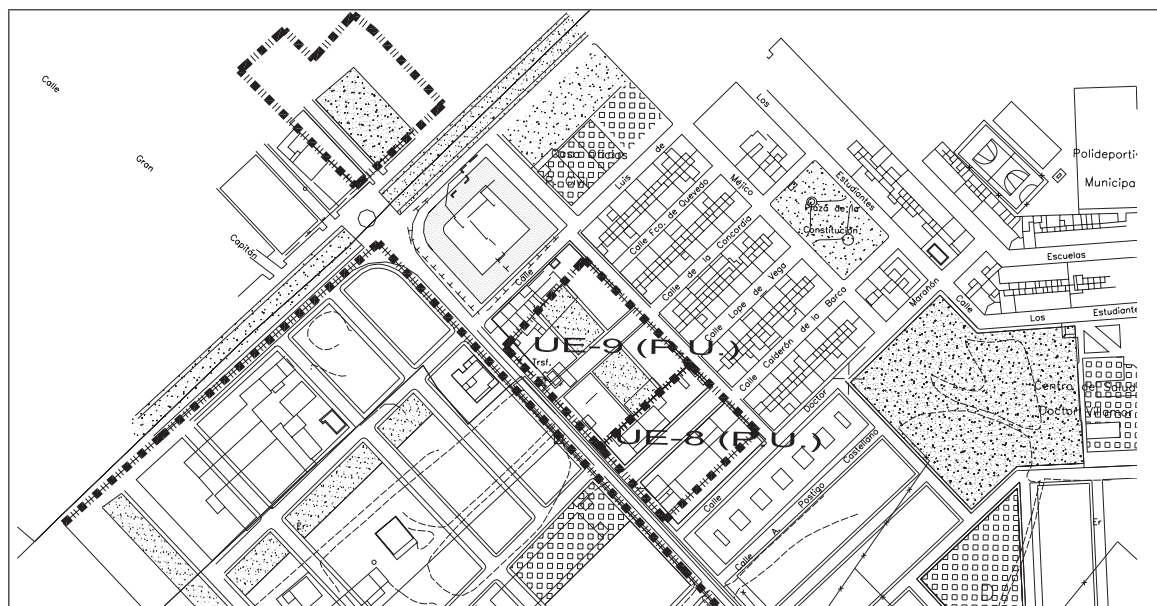
PLAZO DE EJECUCION: 5 AÑOS.	FASES DE EJECUCION: UNA SOLA FASE
- DENSIDAD (VIV/HA): 60 - ORDENANZAS: EXTENSION DEL CASCO (UAD2) - ALTURA: DOS (2) PLANTAS - USO: SEGÚN PLANO Nº N. 9	- SISTEMA VIARIO: OBLIGATORIO - TRAZADO Y DIMENSIONES DE VIALES: SEGÚN PLANO Nº N.9 Y CROQUIS.

- La Ordenación de Volúmenes sobre el trazado del viario establecido en las presentes NN.SS. el establecer dotaciones de uso público y potenciar la desaparición de esta zona de actividad industrial y almacenaje dentro del casco.

- Viales totalmente urbanizados, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado) saneamiento, agua de urbanización, telecomunicaciones.

DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ART 10.1 LOUA

PLANO DE SITUACION

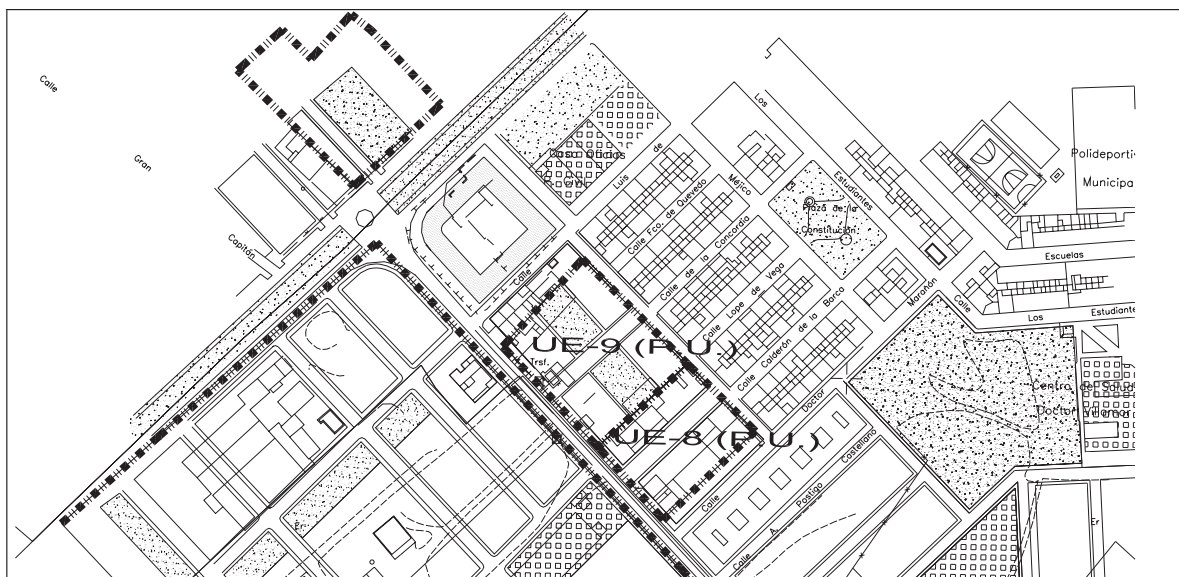


FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO – NUCLEO PRINCIPAL**DATOS GENERALES**

SITUACION: CARRETERA DE LA PAZ INSTRUMENTO DE EJECUCION: PROYECTO DE URBANIZACIÓN CLASIFICACION DEL SUELO: SUELO URBANO N.C.	UE-9	PLANO Nº: N.11
	- INICIATIVA PLANEAMIENTO: PRIVADA - SISTEMA ACTUACIÓN: COMPENSACION - SUPERFICIE TOTAL (m²): 4.663 NETA: 2.129	

DATOS ESPECÍFICOS

PLAZO DE EJECUCION: 2 AÑOS.	FASES DE EJECUCION: UNA SOLA FASE
- DENSIDAD (VIV/HA): 60 - ORDENANZAS: EXTENSION DEL CASCO (UAD2) - ALTURA: DOS (2) PLANTAS - USO: SEGÚN PLANO Nº N. 9	- SISTEMA VIARIO: OBLIGATORIO - TRAZADO Y DIMENSIONES DE VIALES: SEGÚN PLANO Nº N.9 Y CROQUIS. - ZONAS VERDES Y EE. LL. (m²): 1.410
OBJETIVOS: - La Ordenación de Volúmenes sobre el trazado del viario establecido en las presentes NN.SS. el establecer dotaciones de uso público y potenciar la desaparición de esta zona de actividad industrial y almacenaje dentro del casco.	
DOTACIONES Y CESIONES: - Áreas de espacios libres señaladas en estas NN.SS., viales totalmente urbanizados, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado) saneamiento, agua de urbanización, telecomunicaciones y 1.410 m ² correspondientes a zona verde.	

DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ART 10.1 LOUA**PLANO DE SITUACION**

FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO – NUCLEOS SECUNDARIOS**DATOS GENERALES**

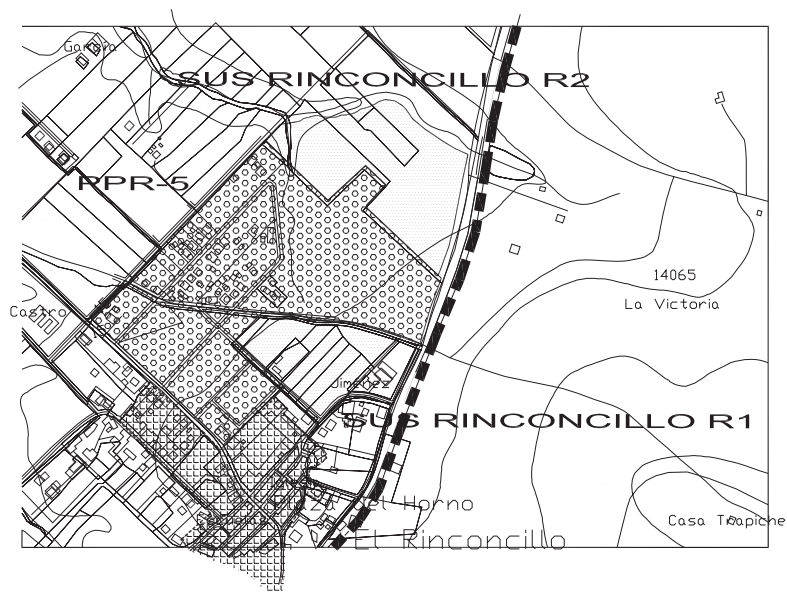
NUCLEO: EL RINCONCILLO INSTRUMENTO DE EJECUCION: PROYECTO DE URBANIZACIÓN CLASIFICACION DEL SUELO: SUELO URBANO N.C.	UE-RINCONCILLO 2	PLANO Nº: A.6
	- INICIATIVA PLANEAMIENTO: PRIVADA - SISTEMA ACTUACIÓN: COMPENSACION - SUPERFICIE TOTAL (m²): 3.695 - EDIFICABILIDAD (m²t/m²s): 0,95 NETA: 2.435	

DATOS ESPECÍFICOS

PLAZO DE EJECUCION: 12 MESES	FASES DE EJECUCION: UNA SOLA FASE
- DENSIDAD (VIV/HA): 55 - ORDENANZAS: MEDIANERAS- ENSANCHE - ALTURA: DOS (2) PLANTAS - USO: RESIDENCIAL	- SISTEMA VIARIO: OBLIGATORIO - TRAZADO Y DIMENSIONES DE VIALES (m²): 625 SEGÚN PLANO Nº A.6 Y CROQUIS. - ZONAS VERDES Y EE.LL. (m²): 635

OBJETIVOS:

- Ampliar Suelo Urbano al oeste del Núcleo, ordenando un espacio con enormes tensiones mediante la creación de nuevas manzanas conectadas a la carretera y al propio núcleo.
- Conectar el Suelo Urbano del PP-R5.

DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ART 10.1 LOUA**PLANO DE SITUACION**

FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO – AREAS DE EDIFICACION AISLADA

DATOS GENERALES

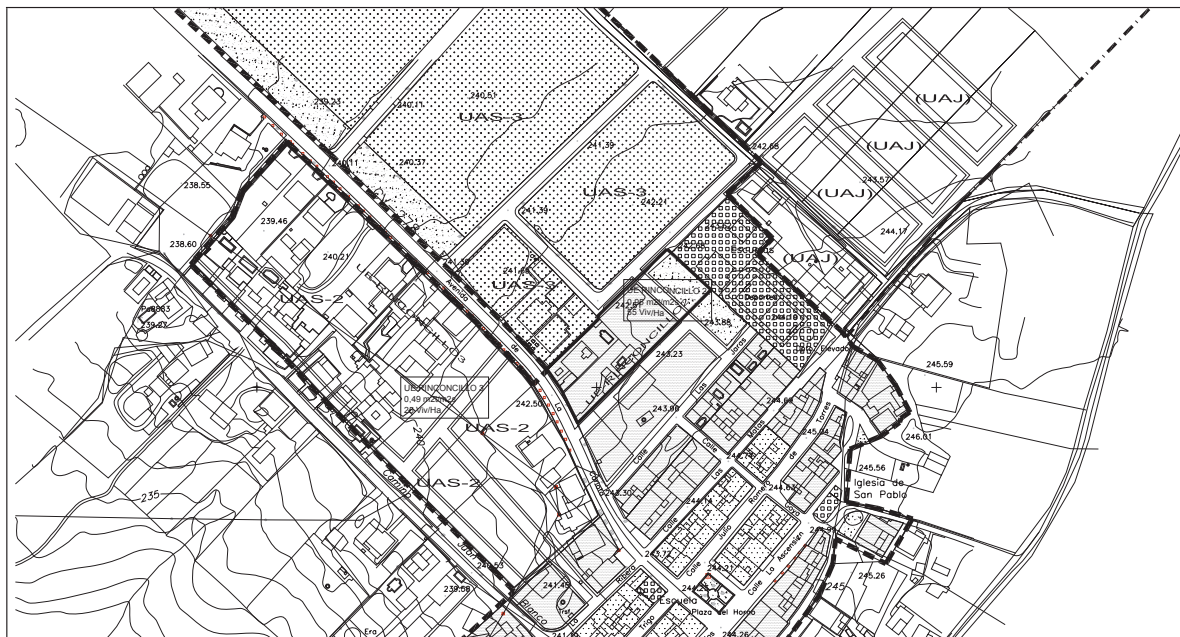
NUCLEO: EL RINCONCILLO INSTRUMENTO DE EJECUCION: PROYECTO DE URBANIZACIÓN CLASIFICACION DEL SUELO: SUELO URBANO N.C.	UE-RINCONCILLO 3	PLANO Nº: A.6
	- INICIATIVA PLANEAMIENTO: PRIVADA - SISTEMA ACTUACIÓN: COMPENSACION - SUPERFICIE TOTAL (m²): 27.665 - EDIFICABILIDAD (m²t/m²s): 0,49 NETA: 21.095	

DATOS ESPECÍFICOS

PLAZO DE EJECUCION: 12 MESES	FASES DE EJECUCION: UNA SOLA FASE
- DENSIDAD (VIV/HA): 25 - ORDENANZAS: UAS-2 - ALTURA: DOS (2) PLANTAS - USO: RESIDENCIAL	- SISTEMA VIARIO: OBLIGATORIO - TRAZADO Y DIMENSIONES DE VIALES SEGÚN PLANO Nº A.6 Y CROQUIS.
OBJETIVOS: - Se trata fundamentalmente, de reconducir la implantación espontánea de viviendas al proceso de ordenación urbanística. - Cubrir parcialmente las necesidades de vivienda que llegarán a producirse.	

DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ART 10.1 LOUA

PLANO DE SITUACION



FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO – NUCLEOS SECUNDARIOS

DATOS GENERALES

- NUCLEO: ALDEA QUINTANA - INSTRUMENTO DE EJECUCION: PROYECTO DE URBANIZACIÓN - CLASIFICACION DEL SUELO: SUELO URBANO N.C.	UE-QUINTANA 1	PLANO Nº: A.5
	- INICIATIVA PLANEAMIENTO: PUBLICA - SISTEMA ACTUACIÓN: COOPERACION - SUPERFICIE TOTAL (m²): 23.320 - EDIFICABILIDAD (m2t/m2s): 0,95 NETA: 15.235	

DATOS ESPECÍFICOS

PLAZO DE EJECUCION: 12 MESES	FASES DE EJECUCION: UNA SOLA FASE
- DENSIDAD (VIV/HA): 55 - ORDENANZAS: MEDIANERAS- ENSANCHE Y UAS2 - ALTURA: DOS (2) PLANTAS - USO: RESIDENCIAL	- SISTEMA VIARIO: OBLIGATORIO - TRAZADO Y DIMENSIONES DE VIALES (m2): 6.880 SEGÚN PLANO Nº A.5 Y CROQUIS. - ZONAS VERDES Y EE.LL. (m²): 1.210

OBJETIVOS:

- Configurar un crecimiento ordenado en la zona oeste junto a la CN-IV, evitando la consolidación de procesos irreversibles.
- Articular este ensanche mediante la prolongación de calles del núcleo.

DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ART 10.1 LOUA

PLANO DE SITUACION



FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO – NUCLEOS SECUNDARIOS

DATOS GENERALES

- NUCLEO: EL ARRECIFE (Junto al Colegio) - INSTRUMENTO DE EJECUCION: PROYECTO DE URBANIZACIÓN. - CLASIFICACION DEL SUELO: SUELO URBANO N.C.	UE - ARRECIFE 1	PLANO Nº: A.8
	- INICIATIVA PLANEAMIENTO: PRIVADA - SISTEMA ACTUACIÓN: COMPENSACION - SUPERFICIE TOTAL (m²): 5.575 - EDIFICABILIDAD (m2t/m2s): 1 NETA: 3.375	

DATOS ESPECÍFICOS

PLAZO DE EJECUCION: 12 MESES	FASES DE EJECUCION: UNA SOLA FASE
- DENSIDAD (VIV/HA): 55 - ORDENANZAS: MEDIANERAS- ENSANCHE - ALTURA: DOS (2) PLANTAS - USO: RESIDENCIAL	- SISTEMA VIARIO: OBLIGATORIO - TRAZADO Y DIMENSIONES DE VIALES (m²): 1.395 SEGÚN PLANO Nº A.9 Y CROQUIS. - ZONAS VERDES Y EE.LL. (m²): 805

OBJETIVOS:

- Conectar el PP-R2 al núcleo de El Arrecife ampliando Suelo Urbano junto al equipamiento educativo existente, completando el crecimiento par esta zona.
- Dotar de zonas verdes el acceso desde La Chica Carlota y el entorno del Colegio hacia el núcleo.

DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ART 10.1 LOUA

PLANO DE SITUACION



FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO – NUCLEOS SECUNDARIOS

DATOS GENERALES

- NUCLEO: EL ARRECIFE (Junto al PP-R1) - INSTRUMENTO DE EJECUCION: PROYECTO DE URBANIZACIÓN. - CLASIFICACION DEL SUELO: SUELO URBANO N.C.	UE - ARRECIFE 2	PLANO Nº: A.8
	- INICIATIVA PLANEAMIENTO: PRIVADA - SISTEMA ACTUACIÓN: COMPENSACION - SUPERFICIE TOTAL (m²): 2.375 - EDIFICABILIDAD (m2t/m2s): 1 NETA: 1.745	

DATOS ESPECÍFICOS

PLAZO DE EJECUCION: 12 MESES	FASES DE EJECUCION: UNA SOLA FASE
- DENSIDAD (VIV/HA): 55 - ORDENANZAS: MEDIANERAS- ENSANCHE - ALTURA: DOS (2) PLANTAS - USO: RESIDENCIAL	- SISTEMA VIARIO: OBLIGATORIO - TRAZADO Y DIMENSIONES DE VIALES (m²): 630 SEGÚN PLANO Nº A.9 Y CROQUIS.

OBJETIVOS:

- Ordenar mediante nueva alineación a vial, los solares y espacios vacíos contiguos al colegio.
- Conectar hacia los Naranjeros y la CN-IV el PP-R1.

DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ART 10.1 LOUA

PLANO DE SITUACION



FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO – NUCLEOS SECUNDARIOS**DATOS GENERALES**

- NUCLEO: EL ARRECIFE (Vereda de La Plata) INSTRUMENTO DE EJECUCION: PROYECTO DE URBANIZACIÓN CLASIFICACION DEL SUELO: SUELO URBANO N.C.	UE - ARRECIFE 3	PLANO Nº: A.8
	- INICIATIVA PLANEAMIENTO: PRIVADA - SISTEMA ACTUACIÓN: COMPENSACION - SUPERFICIE TOTAL (m²): 2.326 - EDIFICABILIDAD (m²t/m²s): 1 NETA: 1.683	

DATOS ESPECÍFICOS

PLAZO DE EJECUCION: 12 MESES	FASES DE EJECUCION: UNA SOLA FASE
- DENSIDAD (VIV/HA): 55 - ORDENANZAS: C. ENSANCHE - ALTURA: DOS (2) PLANTAS - USO: RESIDENCIAL	- SISTEMA VIARIO: OBLIGATORIO - TRAZADO Y DIMENSIONES DE VIALES (m²): 643 SEGÚN PLANO Nº A.9 Y CROQUIS.

OBJETIVOS:

- Conectar la Vereda de la Plata a la CN-IV, creando manzanas en un entorno desordenado pero con espacios libres junto a zonas densificadas.
- Permitir acceso al PP-R1.

DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ART 10.1 LOUA**PLANO DE SITUACION**

FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO – ÁREAS DE EDIFICACION AISLADA

DATOS GENERALES

- DENOMINACION: LAS DUEÑAS INSTRUMENTO DE EJECUCION: PROYECTO DE REPARCELACION - URBANIZACION	UE3 LAS DUEÑAS	PLANO Nº: A.5
	- INICIATIVA PLANEAMIENTO: PRIVADA - SISTEMA ACTUACIÓN: COOPERACION - SUPERFICIE TOTAL (m²): 50.085	

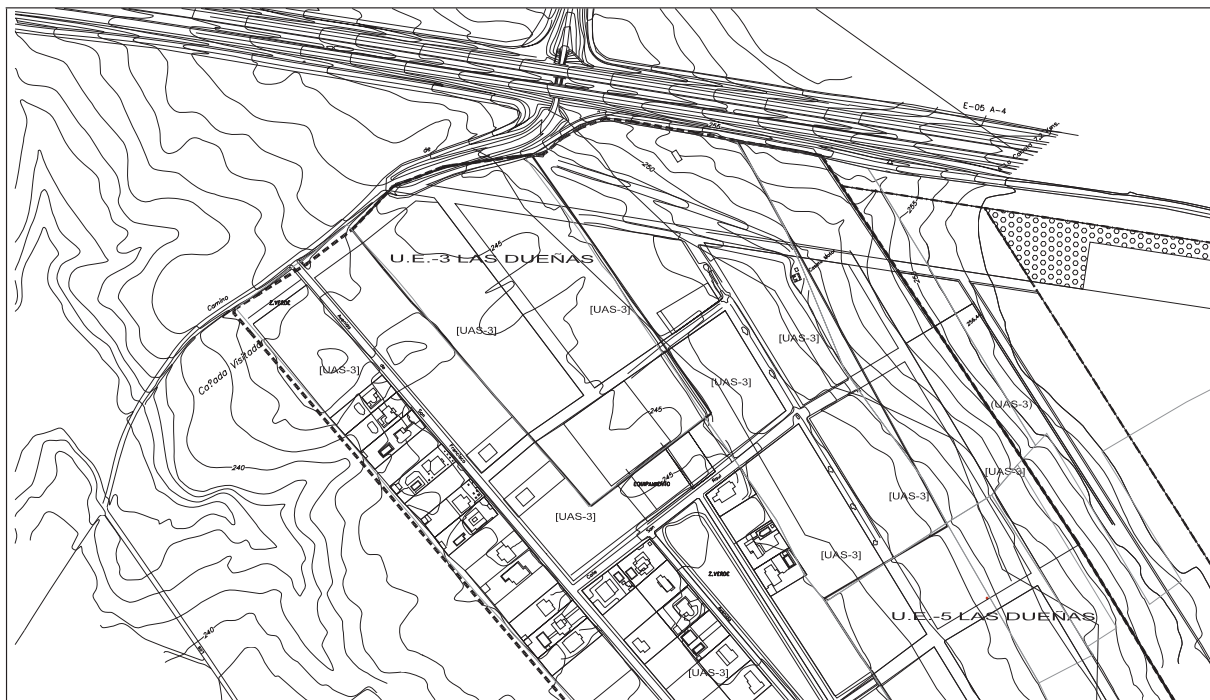
DATOS ESPECÍFICOS

PLAZO DE EJECUCION: 12 MESES	FASES DE EJECUCION: UNA SOLA FASE
- DENSIDAD (VIV/HA): 6 - ORDENANZAS: SEGÚN EL PLAN PARCIAL APROBADO - ALTURA: DOS (2) PLANTAS - USO: RESIDENCIAL AISLADA	- Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 26 VIV. - PARCELA MÍNIMA (m²): 1.200 - EDIFICABILIDAD (m² / m² s): 0,1975

OBJETIVOS:

- Completar el proceso de desarrollo del Planeamiento previsto par el sector PP-R3, que incorporaba el proceso de ocupación de viviendas de 2ª Residencia anteriores a la redacción de las presentes Normas, a efectos de regularización de su situación.
- Integrar las áreas de protección de la Vereda de la Plata y de la Autovía de Andalucía.

PLANO DE SITUACION



FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO – AREAS DE EDIFICACION AISLADA

DATOS GENERALES

- DENOMINACION: LAS DUEÑAS INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN; PROYECTO DE REPARCELACION - URBANIZACION	UE5 LAS DUEÑAS	PLANO Nº: A.5
	- INICIATIVA PLANEAMIENTO: PRIVADA - SISTEMA ACTUACIÓN: COMPENSACION - SUPERFICIE TOTAL (m²): 84.497	

DATOS ESPECÍFICOS

PLAZO DE EJECUCION: 12 MESES	FASES DE EJECUCION: UNA SOLA FASE
- DENSIDAD (VIV/HA): 6 - ORDENANZAS: SEGÚN P.P. APROBADO - ALTURA: DOS (2) PLANTAS - USO: RESIDENCIAL AISLADA	- Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 53 VIV. - PARCELA MÍNIMA: 1.200 M. - EDIFICABILIDAD (m² / m² s): 0,1975

OBJETIVOS:

- Completar el proceso de desarrollo del Planeamiento previsto par el sector PP-R3, que incorporaba el proceso de ocupación de viviendas de 2ª Residencia anteriores a la redacción de las presentes Normas, a efectos de regularización de su situación.
- Integrar las áreas de protección de la Vereda de la Plata y de la Autovía de Andalucía.

PLANO DE SITUACION



FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO – AREAS DE EDIFICACION AISLADA

DATOS GENERALES

- DENOMINACION: NOY-LAS VIÑAS INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN: PROYECTO DE REPARCELACION - URBANIZACION	PP R7 UE2	PLANO Nº: N.2-N4
	- INICIATIVA PLANEAMIENTO: PRIVADA - SISTEMA ACTUACIÓN: COMPENSACION - SUPERFICIE TOTAL (m²): 84.547	

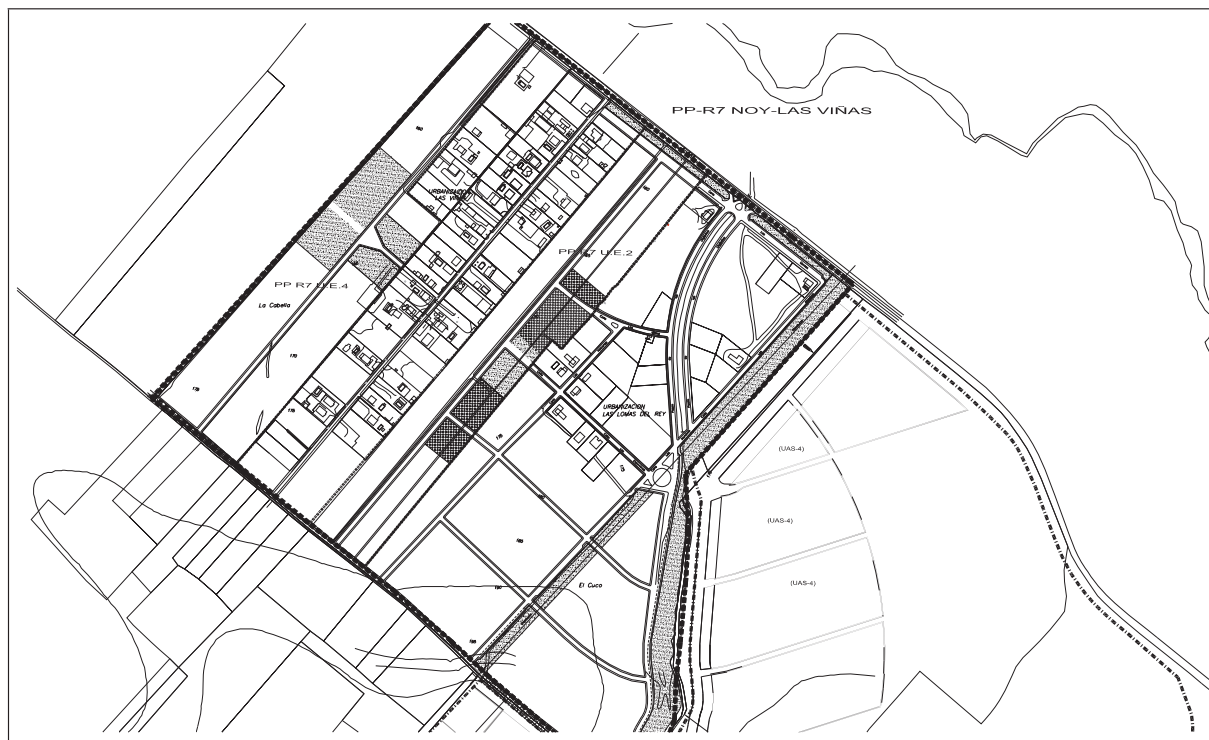
DATOS ESPECÍFICOS

PLAZO DE EJECUCION: 12 MESES	FASES DE EJECUCION: UNA SOLA FASE
- DENSIDAD (VIV/HA): 5 - ORDENANZAS: SEGÚN P.P. APROBADO - ALTURA: DOS (2) PLANTAS - USO: RESIDENCIAL AISLADA	- Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 42 VIV. - PARCELA MÍNIMA: 1.500 M. - EDIFICABILIDAD (m² / m² s): 0,16

OBJETIVOS:

- Completar el proceso de desarrollo del Planeamiento previsto par el sector PP-R7, que se planteaba para recoger la demanda de viviendas de 2ª Residencia sin alterar la previsión en el núcleo.

PLANO DE SITUACIÓN



FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO – AREAS DE EDIFICACION AISLADA

DATOS GENERALES

- DENOMINACION: NOY-LAS VIÑAS INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN: PROYECTO DE REPARCELACION - URBANIZACION	PP R7 UE4	PLANO Nº: N.2
	- INICIATIVA PLANEAMIENTO: PRIVADA - SISTEMA ACTUACIÓN: COMPENSACION - SUPERFICIE TOTAL (m²): 99.890	

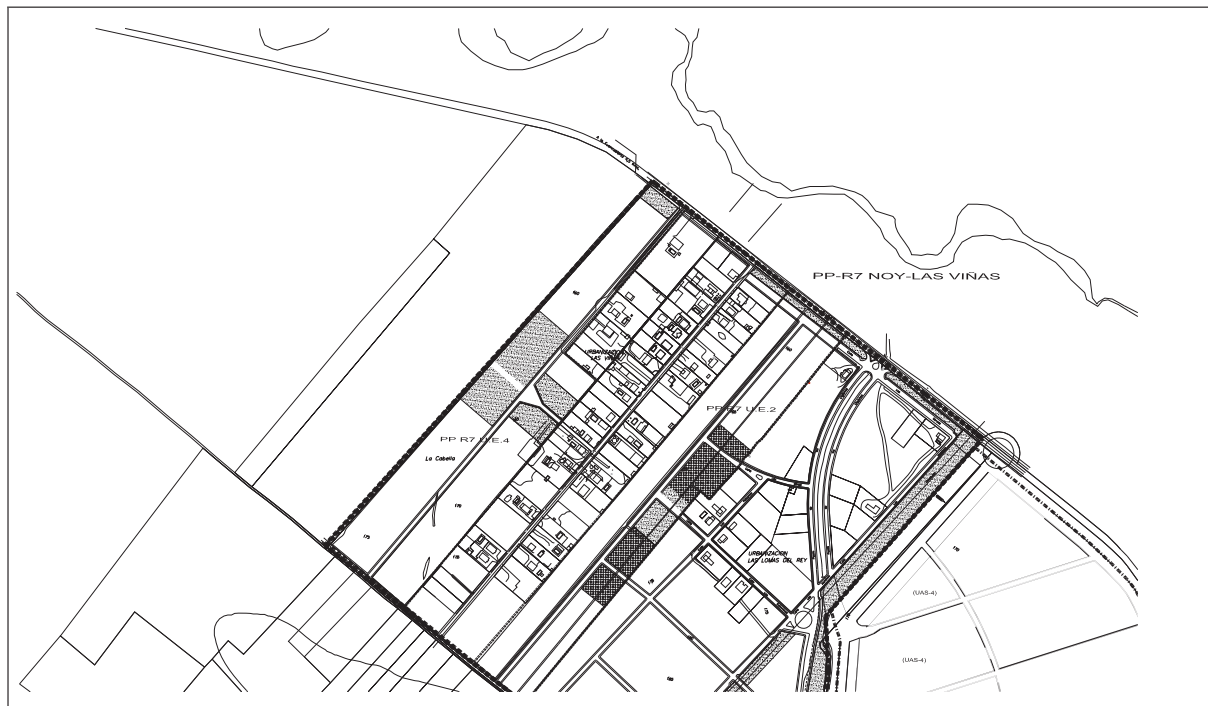
DATOS ESPECÍFICOS

PLAZO DE EJECUCION: 12 MESES	FASES DE EJECUCION: UNA SOLA FASE
- DENSIDAD (VIV/HA): 5 - ORDENANZAS: SEGÚN P.P. APROBADO - ALTURA: DOS (2) PLANTAS - USO: RESIDENCIAL AISLADA	- Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 50 VIV. - PARCELA MÍNIMA: 1.500 M. - EDIFICABILIDAD (m² / m² s): 0,16

OBJETIVOS:

- Completar el proceso de desarrollo del Planeamiento previsto par el sector PP-R7, que se planteaba para recoger la demanda de viviendas de 2ª Residencia sin alterar la previsión en el núcleo.

PLANO DE SITUACION



CAPÍTULO V

Normas específicas de protección del patrimonio edificado.

Art. 234. Edificios de interés.

El listado de edificaciones que se detallan a continuación constituyen los edificios de interés arquitectónico, histórico artístico y se consideran susceptibles de protección especial

LOCALIZACIÓN	Núm. MANZANA/ Núm. PARCELA	DENOMINACIÓN	VALORES ESTETICOS A RESPETAR
Plaza de España, 1	95156/01	Molino de Aceite	Totalidad
Plaza de la Iglesia, 1	97171/06	Iglesia de la Inmaculada Concepción	Totalidad
Plaza de la Iglesia, 19	98170/08	Antigua Cárcel Real	Totalidad
Avda. Carlos III 40 42 44	97163/01	Antiguo Mercado de Abastos	Totalidad
Avda. Carlos III, 50	96156/01	Ayuntamiento . Palacio de la Intendencia.	Totalidad
Avda. Carlos III, 51	96143/01	Edificio Privado	Fachada
Avda. Carlos III, 39	97152/07	Edificio Privado	Fachada y patios
Avda. Carlos III, 37	97152/08	Edificio Privado	Fachada y patios
Avda. Carlos III, 13 25	91156/05-04-03-02	Antigua Posada Real	Totalidad
Calle Redonda, s/n	19843/01	Cementerio.	Totalidad

De las referidas edificaciones, existen declarados, incoados o bien propuestos como BIC los siguientes elementos:

-Antigua Posada Real. Declarada BIC en la Categoría de Monumento.

-Iglesia Parroquial de la Inmaculada Concepción. Interés PGBC. Monumento. Propuesta de Incoación del 27.1.88.

-Palacio de la Intendencia. Interés PGBC. Monumento. Propuesta de Incoación del 3.2.88

Aunque fuera del Suelo Urbano, en esta lista incluiremos también la Fuente Nueva, carretera de Fuencubierta.

Art. 235. Espacios Urbanos de interés.

Si bien la totalidad del Conjunto Histórico tiene la consideración de Bien de Interés Cultural al haberse declarado por Decreto de 9 de Enero del 2001 de la consejería de cultura con la categoría de Conjunto Histórico. Se establece una relación de los Espacios Urbanos de interés que se consideran de protección especial, ésta protección se centrará tanto al aspecto exterior de las edificaciones como al tratamiento urbano que se proponga en los proyectos de mejora que se indican para todos ellos.

LOCALIZACIÓN	ELEMENTOS DE INTERES
Avda. Carlos III	Tramo incluido en el Casco Antiguo
Plaza de España	Completa
Plaza de la Iglesia	Completa
C/ Redonda	Tramo de la cornisa y entorno del cementerio

Aunque fuera del Suelo Urbano se incluye también el entorno de la Fuente Nueva.

Estos listados pueden ser aumentados como nuevos elementos o modificados en general a propuesta de la Comisión del Patrimonio Histórico Artístico, organismo o particular, siempre que se estudie y justifique convenientemente, siguiendo el procedimiento de modificación puntual de las presentes Normas.

Art. 236. Niveles de Protección y Actuación.

Los niveles de Protección y Actuación de estos elementos (art.137 a 140) quedan señalados en las fichas del anexo al Capitulo VI.

Art. 237. Nivel de Protección Integral. Nivel A

Es el asignado a los edificios o elementos constructivos que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico-artísticas, con independencia de su estado de conservación, preservándose todas sus características arquitectónicas.

Esta protección incluirá obligatoriamente todos aquellos bienes protegidos que estén declarados o incoados conforme a la Ley de Patrimonio Histórico Español y Real Decreto 111/1986, de 10 de Enero, de desarrollo Parcial de la referida Ley. Asimismo tendrán la singular protección y tutela de la Junta de Andalucía (Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía), estableciéndose esta misma tutela para el entorno del BIC que figure en el expediente de incoación.

En este grado se han incluido las Iglesias, los edificios civiles singulares, y en general los equipamientos construidos a raíz de la colonización de Carlos III.

Las clases de obra permitidas son las de mejora, es decir, obras que no modifiquen ninguno de los elementos definidores de la arquitectura del edificio. Son las siguientes:

- Mantenimiento y conservación: Obras de carácter no estructural cuya finalidad es la de mantener el edificio en condiciones adecuadas para uso, sin modificar su organización espacial ni sus características originales en sus aspectos esenciales.

- Consolidación y restauración: Obras de carácter estructural cuya finalidad es mantener o reponer el edificio o parte del mismo en las condiciones de estabilidad e integridad física necesarias para su utilización, restituyendo, en su caso, sus características originarias cuando éstas hubieran sido alteradas, no modificando la estructura arquitectónica originaria ni sus elementos en sus aspectos esenciales.

- Adaptación: Obras cuya finalidad es adecuar la organización del edificio a las necesidades de uso, siempre que no supongan modificación o alteración de la estructura arquitectónica del edificio existente ni de ninguno de sus elementos definidores.

- Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtuen la unidad arquitectónica original, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.

- Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar.

Art. 238. Nivel de Protección Estructural. Nivel B.

Es un nivel de protección parcial el cual es asignado a aquellos edificios o elementos construidos cuyo valor arquitectónico, monumental o artístico no alcanza el carácter singular, pero que por su tipología, sus características arquitectónicas, constructivas o funcionales, bien de lenguaje o estilo o por su significación en la historia de La Carlota deben ser objeto de protección.

También se pueden definir como aquellos bienes en los que su monumentalidad y sus características esenciales hayan sido alteradas a lo largo de la historia en elementos o partes de la edificación existente, perdurando en ellos elementos que justifiquen su protección.

Se han incluido aquí principalmente las edificaciones en las que se han valorado su composición estilística, la volumetría de sus cubiertas, materiales, etc., estos elementos suelen coincidir con el caserío más singular de carácter residencial contemporáneo al momento de la fundación de la Real Carlota, así como con los hitos históricos o urbanos de carácter singular.

Las clases de obra permitidas son las de mejora expuestas anteriormente y de reforma, debiéndose de mantener los elementos principales como son: fachada, patios, alturas y forjados, jardines, estructura arquitectónica del inmueble y todos y cada uno de sus elementos esenciales.

Se permitirán obras de:

- Redistribución: Aquellas que modificando su organización general en cuanto al número y disposición de las unidades habitables que contiene, no modifican la estructura arquitectónica del edificio ni aumentan la superficie construida de la parcela.
- Renovación: Obras cuyo objeto es la sustitución de parte de un edificio cuya demolición esté justificada.
- Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar.

Art. 239. Nivel de Protección Ambiental. Nivel C.

Se consideran con protección ambiental el resto de las edificaciones que conforman el conjunto histórico de La Carlota y que no están sujetas a la protección específica, ya sea integral o estructural. Estas edificaciones quedaran asignadas a la normativa que con carácter general se aplicará desde las ordenanzas del Plan Especial. La aplicación de estas ordenanzas conllevará la consiguiente adecuación de las edificaciones que distorsionen los valores del Conjunto.

Los criterios por los que se establece este grado de protección ambiental para el resto de las edificaciones no sujetas a una protección específica, han sido criterios de tipo globalizador en los que se ha primado los valores de conjunto sobre los de protección singular, creyendo que una normativa urbanística acorde con la tipología ayudará a la regeneración constructiva del Conjunto sin abocar a las edificaciones a su ruina y abandono.

Se distinguen:

1. Conjuntos de Áreas homogéneas.
2. Edificaciones analizadas, en el que se recogen aquellas edificaciones, fundamentalmente viviendas residenciales, que aportan un valor de registro histórico, al ser contemporáneas al momento de la fundación de la colonia.

Se permitirán obras de mejora, reforma y de obra nueva, pudiendo llegar la actuación a abarcar la totalidad de la unidad catastral exceptuando ese elemento externo que deberá ser protegido. Se mantendrá la fachada y altura, permitiéndose la apertura de huecos en caso necesario.

Art. 240. Niveles de Actuación:

Una vez estudiados los niveles de protección, pasamos a definir los niveles de actuación establecidos en el Trabajo de Definición.

- Conservación. Obras que no introducen variaciones en ninguna de las características de los elementos esenciales de la Arquitectura de la edificación.

- Modificación. Obras cuya finalidad es la de habilitar la edificación al uso primitivo, y/o al un nuevo uso permitido en estas normas.

Obras que manteniendo básicamente la edificación preexistente puedan modificar algunas características y/o elementos esenciales de su Arquitectura como organización general, estructural, morfológica y distributiva.

- Obra Nueva. Obras que tienen por finalidad la edificación de nueva planta sobre la totalidad o parte de la unidad parcelaria.

- Demolición Preventiva. Obras que suponen la desaparición de lo edificado, de forma total o parcial.

Art. 241. Protección de los Yacimientos de Interés Histórico y del Patrimonio Histórico.

Se consideran yacimientos y elementos de interés histórico los que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo al artículo 40 de la Ley 16/85 de 25 de junio sobre Patrimonio Histórico Español y 47 de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Por otra parte, se entiende por Patrimonio Histórico el conjunto de los bienes culturales, sociales y económicos, de carácter natural o producto de la acción del hombre, que constituyen la identidad del legado histórico de los ciudadanos.

La protección del Patrimonio Histórico debe sustentarse en dos principios básicos:

1. No debe restringirse al medio ambiente ni a los edificios, cuya agresión o sustituciones constituyen un atentado cultural y un despilfarro económico, sino que debe alcanzar en lo posible a las actividades que vienen prestando un servicio a la población y a las que mantienen un determinado tejido social, por lo que no deben de ser erradicadas sólo por motivos económicos.

2. Debe conjugarse con criterios urbanísticos de suficiente flexibilidad como para permitir la necesaria transformación de usos y actividades en orden a mantener viva las ciudades o construcciones aisladas, transformación que necesariamente está unida a la posibilidad de adecuación de los edificios que soportan las actividades.

Son usos permitidos y autorizables cada uno de los definidos por el Plan General que, de acuerdo con la legislación citada, no alteren ni detraigan los valores que se pretenden perdurar, en los que se posibilitará, una vez evaluados y en caso de su puesta en valor, un disfrute público.

En ningún caso se permitirán obras que alteren o modifiquen estos elementos. Cuando se trate de reconstrucciones o rehabilitaciones, así como cualquier otra obra en sus inmediaciones se deberá contar con proyecto informado positivamente por el organismo competente.

Si existen indicios que hagan suponer la existencia de yacimientos, la concesión de licencias para actividades que impliquen la alteración del medio deberá ser informada por el Organismo competente, quien recabará el informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos, deberá notificarse a la Corporación Municipal, quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada como medida cautelar, comunicándose a la Consejería de Cultura, para que proceda a la evaluación y tome las medidas oportunas correspondientes, tramitando las autorizaciones de acuerdo con el Decreto 32/1993 de 16 de marzo, por el

que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas y Decreto 19/1995 de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

CAPÍTULO VI

Condiciones particulares del ámbito del Plan Especial del Arrecife

Art. 242. Ámbito.

Su ámbito comprende el entorno de la Calle de la Plata en El Arrecife quedando delimitado en el plano A-9 . No obstante el propio Plan Especial podrá ajustar esta delimitación en función de sus determinaciones.

Art. 243. Usos.

El uso característico es el residencial. El Plan Especial establecerá usos compatibles atendiendo a las especificidades del área.

Art. 244. Condiciones de Edificación

La tipología edificatoria será la de uni-bifamiliar aislada (UAS-2) y Unifamiliar entre medianeras con Ordenanza de Ensanche. Se prohíben expresamente las viviendas plurifamiliares.

El Plan Especial fijará éstas según la ordenación prevista.

Art. 245. Condiciones de Desarrollo.

Se redactará un Plan Especial único por iniciativa pública, mediante el sistema de «Cooperación».

Hasta tanto no se formule el Plan Especial podrán delimitarse Unidades de Ejecución en el ámbito del Plan Especial, que se desarrollarán de acuerdo con los criterios establecidos para el mismo, apoyadas siempre en el viario público o caminos públicos existentes. La Unidades de Ejecución que se delimiten no podrán crear nuevo viario público que el existente a la aprobación del presente Plan General.

El desarrollo de las mencionadas Unidades de Ejecución se atenderán a las determinaciones de los artículos 10, 11, 16, 17 y 18 del presente Plan General.

FICHA DE PLANEAMIENTO PLAN ESPECIAL DE EL ARRECIFE**DATOS GENERALES**

	PERI. ARRECIFE	PLANO Nº: A8
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL AISLADA(UA1a-UA1b) RESIDENCIAL ADOSADA (ENSANCHE) CLASIFICACION DEL SUELO: SUELO URBANO N.C.	- INICIATIVA PLANEAMIENTO: PUBLICA - SISTEMA ACTUACIÓN: COOPERACION - SUPERFICIE TOTAL (m²): 614.300	

DATOS ESPECÍFICOS

PLAN DE ETAPAS (MESES)	F. PLANEAMIENTO: 24
ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS (m²): S/PERI DENSIDAD (VIV/HA): 20 EDIFICABILIDAD BRUTA (m² t / m²s): 0,31 EDIFICABILIDAD NETA (m²t / m²s): SEGÚN ORDENANZAS	P. URBANIZACIÓN: SEGÚN PERI Nº MÁXIMO VIVIENDAS: 1.230 PARCELA MÍNIMA (m²): SEGÚN ORDENANZAS

OBJETIVOS:

- Se trata fundamentalmente, de reconducir la implantación espontánea de viviendas al proceso de ordenación urbanística.
- Cubrir parcialmente las necesidades de vivienda que llegarán a producirse.
- Cubrir parcialmente los déficits de equipamiento que sufre El Arrecife.

OBSERVACIONES:

Se redactará un Plan Especial único por iniciativa pública, mediante el sistema de "Cooperación". Hasta tanto no se formule el Plan Especial podrán delimitarse Unidades de Ejecución en el ámbito del Plan Especial, que se desarrollarán de acuerdo con los criterios establecidos para el mismo, apoyadas siempre en el viario público o caminos públicos existentes.

DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ART.10.1 LOUA

PLANO DE SITUACION

TÍTULO V

SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPÍTULO I

Normas generales de ordenación

Art. 246. Definición y Sectores de Suelo Urbanizable.

Constituye el Suelo Urbanizable aquellas zonas delimitadas como tales en los Plano 1 NORTE y 2 SUR de Ordenación General y que se relacionan a continuación:

En el Núcleo Principal:

- Junto a la Autovía de Andalucía, SAU-R1.
- Entre el Polígono Industrial Gallardo y la Ctra. de La Paz, SAU-R2.
- Junto a la Ctra de la Paz, próximo a la Ronda, SAU-R3.
- En la cornisa de acceso al pueblo, SAU-R4.
- Como ampliación del sector PP R7, SUS-PP R9 Noy.
- Como ampliación del sector PP R7, SUS-PP R10 Las Viñas.
- Entre la Autovía y la antigua CN.IV, SAU-I1.
- Al sur de la CN-IV, Junto al Moreal, SAU-I2.
- Ampliación del Polígono Gallardo hacia la Paz, SAU-I3.
- En la cornisa de acceso al pueblo junto a la Ronda, SAU-I4.
- Al norte del núcleo, junto a la CN-IV, SAU-I5.
- Al norte la Autovía, SUS PP I9 Autovía Norte.

En los Núcleos secundarios:

- Sector industrial al margen izquierdo de la Carretera de la Paz, PP-I.
- Sector industrial ampliación del sector PP-I. SAU I8
- En la antigua CN-IV, junto a El Arrecife, SAU-I6.
- En la Aldea Quintana, próximo a la CN IV, SAU-I7.
- En Aldea Quintana, como ampliación del SAU I7, SUS AQ I1
- En Aldea Quintana, como ampliación del PP R3, SUS dueñas R1.
- El Arrecife, PP-R1.
- La parcelación Los Pinos, PP-R2.
- Próximo a El Arrecife en la Vereda de La Plata, PP-R6.
- En Aldea Quintana, PP-AQ R1.
- En Las Pinedas, PP-Pinedas R1.
- En Fuencubierta, PP-FU R1.
- En La Paz, PP-LP R1.
- En La Paz, SUS-LP R2.
- En Monte Alto, SUS-Montealto R1.
- En Monte Alto, SUS-Montealto R2.
- En El Rinconcillo, SUS-Rinconcillo R1.
- En El Rinconcillo, SUS-Rinconcillo R2.
- En El Rinconcillo, SUS-Rinconcillo R3.
- En La Chica Carlota, SUS-Chica Carlora R1.

Las determinaciones específicas sobre su ordenación vienen recogidas en las fichas correspondientes a cada uno de ellos. Además se indican los objetivos básicos junto a aquellas cuestiones que habrán de considerar los Planes Parciales, en consideración a las particularidades que presentan cada uno de ellos.

Las Normas de Ordenación establecen para los sectores de Suelo Urbanizable, su dependencia del desarrollo urbano previsto, su relación con la estructura general y orgánica del territorio, sus intensidades, usos globales y condiciones de ordenación.

Art. 247. Areas de reparto.

Se consideran siete áreas de reparto para el Suelo Urbanizable. Se ha considerado una reserva de Suelo destinado a Sistemas Generales.

Estas áreas determinan el desarrollo edificatorio, caracterizadas cada una de ellas por su diferente Aprovechamiento Medio:

- Área de Reparto 1: SAU-R1, SAU-R4 y los Sistemas Generales SGAL y SGV. A.M: 0,583.
- Área de Reparto 2: SAU-R2 y SAU-R3. A.M: 0,439.
- Área de Reparto 3: SAU-I1, SAU-I2, SAU-I3, SAU-I4, SAU-I5 y SAU-I8. A.M: 0,549.
- Área de Reparto 4: PP-R1 de El Arrecife. A.M: 0,693
- Área de Reparto 5: PP-R2. A.M: 0,143.
- Área de Reparto 6: PP-I, SAU-I6 y SAU-I7. A.M: 0,5734.
- Área de Reparto 7: PP-AQ R1, PP-PINEDAS R1, PP-FU R1 y PP-LP R1. A.M: 0,666979.
- Área de Reparto 8: SUS PP-R9 NOY, SUS PP-R10 LAS VIÑAS, SUS LP R2, SUS Montealto R1, SUS Montealto R2, SUS Rinconcillo R1, SUS Rinconcillo R2, SUS Rinconcillo R3, SUS Chica Carlota R1, PP- R6 y SUS Dueñas R1. A.M: 0,53087909.
- Área de Reparto 9: SUS AQ I1. A.M: 0,57.
- Área de Reparto 10: SUS I9 Autovía Norte. A.M: 0,50.

Art. 248. Características y determinaciones de los sectores.

Serán las que aparecen reflejadas en el cuadro correspondiente al Anexo II del Capítulo II del Título III y en los Artículos 249 al 368.

CAPÍTULO II

Normas específicas para cada sector

SAU-R1 Autovía.

Art. 249. Definición.

Área situada al Noroeste del casco urbano con una superficie de 193.366 m². Se clasifica como Suelo Urbanizable con Planeamiento Aprobado de uso Residencial. La propiedad es diversa.

Situación: Figura en el Plano núm. N-1 de Ordenación, ubicado al noroeste del núcleo urbano entre la éste y la Autovía de Andalucía

Art. 250. Determinaciones.

El Plan Parcial que desarrolla el presente Sector ya está Aprobado Definitivamente, por lo que se regirá según sus determinaciones.

Se adscriben los sistemas generales de áreas libres y viario propuesto. SGV y SGAL1.

SAU-R2 Campo de fútbol.

Art. 251. Definición.

Área situada al Sur del casco urbano. Se clasifica como Suelo Urbanizable con Planeamiento Aprobado, de uso Residencial, de baja densidad en edificación aislada. La propiedad es diversa, el Ayuntamiento tiene un porcentaje de propiedad del Sector significativo.

Situación: Figura en el Plano núm. N-1 de Ordenación, ubicado al sur del núcleo urbano entre la carretera de la Paz y el Polígono Industrial existente.

Art. 252. Determinaciones.

El Plan Parcial que desarrolla el presente Sector ya está Aprobado Definitivamente, por lo que se regirá según sus determinaciones.

SAU-R3 Ctra. de La Paz - Ronda.

Art. 253. Criterios y objetivos de ordenación.

1. Delimitación: El Sector abarca una superficie de 32.400 m². Se ha clasificado como Suelo Apto para Urbani-

zar con uso Residencial, de baja densidad. Comprende el área situada al sur del núcleo urbano entre la Ctra. de La Paz y la Ronda Sur. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación N-4. Es de propiedad diversa.

2. La ordenación detallada del Plan Parcial, articulará las relaciones entre la Ctra. de La Paz y la Ronda, aportando equipamientos y zonas verdes.

3. La Tipología del Sector es de vivienda unifamiliar aislada-pareada UAS1.

Art. 254. Usos globales y niveles de intensidad.

1. Uso: Dominante es de Residencial en edificación unifamiliar aislada o pareada, otros usos: Áreas libres y Equipamiento Comunitario, Docente, Social y Comercial.

2. Índice de Edificabilidad (m^2t/m^2s) sobre la superficie total del sector: 0,405

3. Edificabilidad neta (m^2t/m^2s): 0,70 (UAS1).

4. Aprovechamiento Tipo (m^2t/m^2s): 0,439L

5. La densidad máxima se fija en 26 viv/Ha. Núm. máximo de Viviendas: 84.

6. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

7. Tipología de la edificación:

- Vivienda Unifamiliar aislada (UAS1):
 - Parcela mínima: 350 m².
 - Ocupación máxima: 40%.
 - Edificabilidad neta: 0,70 m²t/m²s.
 - Separación de la edificación a lindero público: 4 m.
 - Separación de la edificación a lindero privado: 3 m.
 - Altura dos (2) plantas y 7 metros.

Art. 255. Dotaciones y Cesiones:

1. Dotaciones:

- Sistemas de Espacios libres de dominio público: 3.850 m².
- Servicios de Interés público y Social: 420 m².
- Equipamiento Deportivo: 505 m².
- Dotación Centro Docente: 1.000 m².
- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

2. Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.

- Los terrenos destinados a Dotaciones indicados anteriormente.

- El 10% del aprovechamiento resultante del Sector.

Art. 256. Iniciativa de desarrollo.

1. Se redactará un Plan Parcial único por iniciativa pública, mediante el sistema de «Cooperación».

SAU-R4 Cornisa - Ronda.

Art. 257. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. Delimitación: El Sector abarca una superficie de 13.800 m². Se ha clasificado como Suelo Apto para Urbanizar con uso Residencial. Comprende el área situada al noroeste del núcleo urbano entre la antigua CN-IV y la Ronda Sur. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación N-4. Es de propiedad diversa.

2. La ordenación detallada del Plan Parcial, articulará la fachada norte del núcleo al este.

3. La Tipología del Sector es de vivienda unifamiliar adosada UAD2.

Art. 258. Usos globales y Niveles de intensidad.

1. Uso: Dominante es de Residencial en edificación adosada UAD2, otros usos: Áreas libres y Equipamiento Comunitario, Docente, Social y Comercial.

2. Índice de Edificabilidad (m^2t/m^2s) sobre la superficie total del sector: 0,80

3. Edificabilidad neta (m^2t/m^2s): 1,80 (UAD2).

4. Aprovechamiento Tipo (m^2t/m^2s): 0,583.

5. La densidad máxima se fija en 55 viv/Ha. Núm. máximo de Viviendas: 75.

6. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

7. Tipología de la edificación:

- Vivienda Unifamiliar adosada.
 - Parcela mínima: 75 m².
 - Ocupación máxima: 90%.
 - Edificabilidad neta: 1,80 m²t/m²s.
 - Frente mínimo de fachada: 6 metros.
 - Altura dos (2) plantas y 7 metros.

Art. 259. Determinaciones.

El Plan Parcial que desarrolla el presente Sector ya está Aprobado Definitivamente, por lo que se registrará según sus determinaciones.

Se adscriben los Sistemas Generales de Áreas libres y viario propuestos. (SGAL 1 y SGV)

Art. 260. Iniciativa de desarrollo.

1. Iniciativa pública, mediante el sistema de «Cooperación».

SAU-I1 Autovía.

Art. 261. Criterios y objetivos de ordenación.

1. Delimitación: El Sector abarca una superficie de 253.380 m². Se ha clasificado como Suelo Apto para Urbanizar Industrial. Comprende el área situada al oeste del núcleo urbano, entre la autovía y la antigua CN-IV actualmente es una zona de producción agrícola baja. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación N-4. Es de propiedad diversa.

2. La ordenación detallada del Plan Parcial, resolverá necesidades de suelo industrial.

3. Se ha considerado de interés la ubicación de esta área industrial para alojar todas aquellas industrias y almacenes que por problemas de transporte, espacio, rentabilidad, etc. Requieran erradicarse del casco, como aquellas otras que teniendo posibilidad de crear puestos de trabajo, se dirigen al Ayuntamiento en busca de suelo preparado y en buenas condiciones, con necesidades de parcela intermedia (1.500-5.000 m²).

1. Uso: Industrial y Residencial relacionado con la explotación.

2. Índice de Edificabilidad (m^2t/m^2s) sobre la superficie total del sector: 0,556

3. Aprovechamiento Tipo (m^2t/m^2s): 0,549

4. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

5. Tipología de la edificación:

- Edificación de uso Industrial 2 (IND2):
 - Parcela mínima: 1.500 m².
 - Ocupación máxima: 60%.
 - Edificabilidad neta: 0,87 m²t/m²s.
 - La superficie construida máxima para la vivienda vinculada a la instalación será de 150 m², y siempre inferior a la de la nave
 - Frente mínimo de parcela: 20 m
 - Separación de la edificación a lindero público: 6 m.
 - Separación de la edificación a lindero privado: 3 m.

- La vivienda vinculada a la instalación se construirá en edificación independiente y adosada a la nave.
- Altura máxima:
Nave: será de una planta. Máximo 10 m Se podrá construir una entreplanta cuya ocupación sea inferior al 45% de la nave, y las alturas libres no sean inferiores a 2,40 m.
- Vivienda: será de dos (2) plantas y un máximo de 7 m.

Art. 262. Dotaciones y cesiones:

1. Dotaciones:

- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: 25.561 m².
- Servicios de interés público y social: 5.070 m².
- Equipamiento Deportivo: 5.070 m².
- Se plantea como localización obligada de los equipamientos la marcada en el plano de ordenación núm. 4 por considerarse la más idónea.
- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

2. Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.
- Los terrenos destinados a Dotaciones y Espacios libres indicados anteriormente.
- El 10% del aprovechamiento resultante del Sector.

Art. 263. Iniciativa de desarrollo.

1. Es de Propiedad privada y se redactará un Plan Parcial único por iniciativa pública, mediante el sistema de «Cooperación».

SAU-I2 Ctra. N-IV Sur.

Art. 264. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. Delimitación: El Sector abarca una superficie de 103.840 m². Se ha clasificado como Suelo Apto para Urbanizar Industrial. Comprende el área situada al oeste del núcleo urbano, dando fachada a la antigua CN-IV actualmente es una zona de producción agrícola baja. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación N-4. Es de propiedad diversa.
2. La ordenación detallada del Plan Parcial, resolverá necesidades de suelo industrial.
3. Se ha considerado de interés la ubicación de un área de servicio, y uso comercial o industrial, debido a la demanda de suelo preparado de estas características y en buenas condiciones. En este Sector existen ya algunas instalaciones de servicio de apoyo a la carretera.

Art. 265. Usos globales y Niveles de intensidad.

1. Uso: Industrial y Servicios. Residencial relacionado con la explotación.
2. Índice de Edificabilidad (m²t/m²s) sobre la superficie total del sector: 0,561.
3. Aprovechamiento Tipo (m²t/m²s): 0,549
4. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.
5. Tipología y Ordenanzas de la edificación:

- Edificación de uso Servicios (COM²):
 - Parcela mínima: 400 m².
 - Ocupación máxima: 70%.
 - Edificabilidad neta: 1 m²t/m²s.
 - Frente mínimo de parcela: 20 m
 - Separación de la edificación a lindero público: 6 m.

- Separación de la edificación a lindero privado: Según art. 131.
- Altura máxima. 8 m

• Edificación de uso Industrial (IND3)

- Parcela mínima: 400 m².
- Ocupación máxima: 70%.
- Edificabilidad neta: 0,875 m²t/m²s.
- Frente mínimo de parcela: 12 m.
- Separación de la edificación a lindero público: 6 m.
- Separación de la edificación a lindero privado: según art. 131.
- Altura máxima 10 m.

• Edificación de uso residencial vinculada.

- Parcela mínima para vincular la vivienda: 1.000 m².
- La superficie construida máxima para la vivienda vinculada a la instalación será de 150 m², y siempre inferior a la de la nave, en todo caso se vinculará al parámetro de edificabilidad definido.
- La vivienda vinculada a la instalación se construirá en edificación independiente y adosada a la nave.
- Separación de la edificación a lindero público: 6 m.
- Separación de la edificación a lindero privado: según art. 131.
- Altura máxima: Será de dos (2) plantas y un máximo de 7 m.

Art. 266. Dotaciones y cesiones:

1. Dotaciones:

- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: 12.980 m².
- Servicios de interés público y social: 2.100 m².
- Equipamiento Deportivo: 2.100 m².

Se plantea como localización obligada de los equipamientos la marcada en el plano de ordenación núm. 4 por considerarse la más idónea.

- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

2. Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.
- Los terrenos destinados a Dotaciones y Espacios libres indicados anteriormente.
- El 10% del aprovechamiento resultante del Sector.

Art. 267. Iniciativa de desarrollo.

1. Es de Propiedad privada y se redactará un Plan Parcial único por iniciativa pública, mediante el sistema de «Cooperación».

SAU-I3 Ampliación del actual polígono industrial.

Art. 268. Criterios y objetivos de ordenación.

1. Delimitación: El Sector abarca una superficie de 35.200 m². Se ha clasificado como Suelo Apto para Urbanizar Industrial. Comprende el área situada al sur del actual polígono, con acceso a través del actual área industrial. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación N-4. La propiedad es única.

2. La ordenación detallada del Plan Parcial, resolverá necesidades de suelo industrial.

3. Se ha considerado de interés la ampliación del Polígono dado la dinámica que ha tenido en los últimos años, en la que alojar tanto aquellas industrias o almacenes que por sus problemas de espacio, transporte, rentabilidad, etc. Requieren erradicarse del casco, como aquellas otras teniendo posibili-

des de crear fuentes de trabajo, se dirigen al Ayuntamiento en busca de suelo preparado y en buenas condiciones.

Art. 269. Usos globales y niveles de intensidad.

1. Uso: Industrial.
2. Índice de Edificabilidad (m^2t/m^2s) sobre la superficie total del sector: 0,55
3. Edificabilidad Neta (m^2t/m^2s): 0,875
4. Aprovechamiento Tipo (m^2t/m^2s): 0,549
5. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.
6. Ordenanzas de edificación: las definidas en la Norma Específica (IND 1)

Art. 270. Dotaciones y cesiones:

1. Dotaciones:
 - Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: 3.525 m^2 .
 - Servicios de interés público y social: 705 m^2 .
 - Equipamiento Deportivo: 705 m^2 .
 - Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m^2 de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

2. Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.
- Los terrenos destinados a Dotaciones y Espacios libres indicados anteriormente.
- El 10% del aprovechamiento resultante del Sector.

Art. 271. Iniciativa de desarrollo.

1. Es de Propiedad privada y se redactará un Plan Parcial único por iniciativa pública, mediante el sistema de «Cooperación».

SAU-I4 Cornisa-Ronda.

Art. 272. Criterios y objetivos de ordenación.

1. Delimitación: El Sector abarca una superficie de 15.700 m^2 . Se ha clasificado como Suelo Apto para Urbanizar Industrial. Comprende el área situada al este del núcleo urbano, dando fachada a la antigua CN-IV, con acceso a través de la antigua travesía N-IV. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación N-4.
2. La ordenación detallada del Plan Parcial, resolverá necesidades de suelo industrial.
3. Se ha considerado de interés dada la demanda de suelo preparado de estas características y en buenas condiciones. En este Sector existen ya algunas instalaciones de servicio.

Art. 273. Usos globales y Niveles de intensidad.

1. Uso: Comercial-Industrial. Se prohíbe el uso residencial en todas sus categorías.
2. Edificabilidad neta (m^2t/m^2s): 1.
3. Índice de Edificabilidad (m^2t/m^2s) sobre la superficie total del sector: 0,61.
4. Aprovechamiento Tipo (m^2t/m^2s): 0,549.
5. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.
6. Ordenanzas de edificación: las definidas en la Norma Específica para SAU I2. (COM 2, IND 3)

Art. 274. Dotaciones y cesiones:

1. Dotaciones:
 - Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: 2.050 m^2 .

- Servicios de interés público y social: 315 m^2 .
- Equipamiento Deportivo: 315 m^2 .
- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m^2 de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

2. Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.
- Los terrenos destinados a Dotaciones y Espacios libres indicados anteriormente.
- El 10% del aprovechamiento resultante del Sector.

Art. 275. Iniciativa de desarrollo.

1. Es de Propiedad privada y se redactará un Plan Parcial único por iniciativa pública, mediante el sistema de «Cooperación».

SAU-I5 Ctra. N-IV Norte.

Art. 276. Definición.

Área apoyada en la antigua carretera N-IV y la carretera de Posadas. Al este del casco urbano de El Arrecife. Se clasifica como Suelo Urbanizable con Planeamiento Aprobado de uso industrial.

Su desarrollo permite la apertura de la continuación de la carretera de Posadas a Puente Genil, habilitando la posibilidad de este trazado, corredor provincial Norte-Sur de gran valor estratégico par los intereses y el desarrollo de La Carlota.

- Situación: Figura en el Plano núm. N-1, ubicado al este de la población con acceso a través de la Ctra. N-IV, la Ronda Sur y la Ctra. de Posadas.

Art. 277. Determinaciones.

El Plan Parcial que desarrolla el presente Sector ya esta Aprobado Definitivamente, por lo que se regirá según sus determinaciones.

SAU-I6 Arrecife.

Art. 278. Definición.

Área apoyada en la antigua carretera N-IV. Al Este del casco urbano. Se ha clasificado como Suelo Urbanizable con Planeamiento Aprobado de uso industrial. La propiedad es diversa.

Situación: Figura en el Plano núm. A-8, ubicado al este de la población con acceso a través de la Ctra. N-IV.

Art. 279. Determinaciones.

El Plan Parcial que desarrolla el presente Sector ya esta Aprobado Definitivamente, por lo que se regirá según sus determinaciones.

SAU-I7 Aldea Quintana.

Art. 280. Definición.

Área apoyada en la antigua carretera N-IV y el acceso desde la E-5 a la Aldea Quintana. Se ha clasificado como Suelo Urbanizable con Planeamiento Aprobado de uso industrial. La propiedad es diversa.

Situación: Figura en el Plano núm. A-5 de Ordenación, ubicado al Noroeste de la población con acceso a través de la Ctra. N-IV.

Art. 281. Determinaciones.

El Plan Parcial que desarrolla el presente Sector ya esta Aprobado Definitivamente, por lo que se regirá según sus determinaciones.

SAU-I8 Ampliación Ctra. de la Paz.

Art. 282. Criterios y objetivos de ordenación.

1. Delimitación: El Sector de Suelo Industrial abarca una superficie de 32.375 m², apoyado en la carretera de La Carlota a La Paz. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación N-4. La propiedad es diversa.

2. La ordenación del Plan Parcial, recoge la iniciativa de implantación industrial que se ha demandado en este área. El P.P. deberá solucionar los accesos desde la carretera, así como la conexión entre las piezas que lo conforman.

Art. 283. Usos globales y niveles de intensidad.

1. Uso: Industrial.

2. Edificabilidad neta (m²t/m²s): 0,875

3. Índice de Edificabilidad (m²t/m²s) sobre la superficie total del sector: 0,567.

4. Aprovechamiento Tipo (m²t/m²s): 0,549.

5. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

6. Tipología y Ordenanzas de la edificación:

- Edificación de uso Industrial (IND3).
 - Parcela mínima: 400 m²
 - Ocupación máxima: 70%.
 - Edificabilidad neta: 0,875 m²t/m²s.
 - Frente mínimo de parcela: 12 m.
 - Separación de la edificación a lindero público: 6 m
 - Separación de la edificación a lindero privado: según art. 131.
 - Altura máxima 10 m.

Art. 284. Dotaciones y cesiones:

1. Dotaciones:

- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: 3.906 m².
- Servicios de interés público y social: 650 m².
- Equipamiento Deportivo: 650 m².
- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

2. Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.
- Los terrenos destinados a Dotaciones y Espacios libres indicados anteriormente.
- El 10% del aprovechamiento resultante del Sector.

Art. 285. Iniciativa de desarrollo.

1. Es de Propiedad privada y se redactará un Plan Parcial único por iniciativa pública, mediante el sistema de «Cooperación».

PP I Ctra de la Paz.

Art. 286. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. Delimitación: El Sector de Suelo Industrial abarca una superficie de 111.770 m², apoyado en la Ctra de La Paz. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación N-4. La propiedad es diversa.

2. La ordenación del Plan Parcial, recoge los procesos edificatorios de uso industrial en la Ctra de la Paz para su correcta ordenación. El P.P. deberá solucionar los accesos desde la Ctra. de La Paz.

Art. 287. Usos globales y niveles de intensidad.

1. Uso: Industrial y Vivienda unifamiliar vinculada a la Industria.

2. Edificabilidad media (m²t/m²s): 0,875.

3. Índice de Edificabilidad (m²t/m²s) sobre la superficie total del sector: 0,573

4. Aprovechamiento Tipo (m²t/m²s): 0,573

5. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

6. Ordenanzas de edificación: las definidas en la Norma Específica para P.P.I. (IND 1)

Art. 288. Dotaciones y cesiones:

1. Dotaciones:

- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: 11.177 m².
- Servicios de interés público y social: 2.235 m².
- Equipamiento Deportivo: 2.235 m².
- Aparcamientos: Una plaza por cada 100m² de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

2. Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.
- Los terrenos destinados a Dotaciones y Espacios libres indicados anteriormente.
- El 10% del aprovechamiento resultante del Sector.

Art. 289. Iniciativa de desarrollo.

1. Es de Propiedad privada y se redactará un Plan Parcial único por iniciativa privada, mediante el sistema de «Compensación».

PP-R1 El Arrecife.

Art. 290. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. Delimitación: El Sector abarca una superficie de 27.760 m². Suelo clasificado como Suelo Apto para Urbanizar con uso Residencial. Comprende el área situada al norte del núcleo urbano de El Arrecife. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación A-9. Es de propiedad diversa.

2. La ordenación detallada del Plan Parcial, articulará el enlace entre el Núcleo Urbano y el PP-R2.

3. La Tipología del Sector es de vivienda unifamiliar adosada.

Art. 291. Usos globales y niveles de intensidad.

1. Uso: Dominante es de Residencial en edificación adosada, otros usos: Áreas libres y Equipamiento Comunitario, Docente, Social y Comercial.

2. Índice de Edificabilidad (m²t/m²s) sobre la superficie total del sector: 0,693.

3. Edificabilidad neta (m²t/m²s): 1,80 (UAD2).

4. Aprovechamiento Tipo (m²t/m²s): 0,693.

5. La densidad máxima se fija en 55 viv/Ha. Núm. máximo de Viviendas: 150.

6. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

7. Tipología de la edificación:

•Vivienda Unifamiliar adosada.

- Parcela mínima: 75 m².
- Ocupación máxima: 90%.
- Edificabilidad neta: 1,80 m²t/m²s.
- Frente mínimo de fachada: 6 metros.
- Altura dos (2) plantas y 7 metros.

Art. 292. Dotaciones y cesiones:

1. Dotaciones:

- Sistemas de Espacios libres de dominio público: s/RP.

- Servicios de Interés público y Social: s/RP.
- Equipamiento Deportivo: s/RP.
- Dotación Centro Docente: s/RP.
- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

2. Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.
- Los terrenos destinados a Dotaciones indicados anteriormente.
- El 10% del aprovechamiento resultante del Sector.

Art. 293. Iniciativa de desarrollo.

1. Se redactará un Plan Parcial único por iniciativa pública, mediante el sistema de «Cooperación».

PP-R2. Los Pinos

Art. 294. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. Delimitación: El Sector abarca una superficie de 241.000 m². Suelo clasificado como Suelo Apto para Urbanizar con uso Residencial. Comprende el área situada al norte del núcleo urbano de El Arrecife. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación A-9. Es de propiedad diversa.

2. La ordenación detallada del Plan Parcial, plantea la reconducción de esta antigua parcelación al proceso de ordenación urbanística.

3. La Tipología del Sector es de vivienda unifamiliar aislada.

Art. 295. Usos globales y Niveles de intensidad.

1. Uso: Dominante es de Residencial en edificación adosada, otros usos: Áreas libres y Equipamiento Comunitario, Docente, Social y Comercial.

2. Índice de Edificabilidad (m²t/m²s) sobre la superficie total del sector: 0,1434

3. Edificabilidad neta (m²t/m²s): 0.2 (UAS-3)

4. Aprovechamiento Tipo (m²t/m²s): 0,143

5. La densidad máxima se fija en 6 viv/Ha. Núm. máximo de Viviendas: 144.

6. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

7. Tipología de la edificación:

•Vivienda Unifamiliar adosada:

- Parcela mínima: 1.200 m².
- Ocupación máxima: 20%.
- Edificabilidad neta: 0,20 m²t/m²s.
- Separación mínima a vial: 4 metros.
- Separación mínima a lindero privado: 3 metros.
- Altura: 2 plantas, 7 metros.

Art. 296. Dotaciones y Cesiones:

1. Dotaciones:

- Sistemas de Espacios libres de dominio público: s/RP.
- Servicios de Interés público y Social: s/RP.
- Equipamiento Deportivo: s/RP.
- Dotación Centro Docente: s/RP.
- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

2. Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.

- Los terrenos destinados a Dotaciones indicados anteriormente.

- El 10% del aprovechamiento resultante del Sector.

Art. 297. Iniciativa de desarrollo.

1. Se redactará un Plan Parcial único por iniciativa privada, mediante el sistema de «Compensación».

PP-R6. Vereda de la Plata

Art. 298. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. Delimitación: El Sector abarca una superficie de 64.400 m². Suelo clasificado como Suelo Apto para Urbanizar con uso Residencial. Comprende el área situada Junto a la vereda de La Plata en El Arrecife. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación A-9. Es de propiedad diversa.

2. La ordenación detallada del Plan Parcial, plantea la reconducción de esta antigua parcelación al proceso de ordenación urbanística.

3. La Tipología del Sector es de vivienda unifamiliar aislada.

Art. 299. Usos globales y Niveles de intensidad.

1. Uso: Dominante es de Residencial Unifamiliar Aislada o pareada, otros usos: Áreas libres y Equipamiento Comunitario, Docente, Social y Comercial. Coeficiente de homogenización: 2,90

2. Índice de Edificabilidad (m²t/m²s) sobre la superficie total del sector: 0,187.

3. Aprovechamiento Medio (m²t/m²s): 0,53087909

4. La densidad máxima se fija en 12 viv/Ha. Núm. máximo de Viviendas: 75.

5. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

6. Tipología de la edificación:

•Vivienda Unifamiliar aislada o pareada.

- Parcela mínima: 1.200 m².
- Ocupación máxima: 26%.
- Separación mínima a vial: 4 metros.
- Separación mínima a lindero privado: 3 metros.
- Altura: 2 plantas, 7 metros.

Art. 300. Dotaciones y cesiones:

1. Dotaciones:

- Sistemas de Espacios libres de dominio público: s/ LOUA y RP.

- Servicios de Interés público y Social: s/ LOUA y RP.

- Equipamiento Deportivo: s/ LOUA y RP.

- Dotación Centro Docente: s/ LOUA y RP.

- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

2. Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.

- Los terrenos destinados a Dotaciones indicados anteriormente.

- El 10% del aprovechamiento resultante del Sector.

Art. 301. Iniciativa de desarrollo.

1. Se redactará un Plan Parcial único por iniciativa privada, mediante el sistema de «Compensación».

PP AQ-R1 (Aldea Quintana).

Art. 302. Criterios y objetivos de ordenación.

1. Delimitación: El Sector abarca una superficie de 108.918 m². Se ha clasificado como Suelo Urbanizable con

uso Residencial. Comprende el área situada al Sur del casco urbano de Aldea Quintana. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación A-5. Propiedad diversa.

2. La ordenación detallada del Plan Parcial, resolverá la articulación de la fachada Sur del Núcleo, además de cubrir los déficits de equipamiento del núcleo principal.

3. Con carácter indicativo se tendrán en cuenta las ordenanzas de la zona de Ensanche, con el fin de dar continuidad al crecimiento urbano con las zonas urbanas adyacentes.

Art. 303. Usos globales y niveles de intensidad.

1. Uso: Dominante es el Residencial, otros usos: Comercial, Areas libres y Equipamiento Comunitario, Docente y Social.

El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (VPO) el treinta por ciento (30%) del Aprovechamiento objetivo del Sector.

Coefficiente de ponderación Vivienda Libre-VPO: 1,18

2. Índice de Edificabilidad (m^2t/m^2s) sobre la superficie total del sector: 0,60.

3. Aprovechamiento Medio (m^2t/m^2s): 0,666979

4. La densidad máxima se fija en 50 viv/Ha.

5. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

6. Tipología de la edificación: Vivienda unifamiliar adosada con parcela mínima de 100 m^2 , ocupación máxima 75%, 6,00 m de frente mínimo de fachada y dos (2) plantas de altura.

Art. 304. Determinaciones.

El Plan Parcial que desarrolla el presente Sector ya esta Aprobado Definitivamente, por lo que se registrará según sus determinaciones.

Art. 305. Iniciativa de desarrollo.

1. Iniciativa pública, mediante el sistema de «Cooperación».

PP FU-R1 (Fuencubierta).

Art. 306. Criterios y objetivos de ordenación.

1. Delimitación: El Sector abarca una superficie de 28.780 m^2 . Se ha clasificado como Suelo Urbanizable con uso Residencial. Comprende el área situada al Oeste del casco urbano de Fuencubierta. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación A-1. Propiedad diversa.

2. La ordenación detallada del Plan Parcial, resolverá la articulación del vacío que existe entre la Avda. de Andalucía y la C/ Escuelas, además de cubrir los déficits de equipamiento del núcleo principal.

3. Con carácter indicativo se tendrán en cuenta las ordenanzas de la zona de Ensanche, con el fin de dar continuidad al crecimiento urbano con las zonas urbanas adyacentes.

Art. 307. Usos globales y niveles de intensidad.

1. Uso: Dominante es el Residencial, otros usos: Comercial, Areas libres y Equipamiento Comunitario, Docente y Social.

El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (VPO) el treinta por ciento (30%) del Aprovechamiento objetivo del Sector.

Coefficiente de ponderación Vivienda Libre-VPO: 1,10

2. Índice de Edificabilidad (m^2t/m^2s) sobre la superficie total del sector: 0,60

3. Aprovechamiento Medio (m^2t/m^2s): 0,666979

4. La densidad máxima se fija en 50 viv/Ha.

5. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

6. Tipología de la edificación: Vivienda unifamiliar adosada con parcela mínima de 100 m^2 , ocupación máxima 75%, 6,00 m de frente mínimo de fachada y dos (2) plantas de altura.

Art. 308. Dotaciones y cesiones:

1. Dotaciones:

- Sistemas de Espacios libres de dominio público: 3.110 m^2 .

- Dotaciones para Equipamientos: 2.075 m^2 .

- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m^2 de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

2. Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.

- Los terrenos destinados a Dotaciones indicados anteriormente.

- El 10% del aprovechamiento respecto al área de reparto resultante en el Sector.

Art. 309. Iniciativa de desarrollo.

1. Se redactará un Plan Parcial único por iniciativa pública, mediante el sistema de «Cooperación».

PP Pinedas-R1 (Las Pinedas)

Art. 310. Criterios y objetivos de ordenación.

1. Delimitación: El Sector abarca una superficie de 14.920 m^2 . Se ha clasificado como Suelo Urbanizable con uso Residencial. Comprende el área situada al Sur y Este del casco urbano de Las Pinedas. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación A-2. Propiedad diversa.

2. La ordenación detallada del Plan Parcial, resolverá la articulación del cierre del casco urbano al sur, además de cubrir los déficits de equipamiento del núcleo principal.

3. Con carácter indicativo se tendrán en cuenta las ordenanzas de la zona de Ensanche, con el fin de dar continuidad al crecimiento urbano con las zonas urbanas adyacentes.

Art. 311. Usos globales y niveles de intensidad.

1. Uso: Dominante es el Residencial, otros usos: Comercial, Areas libres y Equipamiento Comunitario, Docente y Social.

El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (VPO) el treinta por ciento (30%) del Aprovechamiento objetivo del Sector.

Coefficiente de ponderación Vivienda Libre-VPO: 1,10.

2. Índice de Edificabilidad (m^2t/m^2s) sobre la superficie total del sector: 0,60.

3. Aprovechamiento Medio (m^2t/m^2s): 0,666979.

4. La densidad máxima se fija en 45 viv/Ha.

5. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

6. Tipología de la edificación: Vivienda unifamiliar adosada con parcela mínima de 120 m^2 , ocupación máxima 70%, 6,00 m de frente mínimo de fachada y dos (2) plantas de altura.

Art. 312. Dotaciones y cesiones:

1. Dotaciones:

- Sistemas de Espacios libres de dominio público: 1.615 m^2 .

- Dotaciones para Equipamientos: 990 m^2 .

- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m^2 de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

2. Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.

- Los terrenos destinados a Dotaciones indicados anteriormente.

- El 10% del aprovechamiento respecto al área de reparto resultante en el Sector.

Art. 313. Iniciativa de desarrollo.

1. Se redactará un Plan Parcial único por iniciativa pública, mediante el sistema de «Cooperación».

PP LP-R1 (La Paz).

Art. 314. Criterios y objetivos de ordenación.

1. Delimitación: El Sector abarca una superficie de 18.465 m². Se ha clasificado como Suelo Urbanizable con uso Residencial. Comprende el área situada al Sureste del casco urbano de La Paz. Su ámbito se define en el Plano de Ordenación A-7. Propiedad diversa.

2. La ordenación detallada del Plan Parcial, resolverá la articulación del vacío que existe entre la trasera de la Avda. de La Victoria y el Camino de las Siete Torres, cerrando el núcleo hacia el arroyo Garabato, recogiendo las edificaciones dispersas existentes en su ámbito y generando su conexión con el actual sistema viario del núcleo, además de cubrir los déficits de equipamiento del núcleo principal.

3. Con carácter indicativo se tendrán en cuenta las ordenanzas de la zona de Ensanche, con la variante, teniendo en cuenta las tipologías existentes y propuestas, una modulación de las mismas generando un área de viviendas unifamiliares adosadas con jardín delantero, con las siguientes características.

Art. 315. Usos globales y niveles de intensidad.

1. Uso: Dominante es el Residencial, otros usos: Comercial, Áreas libres y Equipamiento Comunitario, Docente y Social.

El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (VPO) el treinta por ciento (30%) del Aprovechamiento objetivo del Sector.

Coefficiente de ponderación Vivienda Libre-VPO: 1,18

2. Índice de Edificabilidad (m²t/m²s) sobre la superficie total del sector: 0,59968

3. Aprovechamiento Medio (m²t/m²s): 0,666979

4. La densidad máxima se fija en 50 viv/Ha.

5. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

6. Tipología de la edificación: Vivienda unifamiliar adosada con parcela mínima de 120 m², ocupación máxima 70%, separación al lindero público de 4 metros y dos (2) plantas de altura.

Art. 316. Dotaciones y cesiones:

1. Dotaciones:

- Sistemas de Espacios libres de dominio público: 4.066 m².
- Dotaciones para Equipamientos: 1.280 m².
- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

2. Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.

- Los terrenos destinados a Dotaciones indicados anteriormente.

- El 10% del aprovechamiento respecto al área de reparto resultante en el Sector.

Art. 317. Iniciativa de desarrollo.

1. Se redactará un Plan Parcial único por iniciativa pública, mediante el sistema de «Cooperación».

SUS PP R9 Noy.

Art. 318. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. Delimitación: El Sector abarca una superficie de 544.040 m². Se ha clasificado como Suelo Urbanizable con uso Residencial. situada al Sur del Sector PP R7 «Noy-Las Viñas». Se ha clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Residencial, de baja densidad en edificación aislada, planteado como ensanche del Sector PP R7 «Noy-Las Viñas», con características asimilables al mismo. La propiedad es diversa.

Art. 319. Usos globales y Niveles de intensidad.

1. Uso: Dominante es el Residencial en vivienda aislada, Áreas Libres y Equipamiento Comunitario, Docente, Social y Comercial.

Coefficiente de ponderación Vivienda Libre-VPO: 4,30

2. Índice de Edificabilidad (m²t/m²s) sobre la superficie total del sector: 0,125.

3. Aprovechamiento Medio (m²t/m²s): 0,53087909.

4. La densidad máxima se fija en 6 viv/Ha.

5. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

6. Tipología de la edificación: Viviendas unifamiliares aisladas o pareada en dos plantas, Ordenanzas particulares: (UAS-4*)

Parcela mínima: 1.200 m².

Ocupación máxima 20%.

Separación de la edificación a lindero público: 4 m.

Separación de la edificación a lindero privado: 3 m.

La vivienda pareada se realizará en una única promoción.

Art. 320. Dotaciones y cesiones:

1. Dotaciones:

- Sistemas de espacios libres de dominio público: 71.800 m².
- Equipamiento y Dotaciones Públicas: 13.300 m².
- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

2. Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.

- Los terrenos destinados a Dotaciones indicados anteriormente.

- El 10% del aprovechamiento respecto al área de reparto resultante en el Sector.

Art. 321. Determinaciones de carácter arqueológico:

En la Resolución de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura, por la que se Informa el Documento de Aprobación Inicial del Plan General, se señala la afección del Sector a vestigios arqueológico en los denominados La Carlota Noroeste, R-140170013, con un pequeño asentamiento orientalizante en sus cotas más elevadas; y Los Cortijillo ,R-140170017, con momentos históricos evidentes alrededor del Cortijo, de época medieval, y de la Fuente Municipal, de época romana. Para este suelo se estará a lo dispuesto en la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía y el artículo 49 de la LOUA-02. En este sentido, se regirán las siguientes directrices urbanísticas y de protección de patrimonio histórico:

Previamente a la ordenación pormenorizada del Sector:

Se necesitará Autorización expresa de la Consejería de Cultura previa a la licencia municipal en caso de obras de remoción del terreno que afecte a estos bienes.

Para ello será necesaria la identificación, localización y delimitación, mediante coordenadas o polígonos cerrados en plano de éstos yacimientos. En consecuencia se presentará ante la Delegación Provincial de Cultura un proyecto de activi-

dad arqueológica firmada por técnico arqueólogo competente, adaptado al Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Finalizada la intervención arqueológica se emitirá el preceptivo informe por parte de la Delegación Provincial de Cultura de levantamiento de cautelas arqueológicas, así como de las medidas correctoras que se consideren oportunas para la salvaguarda de los valores del patrimonio arqueológico localizado. Los yacimientos localizados quedarán incluidos en los sistemas de uso público, espacios libres o equipamiento, con lo cual para la determinación definitiva de los mismos se estará a los resultados del estudio arqueológico.

Art. 322. Iniciativa de desarrollo.

1. Se redactará un Plan Parcial único por iniciativa privada, mediante el sistema de «Compensación».

SUS PP R10 Las Viñas.

Art. 323. Criterios y objetivos de ordenación.

1. Delimitación: El Sector abarca una superficie de 158.024 m². Se ha clasificado como Suelo Urbanizable con uso Residencial, situada al Norte del Sector PP R7 «Noy-Las Viñas». Se ha clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Residencial, de baja densidad en edificación aislada, planteado como ensanche del Sector PP R7 «Noy-Las Viñas», con características asimilables al mismo.

Art. 324. Usos globales y niveles de intensidad.

1. Uso: Dominante es el Residencial en vivienda aislada, Areas Libres y Equipamiento Comunitario, Docente, Social y Comercial.

Coefficiente de ponderación Vivienda Libre-VPO: 4,30.

2. Índice de Edificabilidad (m²t/m²s) sobre la superficie total del sector: 0,125

3. Aprovechamiento Medio (m²t/m²s): 0,53087909.

4. La densidad máxima se fija en 6 viv/Ha.

5. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

6. Tipología de la edificación: Viviendas unifamiliares aisladas o pareada en dos plantas, Ordenanzas particulares: (UAS-4*).

Parcela mínima: 1.200 m².

Ocupación máxima 20%.

Separación de la edificación a lindero público: 4 m.

Separación de la edificación a lindero privado: 3 m.

La vivienda pareada se realizará en una única promoción.

Art. 325. Dotaciones y cesiones:

1. Dotaciones:

- Sistemas de espacios libres de dominio público. 34.000 m².

Deberá mantenerse el espacio libre planteado por el Plan General coincidente con el ámbito arqueológico denominado Las Viñas o Punto Kilométrico 2,300, R-140170025

- Equipamiento y Dotaciones Públicas: 4.235 m².

- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

2. Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.

- Los terrenos destinados a Dotaciones indicados anteriormente.

- El 10% del aprovechamiento respecto al área de reparto resultante en el Sector.

Art. 326. Determinaciones de carácter arqueológico:

Deberá mantenerse el espacio libre planteado por el Plan General coincidente con el ámbito arqueológico denominado Las Viñas o Punto Kilométrico 2,300, R-140170025

Descrito en el estudio para la Actualización y revisión del inventario de yacimientos arqueológicos de los términos municipales de La Carlota, Guadalcazar y La Victoria:

...//A un lado y otro de la carretera de La Carlota a Posadas, sobre un llano junto al Guadalmazán, zona mediana de fragmentos esparcidos de ladrillos, tejas y otros restos, algunos con defectos de cocción. Testimonio de hallazgos de monedas romanas altoimperiales. Industria lítica musterense.

Previamente a la ordenación pormenorizada del Sector:

Se necesitará Autorización expresa de la Consejería de Cultura previa a la licencia municipal en caso de obras de remoción del terreno que afecte a estos bienes.

Para ello será necesaria la identificación, localización y delimitación, mediante coordenadas o polígonos cerrados en plano de éstos yacimientos. En consecuencia se presentará ante la Delegación Provincial de Cultura un proyecto de actividad arqueológica firmada por técnico arqueólogo competente, adaptado al Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Finalizada la intervención arqueológica se emitirá el preceptivo informe por parte de la Delegación Provincial de Cultura de levantamiento de cautelas arqueológicas, así como de las medidas correctoras que se consideren oportunas para la salvaguarda de los valores del patrimonio arqueológico localizado. Los yacimientos localizados quedarán incluidos en los sistemas de uso público, espacios libres o equipamiento, con lo cual para la determinación definitiva de los mismos se estará a los resultados del estudio arqueológico.

Art. 327. Iniciativa de desarrollo.

1. Se redactará un Plan Parcial único por iniciativa privada, mediante el sistema de «Compensación».

SUS LP R2 (La Paz).

Art. 328. Criterios y objetivos de ordenación.

1. Delimitación: El Sector abarca un área situada al Este y Sur del casco urbano de La Paz con una superficie de 151.700 m². Se ha clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado con uso Residencial. La propiedad es diversa.

Art. 329. Usos globales y Niveles de intensidad.

1. Uso: Dominante es el Residencial, otros usos serán Comercial, Areas Libres y Equipamiento Comunitario, Docente, Social y Comercial.

El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (VPO) el cuarenta y siete con cincuenta y ocho por ciento (47,58%) del Aprovechamiento objetivo del Sector.

2. Índice de Edificabilidad (m²t/m²s) sobre la superficie total del sector: 0,38183

3. Aprovechamiento Medio (m²t/m²s): 0,53087909

4. La densidad máxima se fija en 30 viv/Ha.

5. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

6. Tipología: viviendas unifamiliares aislada o pareada (UAS-6) y con jardín delantero (UAJ), en dos plantas.

UAS-6.

Parcela mínima: 700 m²

Ocupación máxima: 40%

Altura: se limita a dos plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.

Separación a lindero público: 4 metros

Separación a lindero privado: 4 metros
La vivienda pareada se realizará en una única promoción.
-Coeficiente de homogenización vivienda libre: 1,81

UAJ.
Parcela mínima: 100 m².
Ocupación máxima: 75%.
Altura: se limita a dos plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.
Separación a lindero público: 4 metros.
-Coeficiente de homogenización vivienda libre: 1,20.
-Coeficiente de homogenización VPO: 1.

Art. 330. Dotaciones y cesiones:

1. Dotaciones:
- Sistemas de espacios libres de dominio público. 15.400 m².
- Equipamientos Públicos: 10.700 m².
- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

2. Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:
- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.
- Los terrenos destinados a Dotaciones indicados anteriormente.
- El 10% del aprovechamiento respecto al área de reparto resultante en el Sector.

Art. 331. Iniciativa de desarrollo.

1. Se redactará un Plan Parcial único por iniciativa pública, mediante el sistema de «Cooperación».

SUS Montealto R1 (Monte Alto).

Art. 332. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. Delimitación: El Sector abarca un área situada al Norte del suelo urbano de Monte Alto con una superficie de 111.285 m². Se ha clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado con uso Residencial. La propiedad es diversa.

Art. 333. Usos globales y niveles de intensidad.

1. Uso: Dominante es el Residencial, otros usos serán Comercial, Áreas Libres y Equipamiento Comunitario, Docente, Social y Comercial.

El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (VPO) el treinta y ocho con treinta y ocho por ciento (38,38%) del Aprovechamiento objetivo del Sector.

2. Índice de Edificabilidad (m²t/m²s) sobre la superficie total del sector: 0,40

3. Aprovechamiento Medio (m²t/m²s): 0,53087909

4. La densidad máxima se fija en 30 viv/Ha.

5. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

6. Tipología: viviendas unifamiliares aislada o pareada (UAS-7) y con jardín delantero (UAJ) para la vivienda protegida, en dos plantas, con siguientes concreciones.

UAS-7.

Parcela mínima: 600 m².
Ocupación máxima: 40%.
Altura: se limita a dos plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.
Separación a lindero público: 4 metros.
Separación a lindero privado: 4 metros.
La vivienda pareada se realizará en una única promoción.
-Coeficiente de homogenización vivienda libre: 1,503.

UAJ.

Parcela mínima: 100 m².
Ocupación máxima: 75%.
Altura: se limita a dos plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.
Separación a lindero público: 4 metros.
-Coeficiente de homogenización VPO: 1.

Art. 334. Dotaciones y cesiones.

1. Dotaciones:

- Sistemas de espacios libres de dominio público. 11.900 m².
- Equipamientos Públicos: 7.920 m².
- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

2. Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.
- Los terrenos destinados a Dotaciones indicados anteriormente.
- El 10% del aprovechamiento respecto al área de reparto resultante en el Sector.

Art. 335. Iniciativa de desarrollo.

1. Se redactará un Plan Parcial único por iniciativa privada, mediante el sistema de «Compensación».

SUS Montealto R2 (Monte Alto)

Art. 336. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. Delimitación: El Sector abarca un área situada al Norte del suelo urbano de Monte Alto con una superficie de 148.445 m². Se ha clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado con uso Residencial. La propiedad es diversa.

Art. 337. Usos globales y niveles de intensidad.

1. Uso: Dominante es el Residencial, otros usos serán Comercial, Áreas Libres y Equipamiento Comunitario, Docente, Social y Comercial.

El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (VPO) el cincuenta y cuatro por ciento (54%) del Aprovechamiento objetivo del Sector.

2. Índice de Edificabilidad (m²t/m²s) sobre la superficie total del sector: 0,40.

3. Aprovechamiento Medio (m²t/m²s): 0,53087909.

4. La densidad máxima se fija en 30 viv/Ha.

5. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

6. Tipología: viviendas unifamiliares aislada o pareada (UAS-7) y con jardín delantero (UAJ) para la vivienda protegida, en dos plantas, con siguientes concreciones.

UAS-7.

Parcela mínima: 600 m².
Ocupación máxima: 40%.
Altura: se limita a dos plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.
Separación a lindero público: 4 metros.
Separación a lindero privado: 4 metros.
La vivienda pareada se realizará en una única promoción.
-Coeficiente de homogenización vivienda libre: 1,503.

UAJ.

Parcela mínima: 100 m².
Ocupación máxima: 75%.
Altura: se limita a dos plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.

- Separación a lindero público: 4 metros.
- Coeficiente de homogenización vivienda libre: 1,20.
- Coeficiente de homogenización VPO: 1.

Art. 338. Dotaciones y cesiones.

1. Dotaciones:

- Sistemas de espacios libres de dominio público. 14.850 m².
- Equipamientos Públicos: 10.685 m².
- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

2. Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.
- Los terrenos destinados a Dotaciones indicados anteriormente.
- El 10% del aprovechamiento respecto al área de reparto resultante en el Sector.

Art. 339. Iniciativa de desarrollo.

1. Se redactará un Plan Parcial único por iniciativa pública, mediante el sistema de «Cooperación».

SUS Rinconcillo R1 (El Rinconcillo).

Art. 340. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. Delimitación: El Sector abarca una situada al Norte del suelo urbano de El Rinconcillo con una superficie de 45.655 m². Se ha clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado con uso Residencial. La propiedad es diversa.

Art. 341. Usos globales y niveles de intensidad.

1. Uso: Dominante es el Residencial, otros usos serán Comercial, Areas Libres y Equipamiento Comunitario, Docente, Social y Comercial.

El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (VPO) el cuarenta y ocho con noventa por ciento (48,90%) del Aprovechamiento objetivo del Sector.

2. Índice de Edificabilidad (m²t/m²s) sobre la superficie total del sector: 0,40

3. Aprovechamiento Medio (m²t/m²s): 0,53087909

4. La densidad máxima se fija en 35 viv/Ha.

5. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

6. Tipología: viviendas unifamiliares aislada (UAS-3) y con jardín delantero (UAJ), en dos plantas.

UAS-3.

Parcela mínima: 1.200 m².

Ocupación máxima: 20%.

Altura: se limita a dos plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.

Separación a lindero público: 4 metros.

Separación a lindero privado: 4 metros.

-Coeficiente de homogenización vivienda libre: 3,85.

UAJ.

Parcela mínima: 100 m².

Ocupación máxima: 75%.

Altura: se limita a dos plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.

Separación a lindero público: 4 metros.

-Coeficiente de homogenización vivienda libre: 1,20.

-Coeficiente de homogenización VPO: 1.

Art. 342. Dotaciones y cesiones.

1. Dotaciones:

- Sistemas de espacios libres de dominio público. 4.750 m².

- Equipamientos Públicos: 3.100 m².

- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

2. Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.

- Los terrenos destinados a Dotaciones indicados anteriormente.

- El 10% del aprovechamiento respecto al área de reparto resultante en el Sector.

Art. 343. Iniciativa de desarrollo.

1. Se redactará un Plan Parcial único por iniciativa pública, mediante el sistema de «Cooperación».

SUS Rinconcillo R2 (El Rinconcillo).

Art. 344. Criterios y objetivos de Ordenación.

- 1- Delimitación: El Sector abarca una situada al Norte del Sector PP R5 «Baltasares y Trapiche», con una superficie de 70.355 m². Se ha clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Residencial, de baja densidad en edificación aislada, planteado como ensanche del Sector PP R5 «Baltasares y Trapiche». La propiedad es diversa.

Art. 345. Usos globales y niveles de intensidad.

1. Uso: Dominante es el Residencial, otros usos serán Comercial, Areas Libres y Equipamiento Comunitario, Docente, Social y Comercial.

2. Índice de Edificabilidad (m²t/m²s) sobre la superficie total del sector: 0,20

3. Aprovechamiento Medio (m²t/m²s): 0,53087909

4. La densidad máxima se fija en 12 viv/Ha.

5. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

6. Tipología: viviendas unifamiliares aislada o pareada (UAS-8), en dos plantas.

UAS-8.

Parcela mínima: 1.000 m².

Ocupación máxima: 30%.

Altura: se limita a dos plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.

Separación a lindero público: 4 metros.

Separación a lindero privado: 4 metros.

La vivienda pareada se realizará en una única promoción.

-Coeficiente de homogenización vivienda libre: 2,70.

Art. 346. Dotaciones y cesiones:

1. Dotaciones:

- Sistemas de espacios libres de dominio público. 7.860 m².

- Equipamiento y Dotaciones Públicas: 2.000 m².

- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

2. Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.

- Los terrenos destinados a Dotaciones indicados anteriormente.

- El 10% del aprovechamiento respecto al área de reparto resultante en el Sector.

Art. 347. Iniciativa de desarrollo.

1. Se redactará un Plan Parcial único por iniciativa privada, mediante el sistema de «Compensación».

SUS Rinconcillo R3 (El Rinconcillo).

Art. 348. Criterios y objetivos de Ordenación.

1- Delimitación: El Sector abarca un situada al Sur del suelo urbano de El Rinconcillo con una superficie de 27.385 m². Se ha clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado con uso Residencial. La propiedad es diversa.

Art. 349. Usos globales y niveles de intensidad.

1. Uso: Dominante es el Residencial, otros usos serán Comercial, Areas Libres y Equipamiento Comunitario, Docente, Social y Comercial.

El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (VPO) el cuarenta y ocho con noventa por ciento (48,90%) del Aprovechamiento objetivo del Sector.

2. Índice de Edificabilidad (m²t/m²s) sobre la superficie total del sector: 0,4187496.

3. Aprovechamiento Medio (m²t/m²s): 0,53087909.

4. La densidad máxima se fija en 28 viv/Ha.

5. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

6. Tipología: viviendas unifamiliares aislada (UAS-3) y con jardín delantero (UAJ), en dos plantas.

UAS-3.

Parcela mínima: 1.200 m²

Ocupación máxima: 20%

Altura: se limita a dos plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.

Separación a lindero público: 4 metros

Separación a lindero privado: 4 metros

-Coeficiente de homogenización vivienda libre: 3,85

UAJ.

Parcela mínima: 100 m².

Ocupación máxima: 75%.

Altura: se limita a dos plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.

Separación a lindero público: 4 metros.

-Coeficiente de homogenización vivienda libre: 1,20.

-Coeficiente de homogenización VPO: 1.

Art. 350. Dotaciones y cesiones.

1. Dotaciones:

- Sistemas de espacios libres de dominio público. 3.925 m².

- Equipamientos Públicos: 1.565 m².

- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

2. Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.

- Los terrenos destinados a Dotaciones indicados anteriormente.

- El 10% del aprovechamiento respecto al área de reparto resultante en el Sector.

Art. 351. Iniciativa de desarrollo.

1. Se redactará un Plan Parcial único por iniciativa privada, mediante el sistema de «Compensación».

SUS Chica Carlota R1 (La Chica Carlota)

Art. 352. Criterios y objetivos de ordenación.

1. Delimitación: El Sector abarca un situada al Este del suelo urbano de La Chica Carlota con una superficie de 40.470 m². Se ha clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado con uso Residencial. La propiedad es diversa.

Art. 353. Usos globales y niveles de intensidad.

1. Uso: Dominante es el Residencial, otros usos serán Comercial, Areas Libres y Equipamiento Comunitario, Docente, Social y Comercial.

El Plan Parcial destinará a viviendas protegidas en cualquiera de sus modalidades (VPO) el cuarenta y ocho con noventa por ciento (48,90%) del Aprovechamiento objetivo del Sector.

2. Índice de Edificabilidad (m²t/m²s) sobre la superficie total del sector: 0,411844.

3. Aprovechamiento Medio (m²t/m²s): 0,53087909.

4. La densidad máxima se fija en 28 viv/Ha.

5. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

6. Tipología: viviendas unifamiliares aislada (UAS-3) y con jardín delantero (UAJ), en dos plantas.

UAS-3.

Parcela mínima: 1.200 m².

Ocupación máxima: 20%.

Altura: se limita a dos plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.

Separación a lindero público: 4 metros.

Separación a lindero privado: 4 metros.

-Coeficiente de homogenización vivienda libre: 3,85.

UAJ.

Parcela mínima: 100 m².

Ocupación máxima: 75%.

Altura: se limita a dos plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.

Separación a lindero público: 4 metros.

-Coeficiente de homogenización vivienda libre: 1,20.

-Coeficiente de homogenización VPO: 1.

Art. 354. Dotaciones y cesiones.

1. Dotaciones:

- Sistemas de espacios libres de dominio público. 6.600 m².

- Equipamientos Públicos: 2.065 m².

- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

2. Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.

- Los terrenos destinados a Dotaciones indicados anteriormente.

- El 10% del aprovechamiento respecto al área de reparto resultante en el Sector.

Art. 355. Iniciativa de desarrollo.

1. Se redactará un Plan Parcial único por iniciativa privada, mediante el sistema de «Compensación».

SUS dueñas R1.

Art. 356. Criterios y objetivos de ordenación.

1. Delimitación: El Sector abarca un área situada al Este del Sector PP R3 «Las Dueñas», con una superficie de 71.650 m². Se ha clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Residencial, de baja densidad en edificación aislada, plan-

teado como ensanche del Sector PP R3 «Las Dueñas», con las mismas características del mismo. La propiedad es diversa.

Art. 357. Usos globales y niveles de intensidad.

1. Uso: Dominante es el Residencial, otros usos serán Comercial, Areas Libres y Equipamiento Comunitario, Docente, Social y Comercial.

2. Índice de Edificabilidad (m^2t/m^2s) sobre la superficie total del sector: 0,14

3. Aprovechamiento Medio (m^2t/m^2s): 0,53087909

4. La densidad máxima se fija en 6 viv/Ha.

5. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

6. Tipología: viviendas unifamiliares aislada (UAS-3*), en dos plantas.

UAS-3.

Parcela mínima: 1.200 m^2 .

Ocupación máxima: 20%.

Altura: se limita a dos plantas (baja y primera) en toda el área de estudio.

Separación a lindero público: 4 metros.

Separación a lindero privado: 4 metros.

-Coeficiente de homogenización vivienda libre: 3,85.

Art. 358. Dotaciones y Cesiones.

1. Dotaciones:

- Sistemas de espacios libres de dominio público. 9.800 m^2 .

- Equipamiento y Dotaciones Públicas: 1.750 m^2 .

- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m^2 de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

2. Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.

- Los terrenos destinados a Dotaciones indicados anteriormente.

- El 10% del aprovechamiento respecto al área de reparto resultante en el Sector.

Art. 359. Iniciativa de desarrollo.

1. Se redactará un Plan Parcial único por iniciativa pública, mediante el sistema de «Cooperación».

SUS I9 Autovia-Norte.

Art. 360. Criterios y objetivos de ordenación.

1. Delimitación: El Sector abarca un área con una superficie de 2.337.677 m^2 dando fachada a la Autovía de Andalucía A-4, en su margen derecho. Al Norte de la misma y actualmente con una producción agrícola baja. La propiedad es diversa.

2. Se ha considerado de interés prioritario la ubicación de un área industrial en la que alojar la demanda de implantación de grandes instalaciones industriales, asociadas a parcelas de gran tamaño, que teniendo posibilidades de crear fuentes de trabajo, se dirigen al Ayuntamiento en busca de suelo preparado y en buenas condiciones, con necesidades de parcela de gran tamaño. (5.000 m^2 - 10.000 m^2 o superior) Dicho suelo se ha clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Industrial, con parcelas de superficie mínima de 5.000 m^2 ., con lo que se cubre una amplia gama de posibilidades. De propiedad privada y su actuación se realizará por un único Plan Parcial.

Art. 361. Usos globales y Niveles de intensidad.

1. Uso: Industrial y Comercial. Tipología de nave industrial aislada, para un máximo de dos instalaciones industriales por parcela, con la única excepción de las que seas de iniciativas

de Economía Social u otro régimen de promoción de iniciativa pública, promovidas por la Administración Pública o entidades o sociedades de capital íntegramente público, para las cuales no se aplicará esta limitación.

2. Índice de Edificabilidad (m^2t/m^2s) sobre la superficie total del sector: 0,50.

3. Aprovechamiento Medio (m^2t/m^2s): 0,50

4. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

5. Tipología de la edificación: Tipología de nave industrial aislada:

Edificación de uso Industrial 4 (IND4):

Parcela mínima: 5.000 m^2 .

Ocupación máxima 60%.

Separación de la edificación a lindero público: 8 m.

Separación de la edificación a lindero privado: 4 m.

Frente mínimo de parcela: 40 m.

Altura máxima:

Nave: será de una planta. Máximo 10 m Se podrá construir una entreplanta, cuya altura libre no sea inferior a 2,80 m.

Art. 362. Dotaciones y cesiones:

1. Dotaciones:

- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: 245.500 m^2 .

Deberá mantenerse los espacios libres planteados por el Plan General coincidentes con los ámbitos arqueológico denominados Junta de los Arroyos Garabato y La Cabra, R-140170033 y Monte Orgullo R-140170043

- Servicios de interés público y social y deportivo: 95.050 m^2 .

Deberá mantenerse las dotaciones planteadas por el Plan General coincidente con el ámbito arqueológico denominado Casa de Raúl, R-140170070.

Se plantea como localización obligada de los equipamientos la marcada en el plano de ordenación núm. N 4, N 5, N 6 y N8 por considerarse la más idónea.

- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m^2 de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

2. Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.

-Los terrenos destinados a Dotaciones y Espacios libres indicados anteriormente.

-El 10% del aprovechamiento resultante del Sector.

Art. 363. Iniciativa de desarrollo.

1. Es de Propiedad privada y se redactará un Plan Parcial único por iniciativa pública, mediante el sistema de «Cooperación».

SUS AQ I1 (Aldea Quintana).

Art. 364. Criterios y objetivos de ordenación.

1 - Delimitación: El Sector define un área de 152.416 m^2 en prolongación con el actual suelo industrial. Al Oeste del Sector SAU I7 Quintana. Se ha clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado de uso industrial. La propiedad es diversa.

2. Se ha considerado de interés la ampliación del polígono dado la dinámica que ha tenido en los últimos años, planteado para posibilitar la ampliación del recientemente creado Parque Cooperativo, dado la demanda que esta teniendo este tipo de implantación, así como en la que alojar tanto aquellas industrias o almacenes que por sus problemas de espacio, transporte, rentabilidad etc. requieran erradicarse del casco, como aquellas otras que teniendo posibilidades de crear fuentes de trabajo, se dirigen al Ayuntamiento en busca de suelo preparado y en buenas condiciones.

Art. 365. Usos globales y niveles de intensidad.

1. Uso: Industrial.

2. Índice de Edificabilidad (m^2t/m^2s) sobre la superficie total del sector: 0,57.

3. Aprovechamiento Medio (m^2t/m^2s): 0,57.

4. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas.

5. Tipología de la edificación:

- Edificación de uso Industrial 2 (IND2):

Parcela mínima: 400 m^2 .

Ocupación máxima 70%.

Separación de la edificación a lindero público: 6 m.

Separación de la edificación a lindero privado: 3 m.

- Altura máxima:

Nave: será de una planta. Máximo 10 m Se podrá construir una entreplanta cuya ocupación sea inferior al 45% de la nave, y las alturas libres no sean inferiores a 2,40 m

Art. 366. Dotaciones y cesiones:

1. Dotaciones:

- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público: 22.300 m^2 .

- Servicios de interés público y social: 3.050 m^2 .

- Equipamiento Deportivo: 3.050 m^2 .

- Aparcamientos: Una plaza por cada 100 m^2 de edificación, que podrán situarse el 50% en el interior de las parcelas.

2. Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Carlota:

- Viales y aparcamientos urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de Electricidad (fuerza y Alumbrado), telecomunicaciones, saneamiento y agua de la Urbanización.

- Los terrenos destinados a Dotaciones y Espacios libres indicados anteriormente.

- El 10% del aprovechamiento resultante del Sector.

Art. 367. Determinaciones de carácter arqueológico:

En la Resolución de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura, por la que se Informa el Documento de Aprobación Inicial del Plan General, se señala la afección del Sector a vestigios arqueológico en el denominado Aldea Quintana Oeste, R-140170055, de menor extensión, con presencia de material cerámico y constructivo de época romana. Para este suelo se estará a lo dispuesto en la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía y el artículo 49 de la LOUA-02. En este sentido, se registrarán las siguientes directrices urbanísticas y de protección de patrimonio histórico:

Previamente a la ordenación pormenorizada del Sector:

Se necesitará Autorización expresa de la Consejería de Cultura previa a la licencia municipal en caso de obras de remoción del terreno que afecte a estos bienes.

Para ello será necesaria la identificación, localización y delimitación, mediante coordenadas o polígonos cerrados en plano de éstos yacimientos. En consecuencia se presentará ante la Delegación Provincial de Cultura un proyecto de actividad arqueológica firmada por técnico arqueólogo competente, adaptado al Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Finalizada la intervención arqueológica se emitirá el preceptivo informe por parte de la Delegación Provincial de Cultura de levantamiento de cautelas arqueológicas, así como de las medidas correctoras que se consideren oportunas para la salvaguarda de los valores del patrimonio arqueológico localizado. Los yacimientos localizados quedarán incluidos en los sistemas de uso público, espacios libres o equipamiento, con lo cual para la determinación definitiva de los mismos se estará a los resultados del estudio arqueológico.

Art. 368 Iniciativa de desarrollo.

1. Es de Propiedad privada y se redactará un Plan Parcial único por iniciativa pública, mediante el sistema de «Cooperación».

FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE**DATOS GENERALES**

LOCALIZACION: LA CARLOTA	SAU-R3 CTRA. DE LA PAZ-RONDA	PLANO Nº: N.7
ÁREA DE REPARTO AL QUE SE ASIGNA: 2 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL. AISLADA-PAREADA (UAS1) CLASIFICACION DEL SUELO: SUELO URBANIZABLE REGIMEN TRANSITORIO	- INICIATIVA PLANEAMIENTO: PUBLICA - SISTEMA ACTUACIÓN: COOPERACION - SUPERFICIE TOTAL (m²): 32.400	

DATOS ESPECÍFICOS

PLAZO DE EJECUCION (24 MESES)	FASE PLANEAMIENTO: SEGÚN PP
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m² t / m²s): 0,405 DENSIDAD (VIV/HA): 26 APROVECHAMIENTO MEDIO (m² t / m²s): 0,439 APROVECHAMIENTO OBJETIVO: 13.117 m ² t EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA (m²t / m²s): 0,70	P. URBANIZACIÓN: SEGÚN P.P. PARCELA MÍNIMA (m²): 350 ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS (m²): 5.545

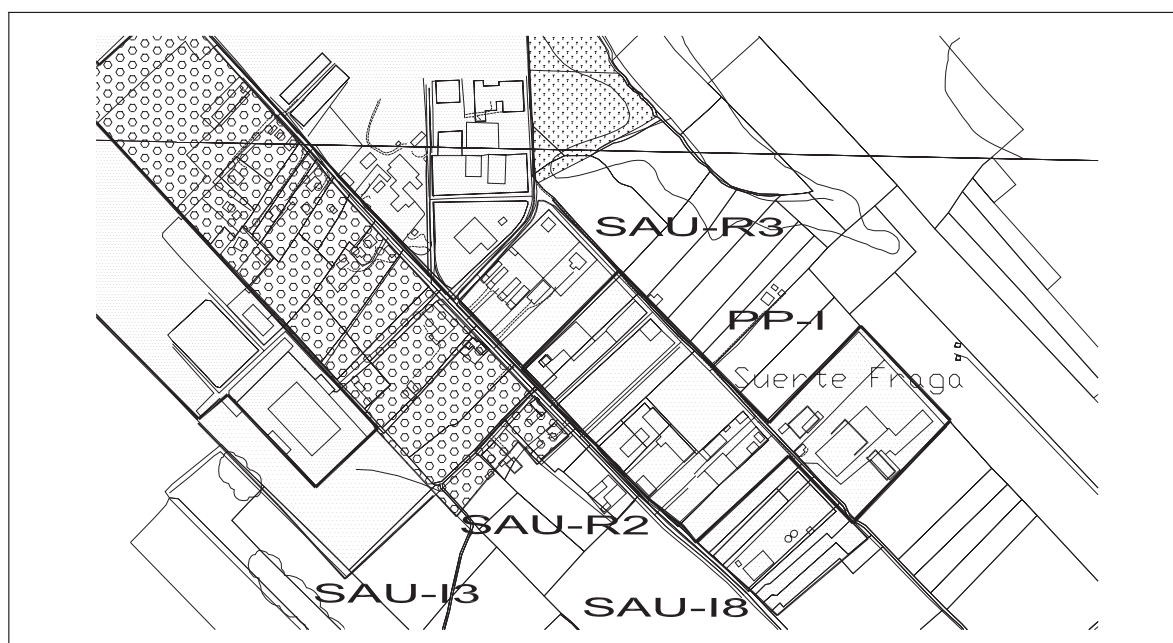
OBJETIVOS:

- Preparar suelo par 1ª residencia del núcleo urbano con una tipología de nueva implantación.
- Aportar zonas verdes y suelo para equipamiento en el núcleo.
- Articular las relaciones entre la carretera de La Paz y la Ronda.

OBSERVACIONES:

- El P.P. respetará la ordenación prevista de forma que permita, a través del trazado viario, la articulación mencionada

DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ART.10.1 LOUA

PLANO DE SITUACION

FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE

DATOS GENERALES

LOCALIZACION: LA CARLOTA	SAU-R4 CORNISA-RONDA	PLANO Nº: N.5
ÁREA DE REPARTO AL QUE SE ASIGNA: 1 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL ADOSADA (UAD2) CLASIFICACION DEL SUELO: SUELO URBANIZABLE REGIMEN TRANSITORIO	- INICIATIVA PLANEAMIENTO: PUBLICA - SISTEMA ACTUACIÓN: COOPERACION - SUPERFICIE TOTAL (m²): 13.800	

DATOS ESPECÍFICOS

PLAZO DE EJECUCION (12 MESES)	FASE PLANEAMIENTO: SEGÚN PP
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m² t / m²s): 0,80 DENSIDAD (VIV/HA): 55 APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 t / m2s): 0,583 APROVECHAMIENTO OBJETIVO: 11.000 m ² t EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA (m2t / m2s): 1.8	P. URBANIZACIÓN: SEGÚN P.P. Nº MÁXIMO VIVIENDAS: 75 PARCELA MÍNIMA (m2): 75 ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS (m2): 3.150

OBJETIVOS:

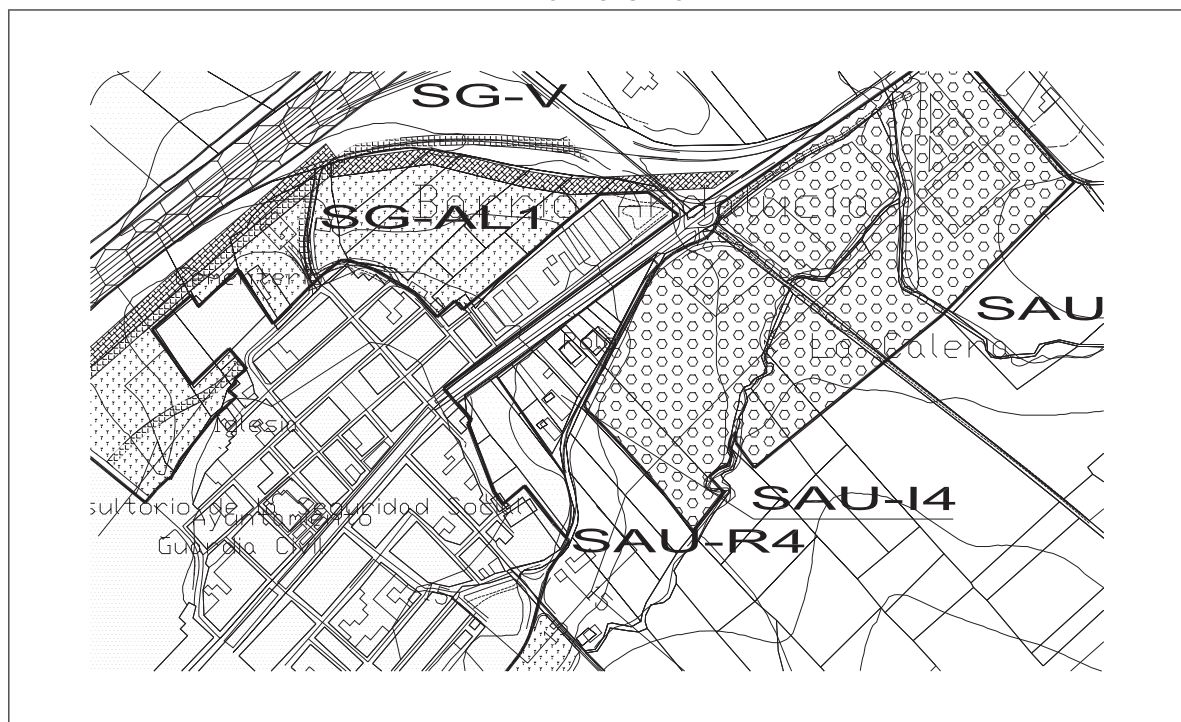
- Articular la fachada Norte del Núcleo al este.
- Cubrir parcialmente las necesidades de vivienda.

OBSERVACIONES:

- El P.P. respetará la ordenación prevista de forma que permita, a través del trazado viario, la articulación mencionada.
- Se adscriben los sistemas generales de áreas libres y viario propuestos como SGAL-1 y SGV.

DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ART.10.1 LOUA

PLANO DE SITUACION



FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE

DATOS GENERALES

LOCALIZACION: LA CARLOTA	SAU-I1 AUTOVIA	PLANO N°: N.6, N-8
ÁREA DE REPARTO AL QUE SE ASIGNA: 3 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL USO CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL (IND2) CLASIFICACION DEL SUELO: SUELO URBANIZABLE REGIMEN TRANSITORIO	- INICIATIVA PLANEAMIENTO: PUBLICA - SISTEMA ACTUACIÓN: COOPERACION - SUPERFICIE TOTAL (m2): 253.380	

DATOS ESPECÍFICOS

PLAZO DE EJECUCION (24 MESES)	FASE PLANEAMIENTO: SEGÚN PP
INDICE DE EDIFICABILIDAD ($m^2 t / m^2 s$): 0,56 APROVECHAMIENTO MEDIO ($m^2 t / m^2 s$): 0,549 APROVECHAMIENTO OBJETIVO: 140.897 $m^2 t$ EDIFICABILIDAD NETA ($m^2 t / m^2 s$): 0,875	P. URBANIZACIÓN: SEGÚN P.P PARCELA MÍNIMA (m^2): 1.500 ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS (m^2): 35.701

OBJETIVOS:

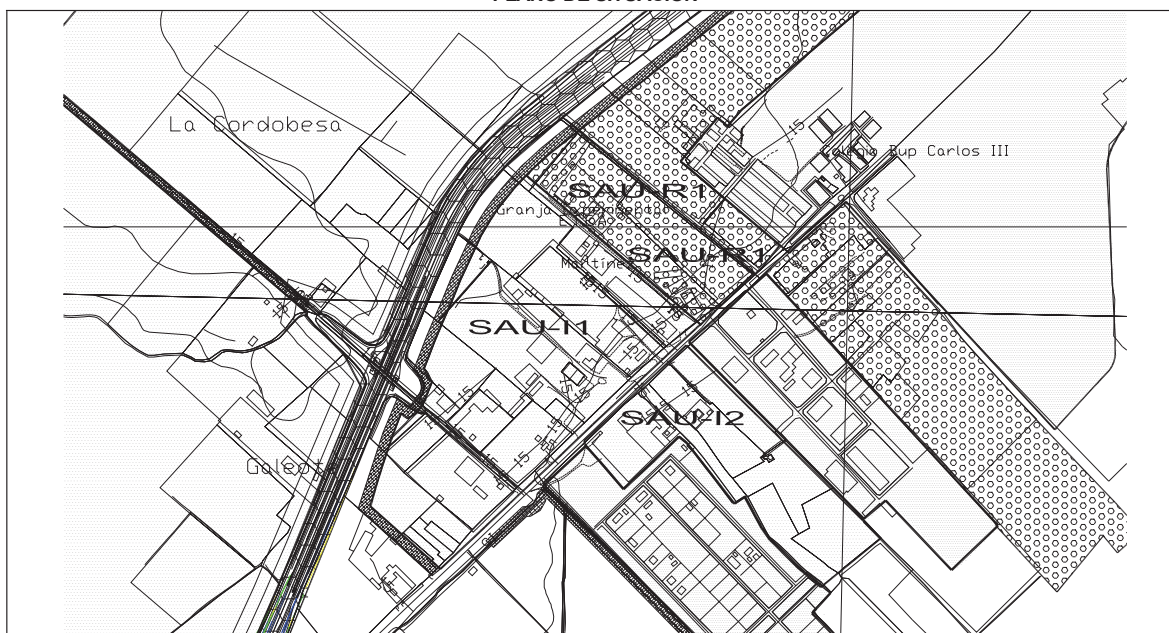
- La implantación de un área industrial par absorber la demanda de instalaciones que requieren parcela intermedia. (1.500-3.000 m^2)
- Se articula la fachada norte del núcleo con la autovía de Andalucía

OBSERVACIONES:

- El P.P. respetará la ordenación prevista de forma que permita, a través del trazado viario, la articulación mencionada.

DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ART.10.1 LOUA

PLANO DE SITUACION



FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE

DATOS GENERALES

LOCALIZACION: LA CARLOTA	SAU-I2 CTRA. N-IV SUR	PLANO N°: N.6
ÁREA DE REPARTO AL QUE SE ASIGNA: 3 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL USO CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL-COMERCIAL (COM-2) (IND 3) CLASIFICACION DEL SUELO: SUELO URBANIZABLE REGIMEN TRANSITORIO	- INICIATIVA PLANEAMIENTO: PUBLICA - SISTEMA ACTUACIÓN: COOPERACION - SUPERFICIE TOTAL (m²): 103.840	

DATOS ESPECÍFICOS

PLAN DE ETAPAS (MESES)	F. PLANEAMIENTO: 12
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m² t / m²s): 0,57 APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 t / m2s): 0,549 APROVECHAMIENTO OBJETIVO: 58.303 m²t EDIFICABILIDAD NETA (m2t / m2s): 1(COM-2) y 0.875 (IND-3)	P. URBANIZACIÓN: SEGÚN P.P. PARCELA MÍNIMA (m²): 400 ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS (m²): 17.180

OBJETIVOS:

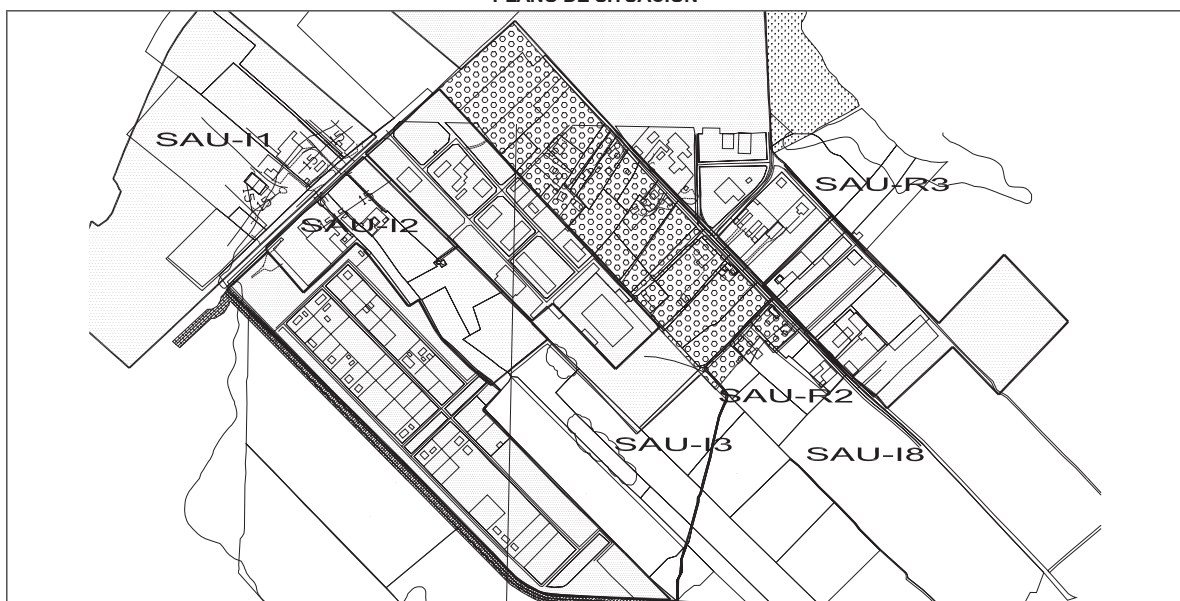
- La creación de un área de servicios e industrial.

OBSERVACIONES:

- El P.P. respetará la ordenación prevista de forma que permita, a través del trazado viario, la articulación mencionada.

DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ART.10.1 LOUA

PLANO DE SITUACION



FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE

DATOS GENERALES

LOCALIZACION: LA CARLOTA	SAU-I3 AMPLIACION P.I.	PLANO Nº: N.6
ÁREA DE REPARTO AL QUE SE ASIGNA: 3 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL USO CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL (IND1) CLASIFICACION DEL SUELO: SUELO URBANIZABLE REGIMEN TRANSITORIO	- INICIATIVA PLANEAMIENTO: PUBLICA - SISTEMA ACTUACIÓN: COOPERACION - SUPERFICIE TOTAL (m2): 35.200	

DATOS ESPECÍFICOS

PLAN DE ETAPAS (MESES)	F . PLANEAMIENTO: 12
INDICE DE EDIFICABILIDAD ($m^2 t / m^2 s$): 0,57 APROVECHAMIENTO MEDIO ($m^2 t / m^2 s$): 0,549 APROVECHAMIENTO OBJETIVO: 19.370 $m^2 t$ EDIFICABILIDAD NETA ($m^2 t / m^2 s$): 0,875	P. URBANIZACIÓN: SEGÚN P.E. PARCELA MÍNIMA (m^2): 400 ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS (m^2): 4.935

OBJETIVOS:

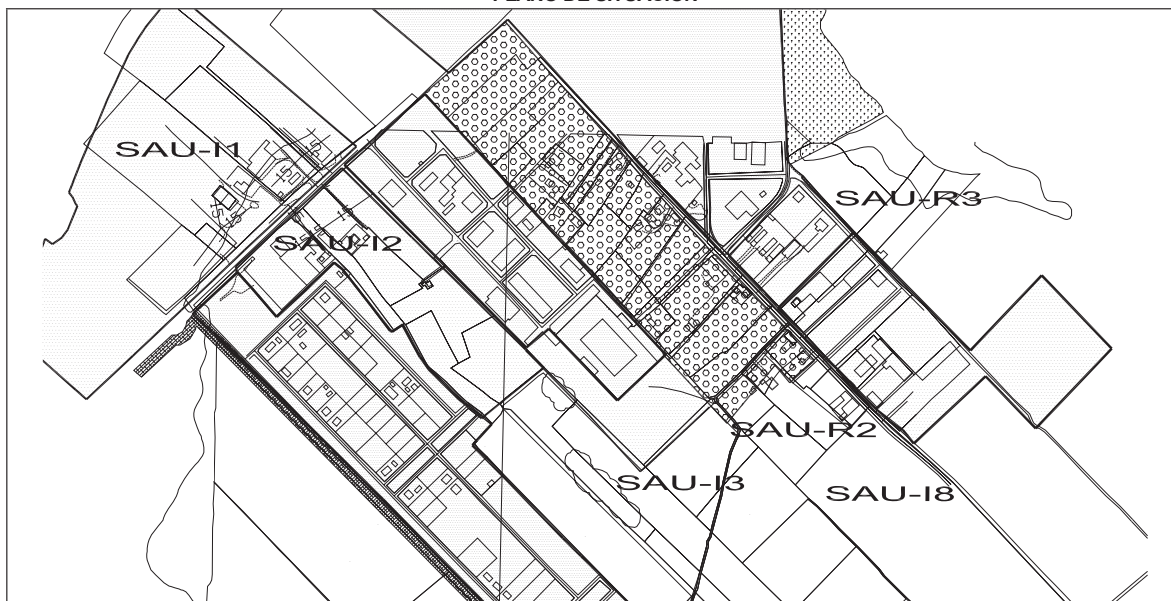
- La ampliación del actual Polígono Industrial.
- Completar el sistema de oferta industrial en pequeña parcela.
- Articular el Polígono Industrial con la Ctra. de La Paz.

OBSERVACIONES:

- El P.P. respetará la ordenación prevista de forma que permita, a través del trazado viario, la articulación mencionada.

DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ART.10.1 LOUA

PLANO DE SITUACION



FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE

DATOS GENERALES

LOCALIZACION: LA CARLOTA	SAU-I4 CORNISA-RONDA	PLANO Nº: N.5
ÁREA DE REPARTO AL QUE SE ASIGNA: 3 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL USO CARACTERÍSTICO: COMERCIAL-INDUSTRIAL (COM-2) CLASIFICACION DEL SUELO: SUELO URBANIZABLE REGIMEN TRANSITORIO	- INICIATIVA PLANEAMIENTO: PUBLICA - SISTEMA ACTUACIÓN: COOPERACION - SUPERFICIE TOTAL (m²): 15.700	

DATOS ESPECÍFICOS

PLAN DE ETAPAS (MESES)	F . PLANEAMIENTO: 12
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m² t / m²s): 0,57 APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 t / m2s): 0,549 APROVECHAMIENTO OBJETIVO: 8.650 m ² t EDIFICABILIDAD NETA (m²t / m²s): 0,875	P. URBANIZACIÓN: SEGÚN P.P. PARCELA MÍNIMA (m²): 400 ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS (m²): 2.198

OBJETIVOS:

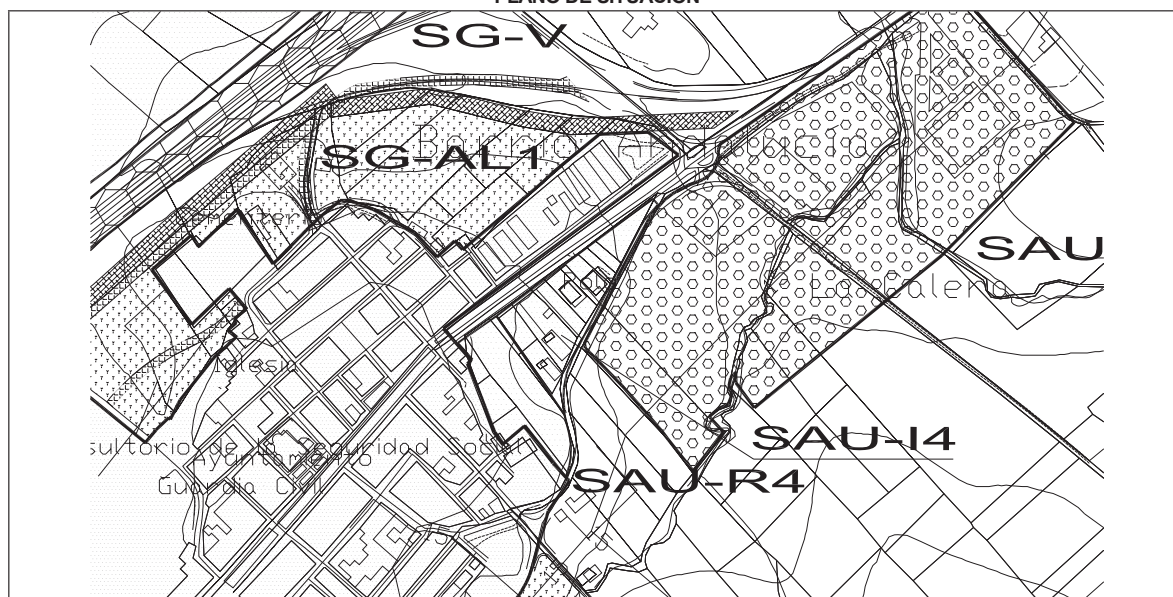
- La creación de un área de uso de servicios e industrial.

OBSERVACIONES:

- El P.P. respetará la ordenación prevista de forma que permita, a través del trazado viario, la articulación entre Ctra. N N-IV y Ronda.

DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ART.10.1 LOUA

PLANO DE SITUACION



FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE**DATOS GENERALES**

LOCALIZACION: LA CARLOTA	SAU-I8 AMPLIACION CTRA. DE LA PAZ	PLANO Nº: N.7
ÁREA DE REPARTO AL QUE SE ASIGNA: 3 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL USO CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL (IND 3) CLASIFICACION DEL SUELO: SUELO URBANIZABLE REGIMEN TRANSITORIO	- INICIATIVA PLANEAMIENTO: PUBLICA - SISTEMA ACTUACIÓN: COOPERACION - SUPERFICIE TOTAL (m2): 32.375	

DATOS ESPECÍFICOS

PLAZO DE EJECUCION (24 MESES)	FASE PLANEAMIENTO: SEGÚN PP
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m² t / m²s): 0,57 APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 t / m2s): 0,549 APROVECHAMIENTO OBJETIVO: 18.377 m²t EDIFICABILIDAD NETA (m²t / m²s): 0,875	P. URBANIZACIÓN: SEGÚN P.P. PARCELA MÍNIMA (m²): 400 ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS (m²): 5.206

OBJETIVOS:

- La ampliación del actual Polígono Industrial.
- Completar el sistema de oferta industrial en pequeña parcela.
- Articular el Polígono Industrial con la Ctra. de La Paz.

OBSERVACIONES:

- El P.P. respetará la ordenación prevista de forma que permita, a través del trazado viario, la articulación mencionada.

DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ART.10.1 LOUA

PLANO DE SITUACION

FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE**DATOS GENERALES**

LOCALIZACIÓN: EL ARRECIFE	PP-R1 EL ARRECIFE	PLANO N°: A.8
ÁREA DE REPARTO AL QUE SE ASIGNA: 4 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL (VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA) CLASIFICACION DEL SUELO: SUELO URBANIZABLE REGIMEN TRANSITORIO.	- INICIATIVA PLANEAMIENTO: PUBLICA - SISTEMA ACTUACIÓN: COOPERACION - SUPERFICIE TOTAL (m²): 27.760	

DATOS ESPECÍFICOS

PLAN DE ETAPAS (24 MESES)	F. PLANEAMIENTO: 12
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m² t / m²s): 0,693 DENSIDAD (VIV/HA): 55 APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 t / m2s): 0,693 APROVECHAMIENTO OBJETIVO: 19.250 m ² t EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA (m²t / m²s): 1,8	P. URBANIZACIÓN: SEGÚN P.E. Nº MÁXIMO VIVIENDAS 150 PARCELA MÍNIMA (m²): 75 ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS (m²): S.R.P

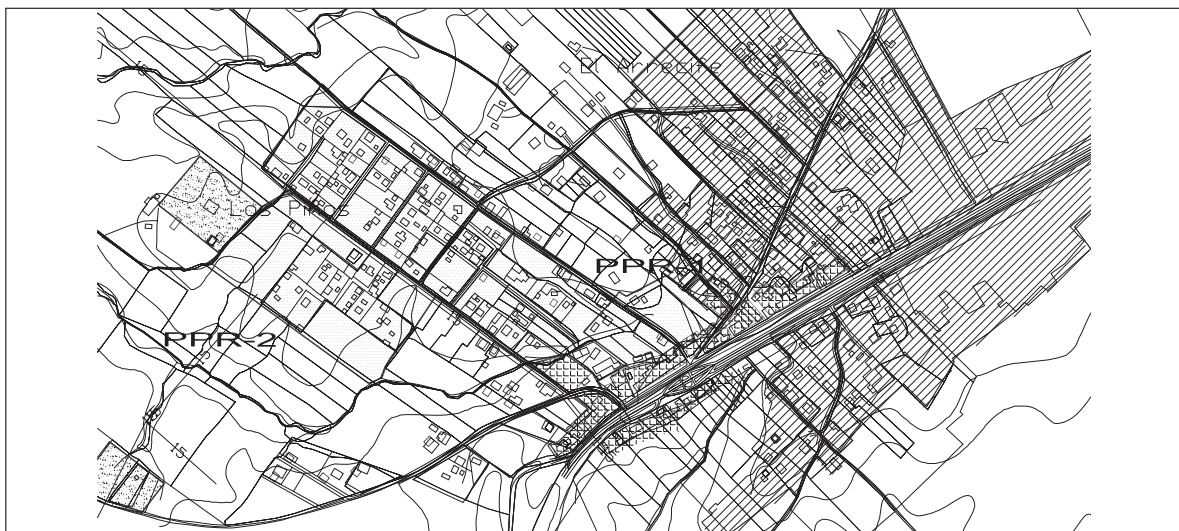
OBJETIVOS:

- Preparar suelo para 1ª residencia del núcleo urbano de El Arrecife.
- Articular el equipamiento escolar existente y el futuro P.P. de Los Pinos con el núcleo, eliminando la situación existente de traseras bastante deprimidas.
- Aportar zonas verdes y suelo para equipamiento en El Arrecife.

OBSERVACIONES:

- El P.P. respetará la ordenación prevista de forma que permita, a través del trazado viario, la articulación mencionada.
- Deberá, asimismo, resolverse el saneamiento general de la zona, así como las rasantes necesarias.
- En cualquier caso se adaptará el P.P. a las determinaciones del Plan Especial Vereda de la Plata.

DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ART.10.1 LOUA

PLANO DE SITUACION

FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE

DATOS GENERALES

LOCALIZACION: EL ARRECIFE	PP-R2 LOS PINOS	PLANO Nº: A.8
ÁREA DE REPARTO AL QUE SE ASIGNA: 5 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL AISLADA (UAS 3) CLASIFICACION DEL SUELO: SUELO URBANIZABLE REGIMEN TRANSITORIO	- INICIATIVA PLANEAMIENTO: PRIVADA - SISTEMA ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN - SUPERFICIE TOTAL (m²): 241.000	

DATOS ESPECÍFICOS

PLAN DE ETAPAS (24 MESES)	F. PLANEAMIENTO: 12
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m² t / m²s): 0,143 DENSIDAD (VIV/HA): 6 APROVECHAMIENTO MEDIO (m² t / m²s): 0,143 APROVECHAMIENTO OBJETIVO: 34.463 m ² t EDIFICABILIDAD NETA MAXIMA (m²t / m²s): 0,2	P. URBANIZACIÓN: SEGÚN P.E. Nº MÁXIMO VIVIENDAS: 144 PARCELA MÍNIMA (m²): 1.200 ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS (m²): 25.288

OBJETIVOS:

- Se trata fundamentalmente, de reconducir esta antigua promoción al proceso de ordenación urbanística.
- Integrar el equipamiento escolar como dotación en el Plan Parcial.

OBSERVACIONES:

- La superficie señalada se considera provisional, el Plan Parcial definirá el ámbito de actuación y la vinculación con el núcleo de El Arrecife.
- El desarrollo de la urbanización mejorará ambientalmente las parcelas ilegales al integrarse en este proyecto.

DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ART.10.1 LOUA

PLANO DE SITUACION



FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE

DATOS GENERALES

LOCALIZACION: LA CARLOTA	PP-I CTRA. DE LA PAZ	PLANO N°: N.7
ÁREA DE REPARTO AL QUE SE ASIGNA: 6	- INICIATIVA PLANEAMIENTO: PRIVADA - SISTEMA ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN - SUPERFICIE TOTAL (m2): 111.770	
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL		
USO CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL (IND1) CLASIFICACION DEL SUELO: SUELO URBANIZABLE REGIMEN TRANSITORIO		

DATOS ESPECÍFICOS

PLAN DE ETAPAS (12 MESES)	F. PLANEAMIENTO: 12
INDICE DE EDIFICABILIDAD ($m^2 t / m^2 s$): 0,575 APROVECHAMIENTO MEDIO ($m^2 t / m^2 s$): 0,5734 APROVECHAMIENTO OBJETIVO: 64.051 $m^2 t$ EDIFICABILIDAD NETA ($m^2 t / m^2 s$): 0,875	P. URBANIZACIÓN: SEGÚN P.P. PARCELA MÍNIMA (m^2): 400 ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS (m^2): 15.647

OBJETIVOS:

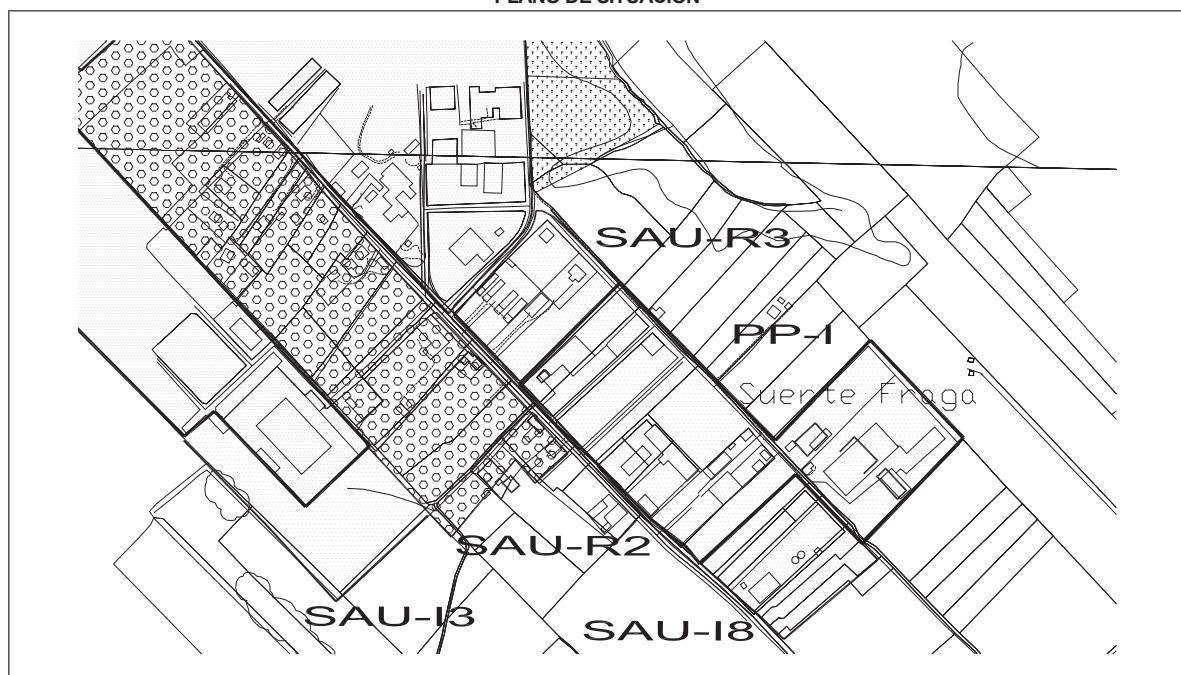
- Recoger procesos edificatorios de uso industrial en la Ctra. De la Paz, par su correcta ordenación urbanística.

OBSERVACIONES:

- El P.P. deberá solucionar tanto los accesos al polígono desde la Ctra de la Paz, así como la conexión entre las dos piezas que lo conforman.

DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ART.10.1 LOUA

PLANO DE SITUACION



FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE

DATOS GENERALES

LOCALIZACION: ALDEA QUINTANA	PP-AQ R1	PLANO Nº: A.5
ÁREA DE REPARTO AL QUE SE ASIGNA: 7 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL ADOSADA CLASIFICACION DEL SUELO: SUELO URBANIZABLE REGIMEN TRANSITORIO	- INICIATIVA PLANEAMIENTO: PUBLICA - SISTEMA ACTUACIÓN: COOPERACION - SUPERFICIE TOTAL (m²): 108.918	

DATOS ESPECÍFICOS

PLAZO DE EJECUCION (12 MESES)	FASE PLANEAMIENTO: SEGÚN PP
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m² t / m²s): 0,60 DENSIDAD (VIV/HA): 50 APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,666979 APROVECHAMIENTO OBJETIVO: 65.350,80 m ² (45.747,56 UAD 19.605,24 m ² t VPO) COEFICIENTE DE PONDERACION: 1,18-UAD RESERVA DE VPO O REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA: 19.605,24 m ²	P. URBANIZACIÓN: SEGÚN P.E. PARCELA MÍNIMA (m²): 100 ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS (m²): 23.947

OBJETIVOS:

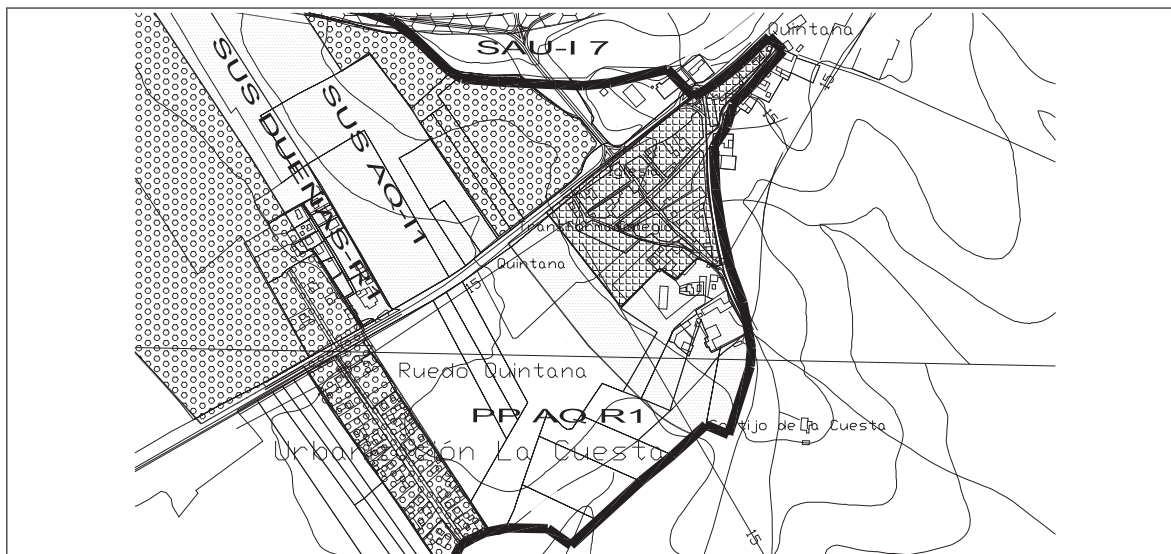
- Creación de Suelo para construcción de viviendas protegidas, al menos el 30% del techo del Sector.
- Cubrir parcialmente las necesidades de vivienda que llegarán a producirse.
- Cubrir parcialmente los déficits de equipamiento que sufre el núcleo de Aldea Quintana.

OBSERVACIONES:

- El P.P. respetará la ordenación prevista de forma que permita, a través del trazado viario, su articulación.

DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ART.10.1 LOUA

PLANO DE SITUACION



FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE

DATOS GENERALES

LOCALIZACION: LAS PINEDAS	PP-PINEDAS R1	PLANO Nº: A.2
ÁREA DE REPARTO AL QUE SE ASIGNA: 7 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL ADOSADA CLASIFICACION DEL SUELO: SUELO URBANIZABLE REGIMEN TRANSITORIO	- INICIATIVA PLANEAMIENTO: PUBLICA - SISTEMA ACTUACIÓN: COOPERACION - SUPERFICIE TOTAL (m²): 14.920	

DATOS ESPECÍFICOS

PLAZO DE EJECUCION (24 MESES)	FASE PLANEAMIENTO: SEGÚN PP
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m² t / m²s): 0,60 DENSIDAD (VIV/HA): 45 APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,666979 APROVECHAMIENTO OBJETIVO: 8.952 m ² t (6.266,40 UAD 2.685,60 m ² t VPO) COEFICIENTE DE PONDERACION: 1,10-UAD RESERVA DE VPO O REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA: 2.685,40 m ² t	P. URBANIZACIÓN: SEGÚN PP. PARCELA MÍNIMA (m²): 120 ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS (m²): 2.605

OBJETIVOS:

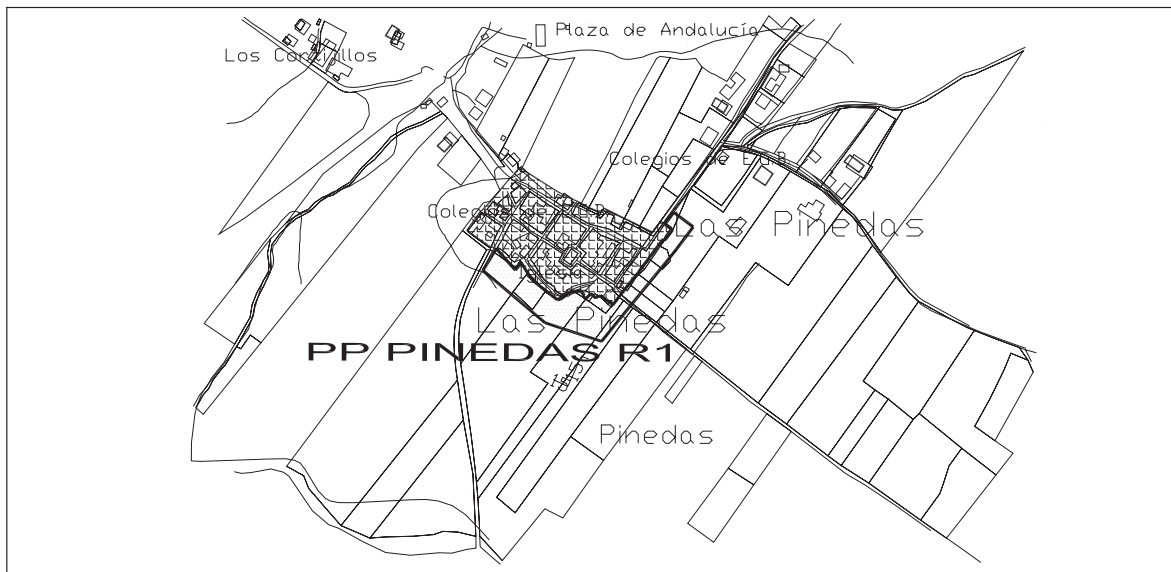
- Creación de Suelo para construcción de viviendas protegidas, al menos el 30% del techo del Sector.
- Cubrir parcialmente las necesidades de vivienda que llegarán a producirse.
- Cubrir parcialmente los déficits de equipamiento que sufre el núcleo de La Pinedas.

OBSERVACIONES:

- El P.P. respetará la ordenación prevista de forma que permita, a través del trazado viario, su articulación.

DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ART.10.1 LOUA

PLANO DE SITUACION



FICHA DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE**DATOS GENERALES**

LOCALIZACIÓN: LA PAZ	PP-LP R1	PLANO Nº: N-9
ÁREA DE REPARTO AL QUE SE ASIGNA: 7 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL ADOSADA CON JARDÍN DELANTERO (UAJ) CLASIFICACION DEL SUELO: SUELO URBANIZABLE REGIMEN TRANSITORIO	- INICIATIVA PLANEAMIENTO: PUBLICA - SISTEMA ACTUACIÓN: COOPERACION - SUPERFICIE TOTAL (m²): 18.465	

DATOS ESPECÍFICOS

PLAZO DE EJECUCION (12 MESES)	FASE PLANEAMIENTO: SEGÚN PP
INDICE DE EDIFICABILIDAD (m² t / m²s): 0,59968 DENSIDAD (VIV/HA): 50 APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,666979 APROVECHAMIENTO OBJETIVO: 11.073,09 m ² t (7.751,16 UAJ 3.321,17 m ² t VPO) COEFICIENTE DE PONDERACION: 1,18-UAJ RESERVA DE VPO O REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA: 3.186 m ² t	P. URBANIZACIÓN: SEGÚN P.P. PARCELA MÍNIMA (m²): 120 ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS (m²): 5.346

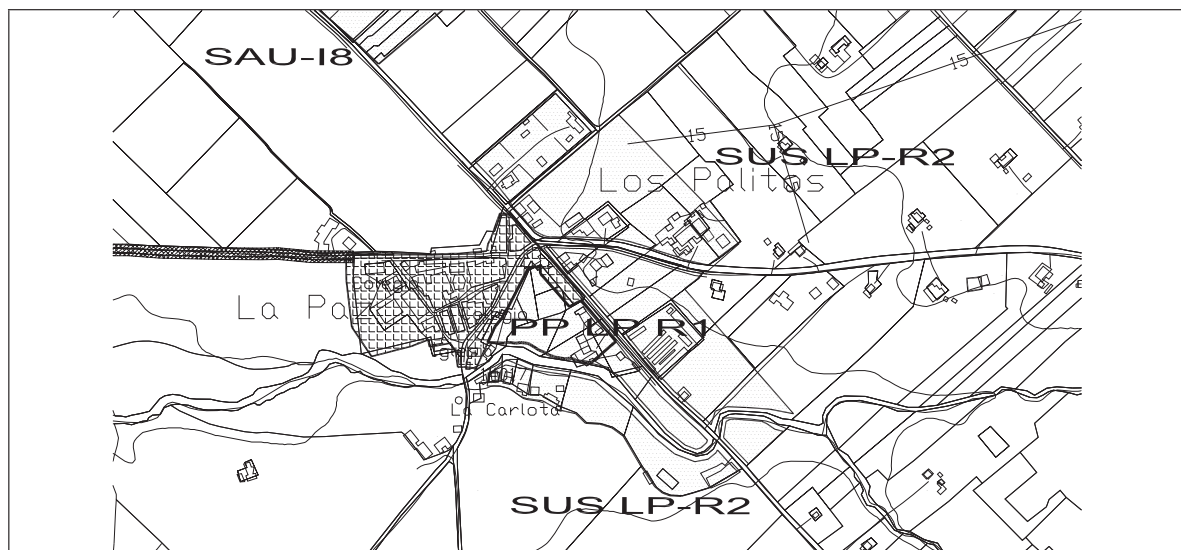
OBJETIVOS:.

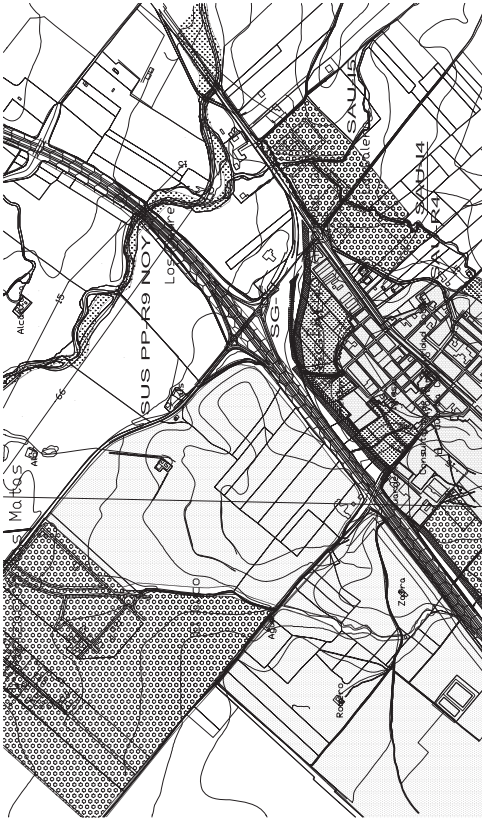
- Creación de Suelo para construcción de viviendas protegidas, al menos el 30% del techo del Sector.
- Colmatar el vacío existente al Sureste entre la C/ Siete Torres y el Arroyo Garabato, con apertura a la Avda. de La Victoria.
- Cubrir parcialmente las necesidades de vivienda que se están produciendo.
- Cubrir parcialmente los déficits de equipamiento que sufre el núcleo de La Paz.

OBSERVACIONES:

- El P.P. respetará la ordenación prevista de forma que permita, a través del trazado viario, su articulación.

DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ART.10.1 LOUA

PLANO DE SITUACION

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE LA CARLOTA	
Fichas de planeamiento y gestión	
NORMATIVA URBANISTICA	
Sector SUS-R 9 NOY	LA CARLOTA
definición del ámbito (*):	
tipo: Sector	Urbanizable
Superficie: 544.040 m²	Sectorizado
Uso e intensidad global (*)	
Uso: Residencial	A-8
Edificabilidad: 0,125 m²/m²s	A. Medio: 0,53087909 U A/ m²s
Densidad : 6 Viv/ha	A. Objetivo: 68005,00 m²t
Nº máximo viviendas 320 Ud	Coef. Ponderación UAS4: 4,30 UA/ m²t
Reserva de viviendas protegidas (*)	
Edificabilidad: - %	A. Homogeneizado: 292.421,50 UA
Techo VPO - m²t	A. Subjetivo (ASA): 259.937,51 UA
Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo	
OBJETIVOS: Recoger la demanda de viviendas de 2ª residencia. Prever un viario principal que conecte con el Sector PP-R7 "Noy-Las Viñas" y el Nuevo Sector Industrial.	
DETERMINACIONES: El P.P. se ajustará a la ordenación prevista para el viario de conexión con el Nuevo Sector Industrial, así como se mantendrá el equipamiento entorno al cortijo y las zonas y espacios libres señalados en el ámbito del Cerro. Deberá analizar la afección de los ámbitos arqueológicos señalados previamente a la definición de la ordenación del Plan Parcial.	
Reservas mínimas para dotaciones locales	
Unifamiliar aislada UAS-4	68005,00 m²t
Espacios libres	71.800 m²s
Equipamientos	13.300 m²s
Aparcamientos públicos	0,5 plz/100 m²t
Instrumento de planeamiento de Desarrollo	
Plan Parcial de Ordenación	
Previsiones de programación y gestión	
Plazo máximo aprobación 4 años	
Sistema de Actuación Compensación	
Tipo de iniciativa preferente Privada	
Situación y ordenación	
	

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE LA CARLOTA

NORMATIVA URBANISTICA

Fichas de planeamiento y gestión

Sector SUS-R 10 LAS VIÑAS	LA CARLOTA
definición del ámbito (*): tipo: Sector Superficie: 158.024 m²	régimen del suelo (*): Clasificación: Urbanizable Categoría: Sectorizado
Instrumento de planeamiento de Desarrollo	Plan Parcial de Ordenación
Previsiones de programación y gestión	Plazo máximo aprobación 4 años Sistema de Actuación Compensación Tipo de iniciativa preferente Privada

Uso e intensidad global (*)	Aprovechamiento (*)
Uso: Residencial	Área de reparto: A-8
Eficacibilidad: 0,125 m ² /m ²	A. Medio: 0.53087909 U A/m ²
Densidad : 6 Vv/h	A. Objetivo: 19.753,00 m ²
Nº máximo viviendas 90 Ud	Coef. Ponderación UAS: 4,30 UA/m ²
Reserva de viviendas protegidas (*)	A. Homogeneizado: 84.937,90 UA
Eficacibilidad: - %	A. Subjetivo (ASA): 75.502,47 UA
Techo VPO - m ²	

Usos pormenorizados	Reservas mínimas para dotaciones locales
Unifamiliar aislada	34.000 m ² s
UAS-4	4.235 m ² s
	0.5 plz/100 m ² t

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

OBJETIVOS:

Recoger la demanda de viviendas de 2ª residencia.

Prever un viario principal que conecte con el Sector PP-R7 "Noy-Las Viñas".

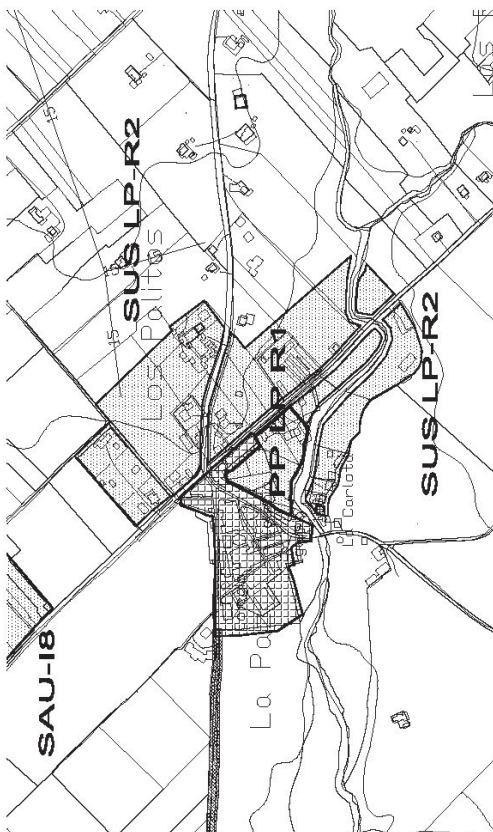
DETERMINACIONES:

El E.I.P.P. se ajustará a la ordenación prevista, especialmente el viario de conexión con el Sector PP-R7 y las zonas y espacios libres que se determinan, en este sentido el sistema de espacios libre deberán recoger el ámbito señalado como posible yacimiento arqueológico. PK. 2.300.

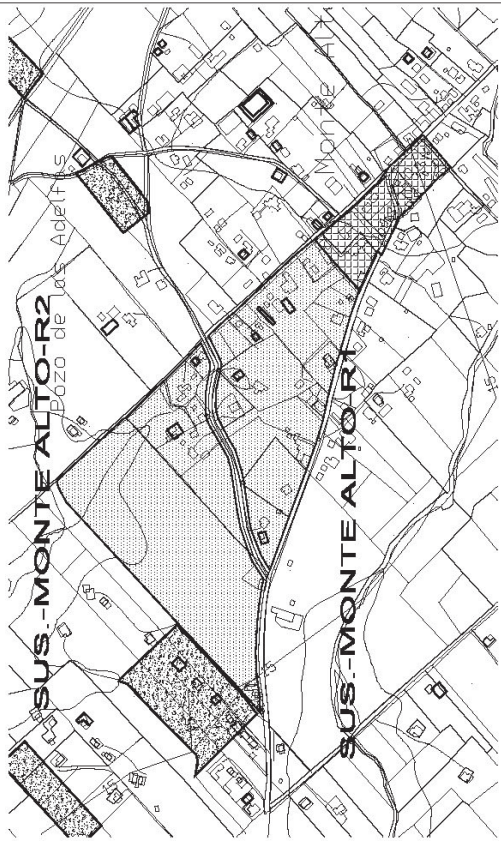
(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

Situación y ordenación



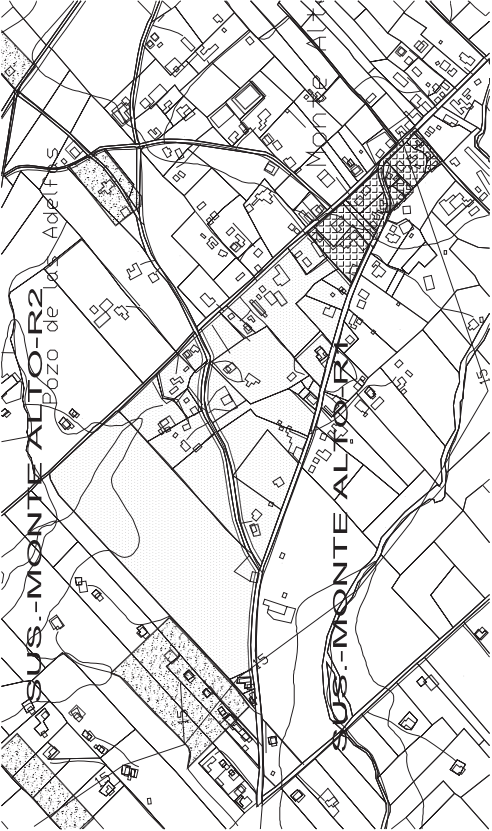
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE LA CARLOTA		
Fichas de planeamiento y gestión		
NORMATIVA URBANISTICA Sector SUS-LP-R2 LA PAZ	LA PAZ regimen del suelo (*): Urbanizable Sectorizado	
definición del ámbito (*): tipo: Sector Superficie: 151.700 m²	Clasificación: Urbanizable Categoría: Sectorizado	
Uso e intensidad global (*) Uso: Residencial Edificabilidad: 0.38183 m²/m²s Densidad : 30 Viv/ha Nº máximo viviendas 450 Ud	Aprovechamiento (*) Área de reparto: A-8 A. Medio: 0.53087909 UA/m²s A. Objetivo: 57.923,00 m² Coef. Ponderación VPO: 1,00 UA/m² UAS-6: 1,81 UA/m² UAJ-VL: 1,20 UA/m² A. Homogeneizado: 79.397,06 UA A. Subjetivo (ASA): 72.480,92 UA	
Reserva de viviendas protegidas (*) Edificabilidad: 47,58 % Techo V. Protegida 27.559,00 m²		
Usos pormenorizados UAS-6 Unifamiliar aislada-pareada 25.246,00 m² UAJ Unifamiliar VPO: 27.559,00 m² adossada con jardín VL: 5.119,00 m²	Reservas mínimas para dotaciones locales Espacios libres 15.400 m²s Equipamientos 10.700 m²s Aparcamientos públicos 0.5 plz/100 m²	
Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo OBJETIVOS: Creación de Suelo para construcción de viviendas protegidas. 30% techo máximo del área de reparto. al Sector le corresponde al menos el 47,58% del techo del mismo. Cubrir parcialmente las necesidades de vivienda que se están produciendo. Cubrir parcialmente los déficits de equipamiento que sufre el núcleo de La Paz. OBSERVACIONES: El P.P. respetará la ordenación prevista de forma que permita, a través del trazado viario, su articulación.		
Instrumento de planeamiento de Desarrollo Plan Parcial de Ordenación		Previsiones de programación y gestión Plazo máximo aprobación 2 años Sistema de Actuación Cooperación Tipo de iniciativa preferente Pública
Situación y ordenación 		

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE LA CARLOTA		Fichas de planeamiento y gestión	
NORMATIVA URBANISTICA			
Sector SUS-MONTEALTO R1	MONTE ALTO		
definición del ámbito (*):		Instrumento de planeamiento de Desarrollo	
tipo:	Sector	Previsiones de programación y gestión	
Superficie:	111.285 m ²	Plazo máximo aprobación 2 años	
		Sistema de Actuación Compensación	
		Tipo de iniciativa preferente Privada	
Uso e intensidad global (*)		Plan Parcial de Ordenación	
Uso:		Situación y ordenación	
Edificabilidad:	Residencial		
Densidad :	0.40 m ² /m ² s		
Nº máximo viviendas	30 Viv/ha		
Reserva de viviendas protegidas (*)			
Edificabilidad:	38,38 %		
Techo V. Protegida	17.085,00 m ²		
Usos pormenorizados		Reservas mínimas para dotaciones locales	
UAS-7 Unifamiliar aislada-pareada	27.429,00 m ²	Espacios libres	11.900 m ² s
UAJ Unifamiliar adosada con jardín	VPO:17.085,00 m ²	Equipamientos	7920 m ² s
		Aparcamientos públicos	0.5 plz/100 m ²
Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo			
OBJETIVOS:			
Creación de Suelo para construcción de viviendas protegidas, 30% techo máximo del área de reparto, le corresponde al menos el 38,38% del techo del Sector.			
Cubrir parcialmente las necesidades de vivienda que se están produciendo.			
Cubrir parcialmente los déficits de equipamiento que sufre el núcleo de Monte Alto.			
OBSERVACIONES:			
El P.P. respetará la ordenación prevista de forma que permita, a través del trazado viario, su articulación.			

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE LA CARLOTA	
Fichas de planeamiento y gestión	
NORMATIVA URBANISTICA	
Sector SUS-MONTEALTO R2	
MONTE ALTO	
definición del ámbito (*):	
tipo:	Sector
Superficie:	148.445 m²
régimen del suelo (*):	
Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado
Uso e intensidad global (*)	
Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,40 m²/m²s
Densidad :	30 Viv/ha
Nº máximo viviendas	430 Ud
Reserva de viviendas protegidas (*)	
Edificabilidad:	54,00 %
Techo V. Protegida	32.065,00 m²t
Aprovechamiento (*)	
Área de reparto:	A-8
A. Medio:	0,53087909 U A/ m²s
A. Objetivo:	59.378,00 m²t
Coef. Ponderación	VPO: 1,00 UA/ m²t
	UAS7:1,503 UA/ m²t
A. Homogeneizado:	73.116,44 UA
A. Subjetivo (ASA):	70.925,71 UA
Reservas mínimas para dotaciones locales	
UAS-7 Unifamiliar aislada-pareada	27.313,00 m²t
UAS-7 Unifamiliar aislada con jardín	27.313,00 m²t
UAS-7 Unifamiliar adosada con jardín	27.313,00 m²t
Equipamientos	10.685 m²s
Aparcamientos públicos	0,5 plz/100 m²t
Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo	
OBJETIVOS: Creación de Suelo para construcción de viviendas protegidas, 30% techo máximo del área de reparto, al Sector le corresponde al menos el 54% del techo del mismo. Cubrir parcialmente las necesidades de vivienda que se están produciendo. Cubrir parcialmente los déficits de equipamiento que sufre el núcleo de La Paz.	
OBSERVACIONES: El P.P. respetará la ordenación prevista de forma que permita, a través del trazado viario, su articulación.	
Instrumento de planeamiento de Desarrollo	
Plan Parcial de Ordenación	
Previsiones de programación y gestión	
Plazo máximo aprobación	
2 años	
Sistema de Actuación	
Cooperación	
Tipo de iniciativa preferente	
Pública	
Situación y ordenación	
	

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

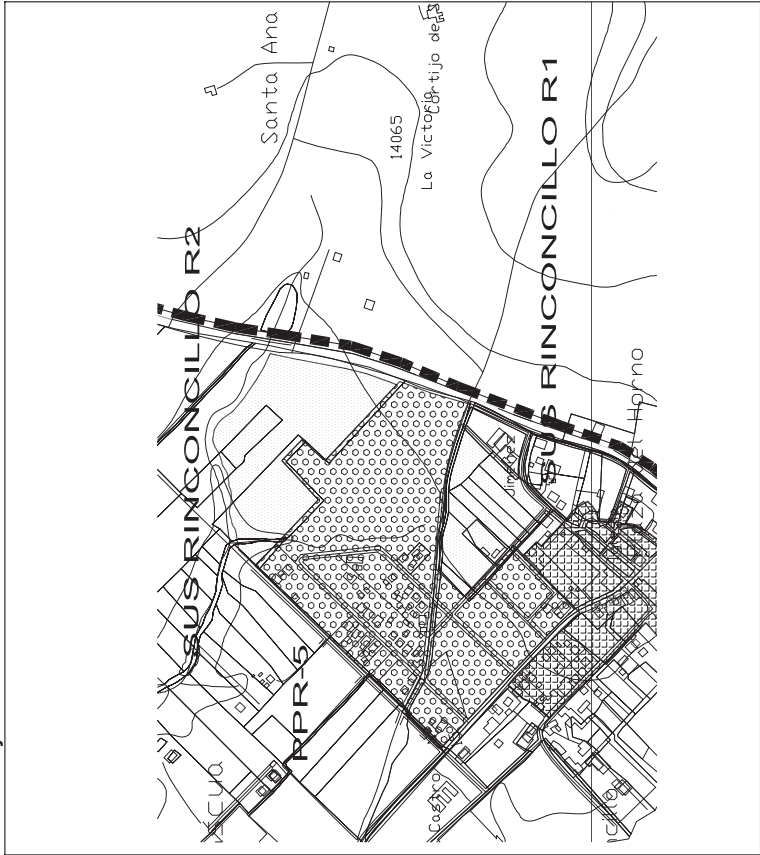
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE LA CARLOTA

NORMATIVA URBANISTICA

Fichas de planeamiento y gestión

Sector SUS-RINCONCILLO R1	EL RINCONCILLO
definición del ámbito (*):	
tipo:	Sector
Superficie:	45.655 m²
régimen del suelo (*):	
Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado
Instrumento de planeamiento de Desarrollo	
Plan Parcial de Ordenación	
Previsiones de programación y gestión	
Plazo máximo aprobación	
4 años	
Sistema de Actuación	
Cooperación	
Tipo de iniciativa preferente	
Pública	

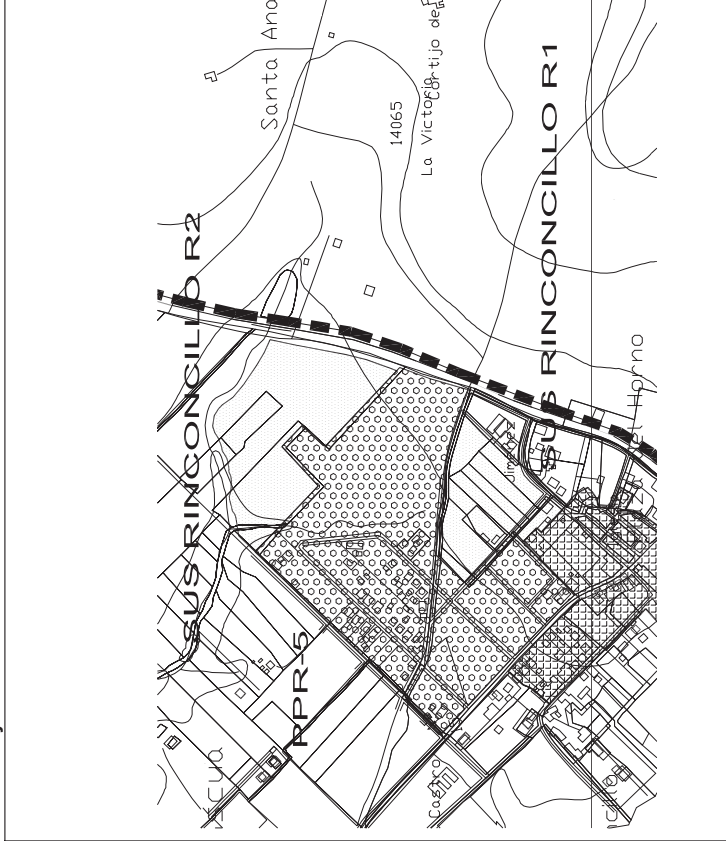
Situación y ordenación



Uso e intensidad global (*)		Aprovechamiento (*)	
Uso:	Residencial	Área de reparto:	A-8
Edificabilidad:	0,40 m²/m²s	A. Medio:	0,53087909 UA/ m²s
Densidad :	35 Viv/ha	A. Objetivo:	18.262,00 m²t
Nº máximo viviendas	159 Ud	Coef. Ponderación	VPO: 1,00 UA/ m²t
Reserva de viviendas protegidas (*)		UAS-3: 3,85	UA/ m²t
Edificabilidad:	48,90 %	UAJ-VL: 1,20	UA/ m²t
Techo V. Protegida	8.929,74 m²t	A. Homogeneizado:	26.006,15 UA
Usos pormenorizados		A. Subjetivo (ASA):	21.813,56 UA
Reservas mínimas para dotaciones locales			
UAS-3 Unifamiliar aislada	2.218,00 m²t	Espacios libres	4.750 m²s
UAJ Unifamiliar adosada con jardín	VPO: 8.929,74 m²t VL: 7.114,26 m²t	Equipamientos	3.100 m²s
		Aparcamientos públicos	0,5 plz/100 m²t

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo	
OBJETIVOS:	
Creación de Suelo para construcción de viviendas protegidas, 30% techo máximo del área de reparto, le corresponde al menos el 48,90% del techo del Sector.	
Cubrir parcialmente las necesidades de vivienda que se están produciendo.	
Cubrir parcialmente los déficits de equipamiento que sufre el núcleo de El Rincencillo.	
OBSERVACIONES:	
El P.P. respetará la ordenación prevista de forma que permita, a través del trazado viario, su articulación.	

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE LA CARLOTA	
Fichas de planeamiento y gestión	
NORMATIVA URBANISTICA	
Sector SUS-RINCONCILLO R2	
EL RINCONCILLO	
definición del ámbito (*):	
tipo:	Sector
Superficie:	70.355 m²
régimen del suelo (*):	
Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado
Uso e intensidad global (*)	
Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,2 m²/m²s
Densidad :	12 Viv/ha
Nº máximo viviendas	84 Ud
Aprovechamiento (*)	
Área de reparto:	A-8
A. Medio:	0,53087909 UA/m²s
A. Objetivo:	14.071,00 m²t
Coef. Ponderación	UAS-8: 2,70 UA/m²t
A. Homogeneizado:	37.991,70 UA
A. Subjetivo (ASA):	33.615,00 UA
Reserva de viviendas protegidas (*)	
Edificabilidad:	- %
Techo VPO	- m²t
Usos pormenorizados	
Unifamiliar aislada UAS-8	14.071,00 m²t
Reservas mínimas para dotaciones locales	
Espacios libres	7.860 m²s
Equipamientos	2.000 m²s
Aparcamientos públicos	0,5 plz/100 m²t
Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo	
OBJETIVOS: Recoger la demanda de viviendas de 2ª residencia. Prever un viario principal que conecte con el Sector PP-R5 "Baltasares y Trapiche".	
OBSERVACIONES: El P.P. se ajustará a la ordenación prevista, especialmente el viario y las zonas y espacios libres.	
Instrumento de planeamiento de Desarrollo	
Plan Parcial de Ordenación	
Previsiones de programación y gestión	
Plazo máximo aprobación	
Sistema de Actuación	
Tipo de iniciativa preferente	
Privada	
Situación y ordenación	
	

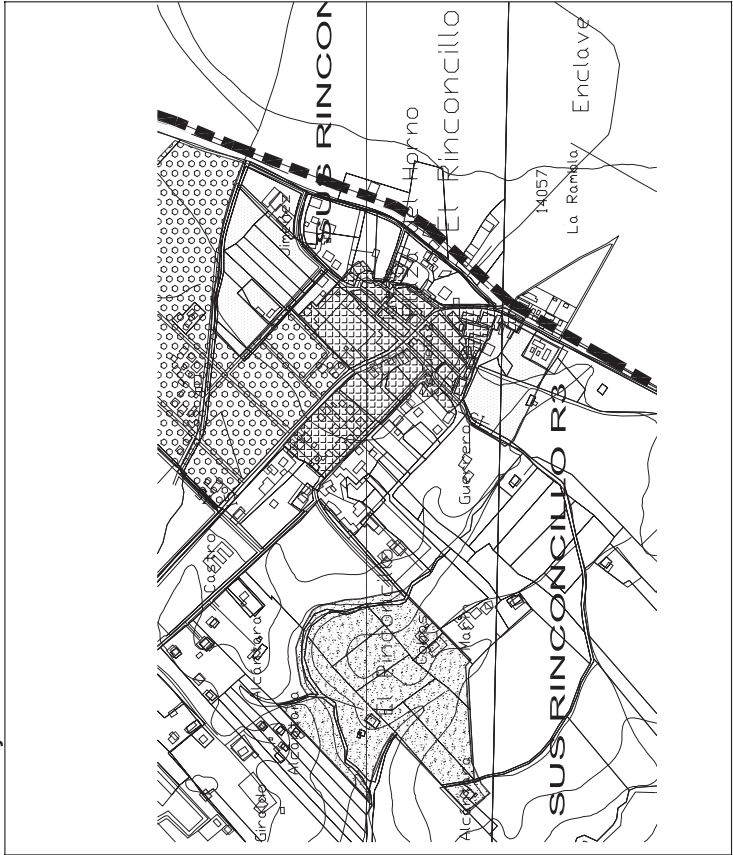
(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE LA CARLOTA

Fichas de planeamiento y gestión

Sector SUS-RINCONCILLO R3	EL RINCONCILLO
definición del ámbito (*):	
tipo:	Sector
Superficie:	27.385 m²
régimen del suelo (*):	
Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado
Instrumento de planeamiento de Desarrollo	
Plan Parcial de Ordenación	
Previsiones de programación y gestión	
Plazo máximo aprobación	4 años
Sistema de Actuación	Compensación
Tipo de iniciativa preferente	Privada

Situación y ordenación



Uso e intensidad global (*)	
Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,4187496 m²/m²s
Densidad :	28 Viv/ha
Nº máximo viviendas	75 Ud
Reserva de viviendas protegidas (*)	
Edificabilidad:	50,98 %
Techo V. Protegida	5.845,92 m²t
Aprovechamiento (*)	
Área de reparto:	A-8
A. Medio:	0,53087909 UA/ m²s
A. Objetivo:	11.467,46 m²t
Coef. Ponderación	VPO: 1,00 UA/ m²t
	UAS-3: 3,85 UA/ m²t
	UAJ-VL: 1,20 UA/ m²t
A. Homogeneizado:	14.142,02 UA
A. Subjetivo (ASA):	13.084,31 UA

Usos pormenorizados	
UAS-3 Unifamiliar aislada	585,00 m²t
UAJ Unifamiliar adosada con jardín	VPO: 5.845,92 m²t
	VL: 5.036,54 m²t
Reservas mínimas para dotaciones locales	
Espacios libres	3.925 m²s
Equipamientos	1.565 m²s
Aparcamientos públicos	0,5 plz/100 m²t

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo	
OBJETIVOS:	
Creación de Suelo para construcción de viviendas protegidas, 30% techo máximo del área de reparto, le corresponde al menos el 50,98% del techo del Sector.	
Cubrir parcialmente las necesidades de vivienda que se están produciendo.	
Cubrir parcialmente los déficits de equipamiento que sufre el núcleo de El Rinconcillo.	
OBSERVACIONES:	
El P.P. respetará la ordenación prevista de forma que permita, a través del trazado viario, su articulación.	

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

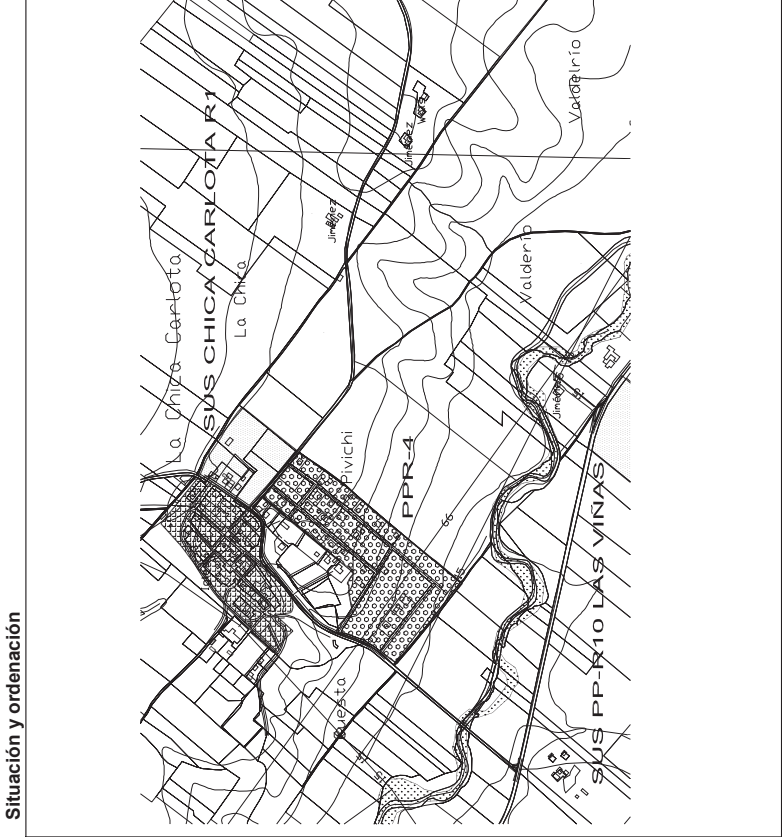
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE LA CARLOTA

NORMATIVA URBANISTICA

Fichas de planeamiento y gestión

Sector SUS-CHICA CARLOTA R1		LA CHICA CARLOTA	
definición del ámbito (*):		régimen del suelo (*):	
tipo:	Sector	Clasificación:	Urbanizable
Superficie:	40.470 m²	Categoría:	Sectorizado
Uso e intensidad global (*)		Aprovechamiento (*)	
Uso:	Residencial	Área de reparto:	A-8
Edificabilidad:	0.411844 m²/m²s	A. Medio:	0.53087909 UA/ m²s
Densidad :	28 Viv/ha	A. Objetivo:	16.667,33 m²t
Nº máximo viviendas	115 Ud	Coef. Ponderación	VPO: 1,00 UA/ m²t
			UAS-3: 3,85 UA/ m²t
			UAJ-VL: 1,20 UA/ m²t
Reserva de viviendas protegidas (*)		A. Homogeneizado:	21.100,32 UA
Edificabilidad:	48,90 %	A. Subjetivo (ASA):	19.336,21 UA
Techo V. Protegida	8.149,99 m²t		

Instrumento de planeamiento de Desarrollo	Previsiones de programación y gestión
Plan Parcial de Ordenación	Plazo máximo aprobación 4 años
	Sistema de Actuación Compensación
	Tipo de iniciativa preferente Privada



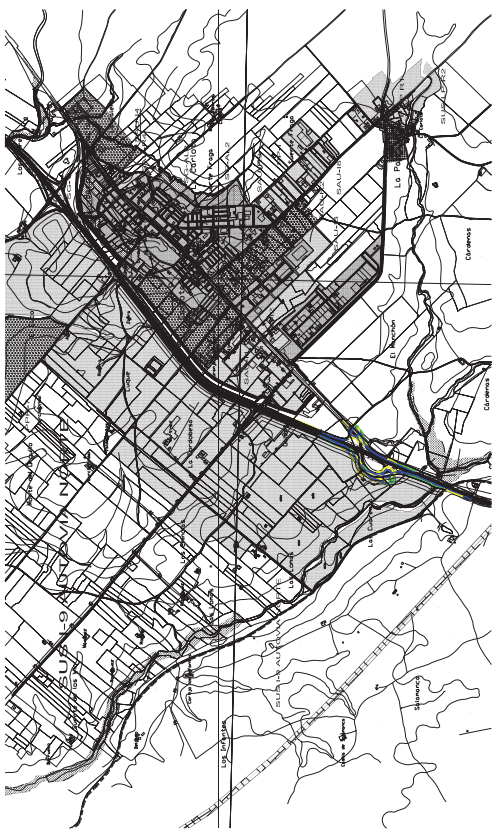
Usos pormenorizados		Reservas mínimas para dotaciones locales	
UAS-3 Unifamiliar aislada	1.030,00 m²t	Espacios libres	3.925 m²s
UAJ Unifamiliar adosada con jardín	VPO: 8.149,99 m²t VL: 7.487,36 m²t	Equipamientos	1.565 m²s
		Aparcamientos públicos	0,5 plz/100 m²t

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo	
OBJETIVOS: Creación de Suelo para construcción de viviendas protegidas, 30% techo máximo del área de reparto, le corresponde al menos el 48,90% del techo del Sector. Cubrir parcialmente las necesidades de vivienda que se están produciendo. Cubrir parcialmente los déficits de equipamiento que sufre el núcleo de El Rinconcillo.	
OBSERVACIONES: El P.P. respetará la ordenación prevista de forma que permita, a través del trazado viario, su articulación.	

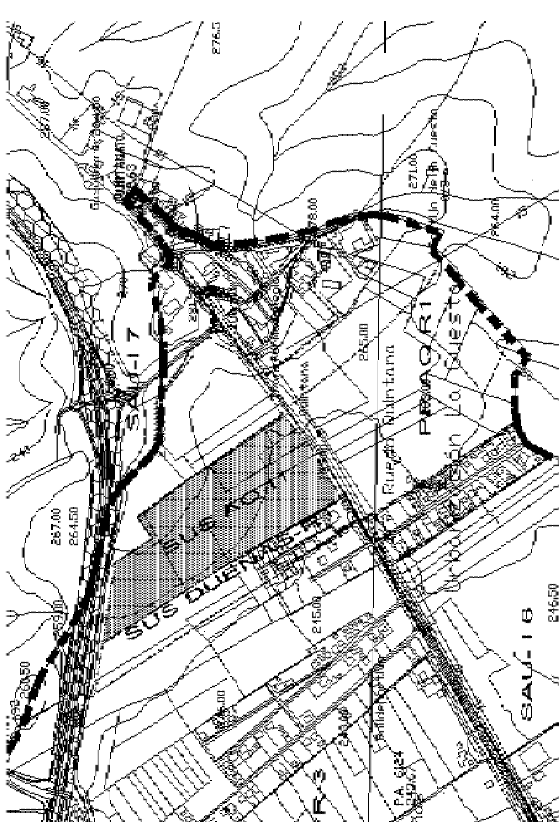
(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE LA CARLOTA	
Fichas de planeamiento y gestión	
NORMATIVA URBANISTICA	
Sector SUS-PP R6	EL ARRECIFE
definición del ámbito (*):	
tipo:	Sector
Superficie:	64.400 m²
régimen del suelo (*):	
Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado
Uso e intensidad global (*)	
Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,187 m²/m²s
Densidad :	12 Viv/ha
Nº máximo viviendas	77 Ud
Reserva de viviendas protegidas (*)	
Edificabilidad:	- %
Techo VPO	- m²t
Aprovechamiento (*)	
Área de reparto:	A-8
A. Medio:	0,53087909 U A/ m²s
A. Objetivo:	12.042,80 m²t
Coef. Ponderación	UAS-5: 2,90 UA/ m²t
A. Homogeneizado:	34.924,12 UA
A. Subjetivo (ASA):	30.769,75 UA
Usos pormenorizados	
Unifamiliar aislada	12.042,80 m²t
UAS-5	
Reservas mínimas para dotaciones locales	
Espacios libres	6.500 m²s
Equipamientos	1.650 m²s
Aparcamientos públicos	0,5 plz/100 m²t
Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo	
OBJETIVOS: Reconvertir el uso agroindustrial actual en residencial, de forma que recoja las demandas de esta área y mejore la calidad paisajística del entorno. Recuperar la Vereda de la Plata como zona verde en toda su dimensión.	
DETERMINACIONES: El P.P. se ajustará a la ordenación prevista para las zonas y espacios libres en el entorno de la Vereda. En el plano se grafía una zona verde en el eje de la Vereda de La Plata a ejecutar por el P.P. no siendo computable en las superficies dotacionales	
(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.	

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE LA CARLOTA	
Fichas de planeamiento y gestión	
Instrumento de planeamiento de Desarrollo	
Plan Parcial de Ordenación	
Previsiones de programación y gestión	
Plazo máximo aprobación	
2 años	
Sistema de Actuación	
Compensación	
Tipo de iniciativa preferente	
Privada	
Situación y ordenación	
	

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE LA CARLOTA	
Fichas de planeamiento y gestión	
NORMATIVA URBANISTICA	
Sector SUS-I 9 AUTOVIA NORTE	
LA CARLOTA	
régimen del suelo (*):	
definición del ámbito (*):	Urbanizable
tipo: Sector	Sectorizado
Superficie: 2.337.677 m²	
Uso e intensidad global (*)	
Uso: Industrial	Aprovechamiento (*)
Edificabilidad: 0,50 m²/m²s	Área de reparto: A-10
	A. Medio: 0,50 U A/ m²s
	A. Objetivo: 1.168.838 m²t
	Coef. Ponderación IND4: 1 UA/ m²t
	A. Homogeneizado: 1.168.838 UA
	A. Subjetivo (ASA): 1.051.954,20 UA
	Exceso A. Subjetivo: 0 UA
	A. 10% Municipal: 116.883,80 UA
Reservas mínimas para dotaciones locales	
Uso pormenorizados	
Industrial Nave aislada IND-4 1.168.838 m²t	Espacios libres 10 %
	Equipamientos 4 %
	Aparcamientos públicos 0,5 plz/100 m²t
Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo	
OBJETIVOS: La creación de un Polígono Industrial que absorba la demanda industrial de mediana-gran parcela. Articular el Polígono Industrial con los enlace con la Autovía de Andalucía y el Sector SUS R-9 y la Ctra. De Posadas.	
DETERMINACIONES: El P.P. se ajustará a la ordenación prevista, especialmente el viario de conexión con el Sector PP-R7 y el enlace con la A-4 y las zonas y espacios libres que se determinan, en este sentido el sistema de espacios libre y equipamientos deberán recoger los ámbitos señalados de afección arqueológico para su protección.	
Instrumento de planeamiento de Desarrollo	
Plan Parcial de Ordenación	
Previsiones de programación y gestión	
Plazo máximo aprobación 2 años	
Sistema de Actuación Cooperación	
Tipo de iniciativa preferente Pública	
Situación y ordenación	
	

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE LA CARLOTA	
Fichas de planeamiento y gestión	
NORMATIVA URBANISTICA	
Sector SUS-AQ-I 1	
ALDEA QUINTANA	
definición del ámbito (*):	
tipo:	Sector
Superficie:	152.416 m ²
Uso e intensidad global (*)	
Uso:	Industrial
Edificabilidad:	0,57 m ² /m ² s
régimen del suelo (*):	
Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado
Aprovechamiento (*)	
Área de reparto:	A-9
A. Medio:	0,57 U A/ m ² s
A. Objetivo:	86.877 m ²
Coef. Ponderación	IND1: 1 U A/ m ² t
A. Homogeneizado:	86.877 UA
A. Subjetivo (ASA):	78.189 UA
Exceso A. Subjetivo:	0 UA
A. 10% Municipal:	8.687 UA
Reservas mínimas para dotaciones locales	
Usos pormenorizados	Industrial Nave aislada IND-1
86.877 m ² t	
Espacios libres	22.300 m ² s
Equipamientos	4 %
Aparcamientos públicos	0,5 plz/100 m ² t
Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo	
OBJETIVOS: La ampliación del actual Polígono Industrial. Completar el sistema de oferta industrial en pequeña parcela. Parque Cooperativo Articular el Polígono Industrial con el Sector SAU I 7.	
DETERMINACIONES: El P.P. respetará la ordenación prevista de forma que permita, a través del trazado viario, la articulación mencionada. Deberá analizarse la afección del ámbito arqueológico señalado previamente a la definición de la ordenación del Plan Parcial	
Instrumento de planeamiento de Desarrollo	
Plan Parcial de Ordenación	
Previsiones de programación y gestión	
Plazo máximo aprobación Sistema de Actuación	2 años Cooperación
Tipo de iniciativa preferente	Pública
Situación y ordenación	
	

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

CUADRO RESUMEN DEL SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO (C1)

SECTOR	SUPERFICIE DEL SECTOR	USO GLOBAL	TECHO MAX. EDIFICABLE (m ² const)	VIV. A EJECUTAR (VIV. PREVISTA)	APROVECHAMIENTO MEDIO A.M.	APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS 90% s/A.M. (m ² const)	APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO (m ² const)
R1-AUTOVIA PLANEAMIENTO APROBADO	193.366	RESIDENCIAL	156.614	864 (995)		101.572	
R4- CORNISA-RONDA PLANEAMIENTO APROBADO	13.800	RESIDENCIAL	11.000	75		7.249	
SISTEMAS GENERALES	80.018					42.032	
SUBTOTAL A1	287.584		167.614	939 (1070)	0.583	151.063	16.761
R2-CAMPO FUTBOL PLANEAMIENTO APROBADO	186.194	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	82.850	284 (484)		73.565	
R3-CTRA DE LA PAZ-RONDA	32.400	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	13.117	84		12.801	
SUBTOTAL A2	218.594		95.967	368 (568)	0.439	86.366	9.601
I1-AUTOVIA	253.380	INDUSTRIAL	140.894			125.300	
I2 CTRA. N-IV SUR	103.840	COMERCIAL-INDUST.	58.303			51.350	
I3-AMPLIACION	35.200	INDUSTRIAL	19.370			17.407	
I4- CORNISA-RONDA	15.700	COMERCIAL-INDUST	8.650			7.764	
I5-CTRA. N-IV NORTE PLANEAMIENTO APROBADO	147.658	INDUSTRIAL	77.572			73.019	
I8-CTRA. DE LA PAZ	32.375	INDUSTRIAL	18.377			16.010	
SUBTOTAL A3	588.153		323.166		0.549	290.850	32.316

CUADRO RESUMEN DEL SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO (C2)

SECTOR	SUPERFICIE DEL SECTOR	USO GLOBAL	TECHO MAX. EDIFICABLE (m ² const)	VIV. A EJECUTAR (VIV. PREVISTA)	APROVECHAMIENTO MEDIO A.M.	APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS 90% s/A.M. (m ² const)	APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO (m ² const)
PP-R1	27.760	RESIDENCIAL	19.251	150		17.326	
SUBTOTAL A4	27.760		19.251	150	0.693	17.326	1.925
PP-R2	241.000	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	34.463	70 (144)		31.016	
SUBTOTAL A5	241.000		34.463	70 (144)	0.143	31.016	3.447
PP-I	111.770	INDUSTRIAL	64.051			57.680	
SAU-I6 PLANEAMIENTO APROBADO	54.900	INDUSTRIAL	31.256			28.331	
SAU-I7 PLANEAMIENTO APROBADO	101.800	INDUSTRIAL	58.633			52.535	
SUBTOTAL A6	268.470		153.940		0.5734	138.546	15.394

CUADRO RESUMEN DEL SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO. INNOVACIÓN NNSS 2006. CÁLCULO TECHO OBJETIVO (C3)

SECTOR	SUP (m ²)	USO GLOBAL	Nº MAX VIV	TECHO MAX. EDIFICABLE (m ² t)	TECHO V.P.O. (m ² t)	TECHO V. LIBRE (m ² t)	COEFICIENTE PONDERACIÓN V.P.O.-V. LIBRE	UNIDADES DE APROVECHAM	A. M.	APROVECH. PROPIETARIOS (u.a.)	APROVECH. AYUNTAMIENTO (u.a.)
PP-AQ R1 ALDEA QUINTANA PLANEAMIENTO APROBADO	108.918	RESIDENCIAL	544	65.350,80	19.605,24	45.745,56	1,18	73.585,01	-	65.381,41	
PP-FU R1 FUENCUBIERTA	28.780	RESIDENCIAL	143	17.268	5.180,40	12.087,60	1,10	18.476,76	-	17.276,09	
PP-PINEDAS R1 LAS PINEDAS	14.920	RESIDENCIAL	68	8.952	2.685,60	6.266,40	1,10	9578,64	-	8.956,19	
PP-LP R1 LA PAZ	18.465	RESIDENCIAL	92	11.073,09	3.321,17	7.751,16	1,18	12.463,30	-	11.084,19	
SUBTOTAL A7	171.083		847	102.643,89	30.793,17 (30%T.M.E.)	71.850,72	-	114.108,71	0,666979	102.697,89	11.410,82

CUADRO RESUMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL. CÁLCULO TECHO OBJETIVO (C4)

SECTOR	SUP (m ²)	USO GLOBAL	EDIFICABIL (m ² t/ m ² s)	TECHO MAX. EDIFICABLE (m ² t)	TECHO V.P.O. (m ² t)	TECHO V. LIBRE (m ² t)	COEFICIENTE PONDERACIÓN V.P.O.-V. LIBRE	UNIDADES DE APROVECHA	A. M.	APROVECH. PROPIETARIO (u.a.)	APROVECH. AYUNTAMIENTO (u.a.)	Nº VIV
SUS PP-R9 NOY	544.040	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	0,125	68.005	-	UAS-4: 68.005	4,30	292.421,50	-	259.937,52		320
SUS PP-R10 LAS VIÑAS	158.024	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	0,125	19.753	-	UAS-4: 19.753	4,30	84.937,90	-	75.502,47		90
SUS LP R2 LA PAZ	151.700	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	0,38183	57.923	27.559	UAJ: 5.119 UAS-6: 25.246	UAJ: 1,20 UAS-6: 1,81	79.397,06	-	72.480,92		450
SUS MONTEALTO R1	111.285	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	0,40	44.514	17.085	UAS-7: 27.429	UAS-7: 1,503	58.310,79	-	53.170,99		330
SUS MONTEALTO R2	148.445	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	0,40	59.378	32.065	UAS-7: 27.313	UAS-6: 1,503	73.116,44	-	70.925,71		430
SUS RINCONCILLO R1	45.655	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	0,40	18.262	8.929,74	UAJ: 7.114,26 UAS-3: 2.218	UAJ: 1,20 UAS-3: 3,85	26.006,15	-	21.813,55		150
SUS RINCONCILLO R2	70.355	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	0,20	14.071	-	UAS-8: 14.071	UAS-8: 2,70	37.991,70	-	33.615,00		84
SUS RINCONCILLO R3	27.385	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	0,4187496	11.467,46	5.845,92	UAJ: 5.036,54 UAS-3: 585	UAJ: 1,20 UAS-3: 3,85	14.142,02	-	13.084,31		75
SUS CHICA CARLOTA R1	40.470	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	0,411844	16.667,33	8.149,99	UAJ: 7.487,36 UAS-3: 1.030	UAJ: 1,20 UAS-3: 3,85	21.100,32	-	19.336,21		115
PP-R6	64.400	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	0,187	12.042,80	-	UAS-5: 12.042,80	UAS-5: 2,90	34.924,70	-	30.769,75		75
SUS DUEÑAS R1	71.652	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	0,14	10.031,28	-	UAS-3: 10.031	UAS-3: 3,85	38.620,42	-	34.234,69		42
SUBTOTAL A8	1.433.411			332.114,87	99.634,65 (30% T.M.E.)	232.480,22	-	760.967,93	0,53087909	684.871,13	76.096,79	2.161

La capacidad prevista de viviendas en estos sectores es de 2.161, existiendo en sus ámbitos un total de 81 viviendas. La capacidad real es de 2.080 viviendas.

CUADRO RESUMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. USO INDUSTRIAL. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO (C5)

SECTOR	SUPERFICIE DEL SECTOR	USO GLOBAL	TECHO MAX. EDIFICABLE (m ² const)	Nº VIVIENDAS (ESTIMADO)	APROVECHAMIENTO MEDIO A.M.	APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS 90% s/A.M. (m ² onst)	APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO (m ² const)
SUS AQ-I1	152.416	INDUSTRIAL	86.877			78.189	
SUBTOTAL A9	152.416		86.877		0.57	78.189	8.687
SUS I9 AUTOVIA-NORTE	2.337.677	INDUSTRIAL	1.168.838,50			1.051.954,65	
SUBTOTAL A10	2.337.677		1.168.838,50		0.50	1.051.954,65	116.883,85

TÍTULO VI

PREVISIONES RESPECTO A LA EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES

Art. 369. Sistemas generales.

Los sistemas Generales previstos por el Plan General en términos de Áreas Libres y Sistema Viario se describen como:

- Sistema General Viario (S.G.V.)

Se conforma por la Ronda Norte de acceso al área del Instituto al Norte del Núcleo, completando el sistema de accesos al Núcleo, alternativos a la Avda. de Carlos III, complementando la ya ejecutada Ronda Sur.

El trazado viene delimitando el borde Norte del Sistema General de Áreas Libres previsto, partiendo desde el acceso existente actualmente en la Carretera de Posadas hacia el Centro Histórico siendo su extremo Oeste su confluencia con la Carretera de Fuencubierta.

Este Sistema se adscribe a los Sectores del Suelo Apto para Urbanizar denominados S.A.U. R1-Autovia y S.A.U. R4-Cornisa.Ronda-

- Sistema General de Areas Libres (S.G.A.L.1).

El Sistema General de Areas Libres se ubica al Norte del Núcleo, entre éste y el trazado de la Autovía de Andalucía, conformando la nueva fachada del Núcleo y el Centro Histórico desde la Autovía de Andalucía.

La formulación de este Sistema General tiene por objeto la creación de un parque urbano estructurado en el entorno de la ladera, y en relación directa con el Centro Histórico, lo que supondrá dotar al mismo de un espacio de gran importancia, superando el déficit de áreas libres que tiene éste Sector del Núcleo, complementando los sistemas locales del esquema de áreas libre y zonas verdes del Núcleo.

Este Sistema se adscribe a los sectores del Suelo Apto para Urbanizar denominados S.A.U. R1-Autovia Y S.A.U. R4-Cornisa.Ronda

- Sistema General de Áreas Libres (S.G.A.L.2).

El Sistema General de Áreas Libres se ubica al Sur del Núcleo, entre la Ronda Sur y el arroyo de la Suerte de Fraga, con una superficie de 67.130 m².

La formulación de este Sistema General tiene por objeto la creación de un parque urbano de borde estructurado en el entorno de la Ronda, estableciendo el sellado del crecimiento urbano hacia el Sureste, no favorable dada las características topográficas del terreno, y complementando los sistemas locales del esquema de áreas libre y zonas verdes del Núcleo.

La gestión de este Sistema General se efectuará mediante adquisición por expropiación o compra por parte del Ayuntamiento.

TÍTULO VII

NORMAS DE ORDENACION PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

Las Normas de Ordenación tienen por objeto en el suelo No Urbanizable, preservarlo del proceso de desarrollo urbano, estableciendo medidas de protección del medio ambiente, del paisaje y demás elementos naturales, evitando su degradación, dentro del ámbito que abarcan este Plan General.

CAPÍTULO I

Normas generales de protección de los recursos. Condiciones generales del espacio agrario

Art. 370. Protección de los Yacimientos de Interés Histórico y del Patrimonio Histórico

Se consideran yacimientos y elementos de interés histórico los que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo al artículo 40 de la Ley 16/85 de 25 de junio sobre Patrimonio Histórico Español y 47 de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Por otra parte, se entiende por Patrimonio Histórico el conjunto de los bienes culturales, sociales y económicos, de carácter natural o producto de la acción del hombre, que constituyen la identidad del legado histórico de los ciudadanos.

La protección del Patrimonio Histórico debe sustentarse en dos principios básicos:

- No debe restringirse al medio ambiente ni a los edificios, cuya agresión o sustituciones constituyen un atentado cultural y un despilfarro económico, sino que debe alcanzar en lo posible a las actividades que vienen prestando un servicio a la población y a las que mantienen un determinado tejido social, por lo que no deben de ser erradicadas sólo por motivos económicos.

- Debe conjugarse con criterios urbanísticos de suficiente flexibilidad como para permitir la necesaria transformación de usos y actividades en orden a mantener viva las ciudades o construcciones aisladas, transformación que necesariamente está unida a la posibilidad de adecuación de los edificios que soportan las actividades.

Son usos permitidos y autorizables cada uno de los definidos por el Plan General para el Suelo No Urbanizable Genérico que, de acuerdo con la legislación citada, no alteren ni detraigan los valores que se pretenden perdurar, en los que se posibilitará, una vez evaluados y en caso de su puesta en valor, un disfrute público.

En ningún caso se permitirán obras que alteren o modifiquen estos elementos. Cuando se trate de reconstrucciones o rehabilitaciones, así como cualquier otra obra en sus inmediaciones se deberá contar con proyecto informado positivamente por el organismo competente.

Si existen indicios que hagan suponer la existencia de yacimientos, la concesión de licencias para actividades que impliquen la alteración del medio deberá ser informada por el Organismo competente, quien recabará el informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos, deberá notificarse a la Corporación Municipal, quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada como medida cautelar, comunicándose a la Consejería de Cultura, para que proceda a la evaluación y tome las medidas oportunas correspondientes, tramitando las autorizaciones de acuerdo con el Decreto 32/1993 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas y Decreto 19/1995 de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Art. 371. Protección de los Recursos Biológicos

La tala de masa arbórea delimitada en los planos de ordenación, así como la vinculada a zonas de uso o dominio público, quedará sometida al requisito de previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas correspondientes.

Los cambios de uso permisible en zonas arboladas que impliquen la eliminación de parte de ellas, deberá minimizar su impacto, quedando obligado a reponer igual número de árboles que los eliminados y serán de la misma especie.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 50.2 de la Ley Forestal de Andalucía no se autorizará la reclasificación o recalificación de las superficies que hayan perdido parcial o totalmente su cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal.

Será necesaria la obtención de licencia urbanística «para el levantamiento e instalación de todo tipo de cercas, vallados y cerramientos» y «con fines cinegéticos u otros usos».

Art. 372. Protección del Suelo

Las solicitudes de licencia para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15% o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m² o a un volumen de más de 5.000 m³, acompañarán documentación y estudios que garanticen la ausencia de impactos negativos sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

En las obras de construcción o edificación que requieran la realización de terraplenes superiores a 1,5 metros de altura, éstos se resolverán con taludes que no superen la proporción 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 metros. Por otro lado, se garantizará la estabilidad de los taludes mediante la plantación de vegetación.

En los casos en que los movimientos de tierra se incluyan en proyectos previamente aprobados por la Administración Urbanística, no será necesaria la obtención expresa de licencia. En todo caso, dichos proyectos se ajustarán a las determinaciones incluidas en la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental.

Art. 373. Protección del Paisaje.

Las condiciones estéticas de las construcciones se ajustarán en todo caso a lo dispuesto en el artículo 138 del TRLS, en virtud del cual habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas, especialmente por el dominio de perspectivas y panorámicas, así como conjuntos de características histórico-artísticas.

En este sentido no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres u otros elementos limite el campo visual para su contemplación.

Para la correcta integración en el paisaje de los núcleos de población considerados se evitará la ruptura del perfil existente mediante la aparición de edificios que por su altura, volumen, carácter o aspecto exterior, sean discordantes con el resto.

Art. 374. Protección de los Recursos Hidrológicos.

La realización de obras o actividades en el dominio público hidráulico se someterá a los trámites exigidos por el artículo 69 de la Ley de Aguas y concordantes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Se prohíben expresamente las obras, construcciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos y arroyos, y en sus zonas inundables.

La ordenación de usos de los márgenes que se realice desde la tutela del planeamiento urbanístico impondrá, además de quedar expedita la zona de servidumbre de 5 metros, las medidas necesarias para la mejor protección de márgenes y riberas.

En aplicación del artículo 89 de la Ley de Aguas se prohíbe el vertido directo o indirecto a los cauces públicos de aguas residuales que puedan contaminar, con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores. Así, las solicitudes de licencia que generen vertidos quedará condicionada a la obtención de la correspondiente autorización de vertido por el organismo competente.

La construcción de fosas sépticas en edificaciones agrarias aisladas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. Esta regla estará justificada para las áreas de diseminado/concentrado.

Para actividades industriales que se deban ubicar inexorablemente fuera del suelo clasificado industrial de La Carlota, y para las actividades extractivas u otras construcciones destinadas a usos terciarios en Suelo no Urbanizable, así como los Planes Parciales o Especiales previstos en las presentes Normas, será necesario justificar debidamente la dotación de agua necesaria y la ausencia de impacto ambiental negativo sobre los recursos hídricos de la zona, mediante la construcción obligada de estaciones depuradoras de aguas residuales y su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

Art. 374. Protección de las Vías Pecuarias.

De acuerdo con la Ley 3/1995 de 23 de Marzo, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción, incluidos los cercados de cualquier tipo, de las Vías Pecuarias del municipio, cuyos itinerarios quedan detallados en el Documento de Información y que se relacionan en Anejo. Por el contrario, se favorecerán los usos ganaderos y otros usos rurales compatibles y complementarios.

Las ocupaciones temporales que pudieran autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en la legislación, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

El Ayuntamiento velará, de acuerdo con el artículo 570 del Código Civil, tanto de los itinerarios como del trazado de la red pecuaria en el municipio, adoptando las medidas oportunas que aseguren en cada caso su conservación.

En cualquier caso, será obligatorio un retranqueo de las edificaciones autorizables junto a las vías pecuarias que discurren por el municipio, y que se determinará de la forma que sigue: la mitad del ancho que se indica en el proyecto de clasificación del conjunto de las vías expresadas y grafadas en el Documento de Ordenación, para cada margen una separación adicional -a efectos de deslinde-, de ocho (8) metros por cada lado.

Art. 375. Relación de Vías Pecuarias y anchura legal.

RELACIÓN DE VÍAS PECUARIAS QUE DISCURREN POR EL TÉRMINO MUNICIPAL

VÍA	ANCHURA LEGAL
CORDEL DE LA PLATA	38 m
VEREDA DEL TRAPICHE	21 m
VEREDA DE LAS BLANCAS A LAS PINEDAS	
CHICA CARLOTA Y EL GARABATO	21 m
COLADA DE LA CALLE FELICITO A LA VEREDA DEL TRAPICHE1	5 m
COLADA DE LA CAÑADA DE GREGORIO	10 m
COLADA DE JUAN BLANCO	10 m
COLADA DE LA SUERTE DE BATO	10 m
COLADA DEL COCINERO	10 m
COLADA DE FUENCUBIERTA A LA CARLOTA	10 m
COLADA DE LA MARINERA	10 m
COLADA DE LA FUENTE DE FUENCUBIERTA	10 m
COLADA DEL ABREVEDERO DE POZO CORRIENTES	8 m
VEREDA DE LAS SIETE TORRES	21 m

Art. 376. Protección del Sistema Viario de caminos y carreteras.

Para controlar la implantación de usos y actividades junto a los ejes viarios del municipio, será de aplicación la legislación vigente de carreteras y las determinaciones que se establecen en el Art. 47 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Córdoba.

Además, se establece de forma genérica para la red viaria rural una separación de los edificios, instalaciones, construcciones y vertederos a cualquier camino público de 8 metros, medidos desde el límite definido por el Inventario de Caminos del Término Municipal de La Carlota.

Art. 377. Protección del Parcelario Rústico. Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

Por la propia naturaleza del Suelo No Urbanizable, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

En este tipo de suelo sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Salvo lo especialmente dispuesto en las presentes Normas para cada una de las áreas consideradas, no cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima establecida en cada caso, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.

Se prohíben en el Suelo No Urbanizable las parcelaciones con cualquier finalidad urbanística (residencial, industrial, etc.)

Las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no urbanizables, no podrán efectuarse fraccionando en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o de las determinaciones de parcela mínima en cada ámbito definido.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación en forma conjunta o, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización.

Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando se presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales.

c) Disponer de servicios de abastecimientos de aguas para el conjunto cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualquiera de los servicios discorra por espacios comunes.

d) Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para la categoría del suelo.

d) Existir publicidad claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima expresada, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

Art. 378. Condiciones de cierres de fincas.

Sólo podrán construirse, previa licencia municipal, aquellos cierres necesarios para el normal desarrollo de los usos del suelo. En todo caso deberán realizarse mediante alambradas ó setos de arbustos, podrá tener una parte opaca que no superará los 60 cm de altura, y estas quedarán separadas al menos 3,00 m desde la explanación del borde de la vía de acceso, que no éste afectada por la vigente Ley de Carreteras.

Art. 379. Condiciones de acceso.

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

Art. 380. Condiciones Higiénico-Sanitarias.

- Abastecimiento de agua.

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

- Saneamiento

Las aguas residuales se conducirán, en caso de existencia de red de alcantarillado, a ésta, estableciendo un sifón hidráulico en el albañal de conexión. Si no existiera, se conducirán a pozos absorbentes previa depuración por medio de fosas sépticas ó depuradoras.

En ningún caso podrán verterse aguas no depuradas a cauces públicos.

Art. 381. Condiciones para evitar la formación de núcleos de población.

Como núcleo de población se entiende al conjunto de edificaciones que pueda generar necesidades de infraestructura y servicios urbanos, represente el asentamiento de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o haga perder el carácter rural al paisaje de su entorno.

Se considera que existe riesgo objetivo de formación de núcleos de población cuando se incumplan las condiciones de implantación señaladas en el Título IV del Régimen del S.N.U. Con carácter complementario se aplicarán las Normas que establece el Capítulo IV de las Normas Subsidiarias Provinciales.

Para impedir la formación de nuevos núcleos de población se tendrá en consideración lo preceptuado en el art. 41 de las precitadas Normas, por la que se adoptarán las siguientes medidas:

- Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera debidamente autorizados por la Administración competente.

- Se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas, resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la unidad mínima establecida en las presentes Normas.

- Se extremará la vigilancia para que por parte de las compañías suministradoras de energía eléctrica se efectúen contratos para edificios y construcciones que carezcan de la preceptiva licencia municipal de obra, así como para aquellas actividades que no cuenten previamente con licencia urbanística aún cuando en la solicitud de suministro especifiquen un destino exclusivo de la actividad agraria.

Art. 382. Condiciones para la edificación en parcela histórica.

Se entenderá por «parcela histórica» aquellas parcelas rústicas, resultantes de procesos de segregación, de fincas matrices, que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística, y se hayan producido con anterioridad al 29 de Julio de 1.995, fecha de la Aprobación Inicial del Documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en Suelo No Urbanizable, Diseminados y Aldeas de La Carlota.

Para la efectividad en la aplicación de el concepto de parcela histórica, en relación a la autorización de usos permitidos y autorizable por estas Normas en esta clase de suelo, 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.

Asimismo la superficie mínima para considerar una parcela como histórica, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos anteriores, será la de aplicar el 50% a la superficies de la parcela mínima de Suelo No Urbanizable Genérico. Cuando la acreditación se haga a través del primero de los requisitos indicados, y se asegure que no constituyen parcelación urbanística, podrán considerarse históricas, aun cuando no se cumplan las anteriores limitaciones de superficie.

Art. 383. Reconocimiento de la condición de parcela histórica.

Este reconocimiento se efectuará por el Ayuntamiento en el plazo de un año, prorrogable por el Ayuntamiento si las circunstancias lo exigen a partir de la Aprobación Definitiva del Plan General. Dicho reconocimiento consistirá en la emisión por el Ayuntamiento de la Declaración Municipal de Parcela Histórica, previa instancia del interesado, a la que acompañará documentación acreditativa de dicha condición.

Art. 384. Condiciones de edificación para parcelas inferiores a la superficie mínima establecida.

Las parcelas, reconocidas como históricas según lo previsto en los artículos precedentes, por ser su superficie inferior a la mínima declarada como edificable en cada área de Suelo No Urbanizable, podrán albergar los usos permitidos y autorizables por estas Normas en esta clase de suelo, en las

condiciones de implantación de cada área, las que no den cabida a la edificabilidad pretendida podrán albergar los usos permitidos y autorizables por estas Normas en esta clase de suelo con los siguientes requisitos:

a) Podrán computarse las superficies de parcelas discontinuas hasta alcanzar la superficie mínima para edificar en un área de Suelo No Urbanizable.

b) Cumplida la condición anterior, podrá ubicarse en una de ellas, el techo edificable correspondiente al conjunto de las parcelas.

c) Agotadas, de esta forma, las posibilidades edificatorias del conjunto de las parcelas, las restantes no podrán ser edificadas, quedando vinculadas sus superficies a la edificación, mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Art. 385. Procedimiento de control urbanístico para parcelas inferiores a la superficie mínima establecida en estas áreas.

Para el seguimiento y control de ambos artículos, se dispondrá en los servicios técnicos municipales de un juego de la Planimetría completa concerniente al Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica vigente con anterioridad al 29 de Julio de 1.995, fecha de la Aprobación Inicial del Documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en Suelo No Urbanizable, Diseminados y Aldeas de La Carlota. En él se graficarán las parcelas, o porciones de ellas en las que a partir de la licencia que se tramita, queda agotada la edificabilidad. Además, se contará con un listado alfabético de propietarios y de una relación catastral de las parcelas, ambos conceptos deberán ser coincidentes. Deberá realizarse la correspondiente anotación registral en la que se especifique la no edificabilidad de la(s) parcela(s) computada(s).

CAPÍTULO II

Condiciones del Suelo No Urbanizable genérico

Art. 386. Usos característicos.

Se consideran usos característicos del Suelo no Urbanizable Genérico los siguientes:

a) Los que engloban actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza y la pesca.

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, así como los yacimientos arqueológicos.

Art. 387. Usos permitidos.

Son usos permitidos en Suelo no Urbanizable Genérico los siguientes:

a) Las explotaciones para la extracción de áridos siempre que estén junto a las ya existentes, además de las determinaciones que para estos casos marca la Ley de Protección Ambiental.

b) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de población.

c) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.

d) Los vertidos de residuos sólidos, consistentes en escombros y material de relleno en zona delimitada al efecto y sin impactos negativos.

e) Los usos infraestructurales, los de la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicios a las carreteras.

f) Cuantos otros estuvieran directamente vinculados a los usos característicos, tales como naves agrarias.

g) La producción industrial cuando se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarlo a cabo en las áreas determinadas como suelo industrial junto al núcleo principal de La Carlota, Aldea Quintana, El Arrecife o a la Carretera de la Paz.

h) Y aquellos usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.

Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad, deberá concretarse:

- La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.

- El cumplimiento de las determinaciones previstas en la legislación sectorial correspondiente y la Ley de Protección Ambiental.

Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores.

Art. 388. Edificaciones permitidas y autorizables.

En los Suelos No Urbanizables solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:

- El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

- La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

- Las características propias de los ámbitos del Habitat Rural Diseminado.

- La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos se regirá en su tramitación por lo dispuesto en el art. 52.1.B de la LOUA 7/2002, por lo cual solo requerirán licencia municipal, excepto cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, que requerirán la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA 7/2002.

Prevía justificación de la necesidad de ser realizada en Suelo no Urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:

- El ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.

- Las explotaciones mineras.

- La formación de núcleos de acampada

- Las instalaciones agropecuarias.

- Actividades de utilidad pública o de interés social que necesariamente hayan de emplazarse en el medio rural.

Este conjunto de edificaciones se regirá en su tramitación por lo dispuesto en el art. 52.1.C de la LOUA 7/2002, por lo cual previa a la obtención de licencia municipal, requerirán la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA 7/2002.

Art. 389. Condiciones de implantación para la edificación vinculada a la producción agropecuaria en el Suelo No Urbanizable Genérico.

Según las características propias estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) La separación a caminos y linderos será igual o superior a ocho (8) metros.

b) En ningún caso la construcción podrá ocupar una superficie superior al diez por ciento (10%) de la parcela.

c) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.

d) La superficie edificada de la vivienda ligada a la producción agropecuaria en ningún caso podrá ocupar una superficie superior al uno por ciento (1%) de la parcela y un techo máximo de 0,01 m²t/m²s, y no superará los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, sin considerar la superficie construida que sea precisa para edificaciones vinculadas directamente al funcionamiento de la explotación.

e) La altura máxima de cerramiento de las naves agrarias será de cuatro (4) metros. No obstante, se permitirán ocasionalmente y previa justificación, formas y elementos hasta una altura de ocho (8) metros.

f) La altura máxima para la vivienda ligada a la producción agropecuaria será de seis y medio (6,5) metros y dos (2) plantas.

g) La superficie de parcela mínima susceptible de ser edificada será igual o superior a veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.

Art. 390. Condiciones estéticas de la edificación vinculada a la producción agropecuaria en el Suelo no Urbanizable Genérico.

La composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a las construcciones y a las tipologías tradicionales tal como se recogieron en el Documento de Información. Por tanto, se evitará esquemas compositivos tipo «chalet» propios de zonas urbanas, deberán adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas.

Los materiales a emplear serán adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos se revocarán y pintarán, a excepción del zócalo.

La cubierta será preferentemente inclinada y de teja curva.

El cerramiento deberá evitarse en lo posible para una mayor integración de las edificaciones en el entorno.

Art. 391. Condiciones de implantación de la vivienda familiar vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos en el Suelo No Urbanizable Genérico.

a) La superficie mínima susceptible de ser edificada será igual o superior a veinticinco mil (25.000) metros cuadrados.

b) La separación a caminos y linderos será igual o superior a ocho (8) metros.

c) En ningún caso la construcción podrá ocupar una superficie superior al uno por ciento (1%) de la parcela y un techo máximo de 0,01 m²t/m²s, y no superará los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

d) Serán de aplicación el resto de condiciones de implantación indicadas en el art. 385, en su referencia a las condiciones para vivienda.

e) Igualmente, las condiciones estéticas se ajustarán a lo referido en el art. 386.

Art. 392. Condiciones de implantación de las otras edificaciones permitidas.

Se regirán por las siguientes condiciones las consideradas de Utilidad Pública o Interés Social (que no hayan sido declaradas por la legislación sectorial aplicable, o por el órgano sectorial componente) cuando se ubiquen en los bordes de vías de comunicación:

- Parcela mínima: 25.000 m².

- Separación a linderos: 8 m.

- La ocupación máxima será la necesaria para desarrollar la actividad, si bien en ningún caso la construcción podrá ocupar una superficie superior al veinte por ciento (20%) de la parcela.

- Distancias a edificaciones y núcleos de población serán las definidas por las Normas Subsidiarias y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba o las que se determinen en los procedimientos establecidos en la Ley

7/1994 o legislación que la sustituya, si las primeras fueran menores.

- Otras determinaciones: con carácter complementario, se aplicarán las condiciones particulares de implantación previstas en las Normas Subsidiarias y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

El resto de las edificaciones permitidas, o las declaradas de Interés Social por la legislación Sectorial aplicable o por el órgano sectorial competente se regirán según lo dispuesto para cada una de ellas en las Normas Subsidiarias y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

CAPÍTULO III

Condiciones particulares de los Suelos No Urbanizables de especial protección

Art. 393. Protección de dehesas.

Se consideran como masas vegetales de especial protección a las zonas arboladas con encinar que todavía perduran dispersas en el municipio de la Carlota, como resultado del manejo del bosque mediterráneo y que se encuentran grafiadas en el plano de ordenación núm. 1-Norte y 2-Sur a 1/10.000.

Son usos compatibles, siempre que no produzcan deterioro de la cubierta vegetal y sin perjuicio de las determinaciones sectoriales coincidentes, los siguientes:

- Los relacionados con la actividad agrícola y ganadera.

- Las actividades de recreo y disfrute de la población cuando no conlleven instalaciones permanentes.

- Las adecuaciones naturalísticas y acondicionamientos de itinerarios y miradores de carácter recreativo, así como las instalaciones para el desarrollo de actividades didácticas y formativas relacionadas con el sistema productivo de la dehesa.

- Los carteles informativos de carácter institucional.

Son usos incompatibles los no considerados anteriormente.

Art. 394. Protección de riberas y márgenes fluviales.

Se consideran protegidas a efecto de la presentes Normas las riberas y cauces públicos más importantes y conservados del municipio, que están grafiados en el plano de ordenación núm. 1-Norte y 2-Sur a 1/10.000. Además, la zona de policía de aguas de 100 metros junto estas zonas, tendrá la misma consideración.

Sin perjuicio de las determinaciones sectoriales coincidentes podrán autorizarse los siguientes usos:

- Estaciones de depuración de aguas con el debido E.I.A.

- Labores de mantenimiento, así como las captaciones de agua al servicio de la explotación agraria, debidamente autorizadas por los organismos competentes.

- Las adecuaciones naturalísticas, acondicionamientos de itinerarios y áreas recreativas con instalaciones no permanentes, siempre que no produzcan deterioro de la vegetación de ribera ni alteren el curso de las aguas.

- Las estaciones de aforo y de control de la calidad de las aguas.

- Los carteles informativos de carácter institucional.

Con carácter complementario, se aplicarán las condiciones determinadas por las Normas Subsidiarias y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

Art. 395. Protección de Yacimientos de Interés Histórico y elementos de interés histórico-artístico.

Se consideran como tales el conjunto de construcciones o restos de interés histórico existentes en el municipio fuera de los núcleos clasificados como Urbano o Urbanizable.

En el Plan General quedan delimitados los ámbitos de Yacimiento Arqueológico aportados por el Documento de estudio de Yacimientos del Término Municipal de La Carlota.

El régimen jurídico propio para estos ámbitos es su protección como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por valores propios del patrimonio histórico, de acuerdo con la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Son usos permitidos y autorizables cada uno de los definidos por el Plan General para el Suelo No Urbanizable Genérico que, de acuerdo con la legislación citada, no alteren ni detraigan los valores que se pretenden perdurar, en los que se posibilitará, una vez evaluados y en caso de su puesta en valor, un disfrute público.

En este sentido será necesaria la autorización de la Consejería de Cultura previa a la autorización del Proyecto de Actuación, Plan Especial o Licencia Municipal correspondiente sobre terrenos que afecten a estas zonas.

Para ello se informará previamente por parte de la Consejería de Cultura sobre la definición del ámbito señalado por el Plan General como Yacimiento Arqueológico.

Una vez confirmado el ámbito de yacimiento arqueológico será necesario identificar, localizar o delimitar el yacimiento, mediante coordenadas o polígonos cerrados en plano del mismo: En consecuencia se presentará ante la Delegación Provincial de Cultura un proyecto de actividad arqueológica firmada por técnico arqueólogo competente, adaptado al Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Finalizada la intervención arqueológica se emitirá el preceptivo informe por parte de la Delegación Provincial de Cultura de levantamiento de cautelas arqueológicas, así como de las medidas correctoras que se consideren oportunas para la salvaguarda de los valores del patrimonio arqueológico localizado.

Quedará prohibida la utilización del uso de aparatos susceptibles de captar objetos arqueológicos en el subsuelo.

Las actuaciones, excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin autorización correspondiente, o las que se hubieran realizado con incumplimiento de los términos en que fueron autorizados, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otra realizada con posterioridad en el lugar donde se haya producido el hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la administración competente. Por otro lado la responsabilidad por daños o perjuicios que pudieran resultar de la ejecución de la actuación arqueológica recaerá sobre la persona o entidad que haya solicitado la autorización para la realización de la misma. Para todo lo demás se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico, así como el Código Penal.

La relación de elementos a proteger es la que sigue, encontrándose grafada en el Documento de Ordenación, Plano núm. 4. Se recogen con las misma identificación y descripción del estudio para la Actualización y Revisión del Inventario de Yacimientos Arqueológicos de los términos municipales de La Carlota, Guadalcazar y La Victoria

140170006

Chica Carlota Este.

Sobre una meseta dominando los valles de los arroyos del Lentisco y Guadalmazán, mediana extensión de fragmentos de ladrillos, tegulae y otras cerámicas romanas (Campaniense tipo B, terra sigillata hispánica) Hallazgo de monedas ibero-romanas y altoimperiales.

140170007

El Garabato.

Sobre una ladera junto a las últimas casas del lado norte del pueblo, restos de tejas árabes dispersas pero suficientemente indicativas. Hallazgo de utensilios domésticos islámicos (dedales).

140170009

La Carlota (Este).

En un llano junto a la Nacional IV, antigua Via Augusta, muy reducida zona de fragmentos de tegulae romanas.

140170010

Las Caleras.

Sobre una meseta al sureste de La Carlota, extensión reducida y concentrada de fragmentos de cerámica ibérica y campaniense. Restos muy dispersos de materiales romanos (tegulae y lateres principalmente) Una azuela de piedra pulimentada. Hallazgo de una sepultura romana por Juan Bernier Luque. Cerámica y monedas modernas.

140170011

Casa del Cocinero.

En un llano junto al Arroyo Guadalmazán (lado este), zona mediana de fragmentos de cerámicas modernas. Testimonios de hallazgos en el lugar de monedas adscribibles al siglo XVII (Felipe III y Felipe IV) Utensilios musterienses (núcleos, lascas y láminas)

140170012

El Pilar.

En un llano junto a la carretera Nacional IV, antigua Via Augusta, zona con abundantes restos cerámicos romanos, hoy desaparecidos en su mayor parte debido a la construcción de obras privadas. Testimonios de hallazgos de monedas ibero-romanas y romanas desde la República hasta el Bajo Imperio. Monedas musulmanas.

140170014

Cerro Corrientes II.

En un llano junto al Camino de los Naranjeros, pequeña extensión de fragmentos de ladrillos y tegulae romanos. Hallazgo de monedas bajoimperiales.

140170015

Cerro del Lentisco.

Sobre un cerro que domina un sector del valle del Lentisco, mediana extensión de fragmentos de cerámicas y restos constructivos romanos: terra sigillata, lateres, tegulae, mármol de revestimiento, ánforas, dolia, etc. Hallazgos de monedas ibero-romanas, republicanas e imperiales (siglos I, II y IV d. C.)

140170016

El Cortijillo III.

En un cerro dominando el valle del Lentisco, importante extensión de fragmentos de cerámicas y otros restos romanos: terra sigillata, lateres, tegulae, ánforas, catillus de molino, etc. Testimonios de hallazgos de monedas datables desde el siglo I al IV d. C.

140170018

Fuencubierta (Sur).

Sobre un gran cerro dominando el Arroyo Guadalmazán a su paso por la aldea de Fuencubierta, importante zona arqueológica con restos ibero-turdetanos, romanos y árabes. Entre éstos se cuentan: fragmentos de cerámica pintada, gris, de barniz rojo y ánforas ibéricas; fragmentos de cerámicas romanas desde campanienses hasta sigillatas claras, pasando por sigillatas itálicas, gálicas e hispánicas. Restos constructivos ibero-turdetanos (adobes) y romanos (tegulae, lateres, imbrices, laterculi, etc.) Cerámicas musulmanas. Testimonios de hallazgos de monedas ibero-romanas y romanas desde la República al Bajo Imperio (siglo IV) Monedas musulmanas (feluses) en la cumbre del cerro y restos humanos en la ladera Este mezclados con tejas árabes.

140170019

Fuencubierta (Oeste).

En un llano junto a la carretera de La Carlota a Posadas, testimonios de hallazgo de sepulturas romanas. Posible ajuar funerario compuesto por un plato de cerámica común y cuenco de terra sigillata hispánica decorada.

140170020

Antigua Fuente Municipal.

Junto a este surtidor de agua, situado en un llano junto a la carretera de La Carlota a Posadas, restos romanos, árabes y, sobre todo, modernos. Testimonio de hallazgos de monedas bajoimperiales romanas y del siglo XVII. Testimonio de hallazgo de sepulturas con grandes losas de piedra al realizar labores agrícolas.

140170021

Loma de Mateo.

En la loma y en su cumbre, dominando el Arroyo del Madroño, mediana extensión de fragmentos de cerámicas romanas (tegulae, ladrillos y terra sigillata hispánica) Hallazgos de monedas altoimperiales romanas.

140170022

El Garrotal I.

En la coronación de una loma dominando el Arroyo del Madroño, pequeña extensión de restos cerámicos de la época romana (tegulae, lateres, latercula romboidales) Testimonios de hallazgos de monedas ibero-romanas y augusteas.

140170023

Cantera de Fuencubierta.

Importante zona arqueológica junto al Arroyo Guadalmazán, donde hoy existe una cantera e inmediatamente al Este de ésta. Área de ladrillos, tejas y otras cerámicas musulmanas (vidriadas, pintadas, comunes, etc.) Hallazgo de monedas bajomedievales cristianas y de una pulsera de bronce de época califal.

140170024

El Garabato (Este) II.

En un llano junto al Camino Felicitto, zona reducida de fragmentos de ladrillos y tejas romanos. Latercula de solería y fragmentos de ánforas y otras cerámicas comunes romanas. Industria lítica musterense (núcleos, lascas y láminas)

140170027

La Picada.

Sobre un cerro próximo al Guadalmazán (margen izquierda), importante zona de ladrillos y tejas romanos, sigillatas alto y bajoimperiales, etc. Restos de cerámicas musulmanas. Hallazgos de monedas augusteas y del siglo XVII.

140170028

Las Pinedas (Sur).

En la misma meseta que se sitúan Las Pinedas, al sur de éstas y dominando el valle del Lentisco, pequeña extensión de fragmentos de cerámicas tartésicas: Comunes, grises y pintadas a bandas. Molinos barquiformes y fragmentos de bronce fundido. Restos de tegulae romanas. Industria lítica musterense. Hallazgos de monedas del siglo XVII.

140170029

Pozo Corrientes.

Al oeste de este antiguo surtidor de agua y sobre una elevación, mediana extensión de fragmentos de tejas y cerámicas de época musulmana y, en menor cantidad, restos de tegulae y ladrillos romanos. Hallazgos de monedas de Augusto, musulmanas y del siglo XVII. Hallazgo de sepulturas en cajón y provistas de grandes losas rectangulares de caliza muy bien cortadas.

140170030

El Garabato (Sur).

Sobre un gran cerro a orillas del Arroyo del Garabato, amplia zona de fragmentos de tejas, ladrillos, ánforas, mármol de revestimiento, ladrillos de columna, opus caementicium, sillares y cerámicas diversas. Hallazgos de monedas cartaginesas, ibero-romanas, republicanas, augusteas y altoimperiales.

140170031

Cerro Corrientes I.

En una amplia meseta que cae hacia el Arroyo del Lentisco, zona de fragmentos de ladrillos y tejas romanos dispersos. Según testimonios orales, afloramiento durante las labores agrícolas de una solería formada por laterculi. Hallazgo de monedas augusteas.

140170032

Antigua Venta de La Parrilla.

En un llano junto a la Nacional IV Madrid-Cádiz (margen derecha), mediana extensión de restos de las edades moderna y contemporánea, sobre todo cerámicas comunes y vidriadas. Hallazgos de monedas del siglo XV al XVIII.

140170034

El Ochavillo.

Sobre un cerro y sus laderas sur y oeste, junto a un subsidiario del Arroyo Guadalmazán, gran extensión de restos de cerámicas de época romana (tegulae, lateres, campanienses tipo B,...), musulmana (tejas, cerámicas comunes, vidriadas, verde-manganeso,...) y moderna (comunes y vidriadas) Hallazgos de talismanes almohades en plomo y de monedas ibero-romanas, altoimperiales, musulmanas y del siglo XVII (Felipe III y Felipe IV).

140170036

El Cortijillo I.

En un llano junto a la llamada Vereda del Cortijillo o Camino de Almodóvar, muy reducida extensión de fragmentos de cerámicas modernas. Hallazgo de monedas de la Edad Moderna.

140170037

El Cortijillo II.

En una meseta dominando el valle del Lentisco y junto al Camino de Almodóvar, reducida extensión de cerámicas ibéricas comunes y pintadas a bandas; molinos barquiformes y hallazgos de monedas romano-republicanas. Restos de utillaje lítico musterense.

140170038

Las Pinedas (Norte).

Donde acaban las últimas casas del pueblo por el lado norte, en una meseta dominando el valle del Lentisco y junto al surtidor de agua de la aldea, importante extensión de ladrillos, tegulae y sigillata romana desde el Alto al Bajo Imperio. Testimonios de época visigoda (hebilla y pinzas) Cerámicas y monedas modernas (siglos XV al XVII).

140170039

Chica Carlota (Sureste).

Sobre una meseta dominando el valle del Guadalmazán, muy reducida zona de fragmentos de ladrillos y tejas romanos mezclados con restos contemporáneos. Hallazgos de monedas romanas augusteas y julio-claudias. Hallazgo de cantos tallados del Paleolítico.

140170040

El Garabato (Norte).

En un cerro dominando el valle del Arroyo del Garabato, mediana extensión de fragmentos de cerámicas musulmanas (tejas, vasijas, etc.) y, en menor cantidad, romanas (tegulae y ladrillos)

140170041

El Garabato (Este) I.

En un llano cercano al Camino Felicitto, pequeña extensión de restos romanos, entre ellos fragmentos de tegulae, ladrillos y terra sigillata aretina. Monedas romanas de la República y el Alto Imperio. Industria lítica musterense.

140170044

La Carlota (Oeste).

Sobre una meseta y cerca de un subsidiario del Guadalmazán, pequeña extensión de materiales romanos de construcción (tegulae y lateres) Testimonios orales de aparición de monedas fechables en época augustea.

140170046

Puente Viejo de La Carlota.

En los terrenos aledaños al puente viejo sobre el Guadalmazán, en un llano, hallazgo de utensilios líticos musterienses: bifaces, raederas y microlitos.

140170047

El Camping (Noreste).

Sobre una elevación cercana al Guadalmazán, zona reducida de fragmentos de cerámicas modernas. En la ladera, importante extensión con utensilios achelenses (cantos tallados, bifaces, raederas,...)

140170048

El Millonario I.

En un llano junto al Camino de los Naranjeros, mediana extensión de fragmentos de cerámicas musulmanas, principalmente tejas. Hallazgo de monedas musulmanas.

140170049

El Millonario II.

En un llano junto al Camino de los Naranjeros, hallazgo de bifaces del Paleolítico Inferior.

140170050

Cerro de los Pinos.

En un cerro junto al arroyo del Lentisco, en su cima y en su cara oeste, abundancia de utensilios líticos musterienses.

140170051

El Lentisco I.

En una meseta con abundante canto rodado, dominando el Arroyo del Lentisco, hallazgo de utensilios líticos musterienses fabricados en cuarcita y sílex.

140170052

El Lentisco II.

En una meseta junto al Arroyo del Lentisco, hallazgo de utensilios líticos musterienses.

140170053

La Laguna Grande.

En la misma laguna y sus alrededores, hallazgos de utensilios (bifaces, triédros, etc.) correspondientes al Achelense.

140170054

Aldea Quintana.

Testimonios orales de aparición de tegulas y otros restos romanos al realizar obras en el cruce que une la Nacional IV con La Victoria, en la cumbre de una gran meseta donde se ubica la población de Aldea Quintana.

140170055

Aldea Quintana (Noreste).

En la cumbre de una meseta y a un lado y otro de la Nacional IV, gran extensión de fragmentos de cerámicas romanas. Terra Sigillata Aretina, Sudgálica, Hispánica y Clara. Hallazgos de monedas desde el Alto al Bajo Imperio.

140170056

El Arrecife (Sureste).

En una ladera situada entre dos subsidiarios del Arroyo de la Torre, gran extensión de utensilios líticos sobre lasca.

En una zona más localizada, pequeña extensión de cerámicas bruñidas y orientalizantes con aparición también de fragmentos de bronce fundido y molinos barquiformes.

140170057

La Torrontera Blanca I.

Sobre un cerro junto al arroyo Guadalmazán, mediana extensión de restos romanos. Testimonios de hallazgos de monedas de Augusto y Claudio. Hallazgo de industria lítica musteriense y un denticulado de sílex con pátina de siega.

140170058

La Torrontera Blanca II.

En una meseta junto a un subsidiario del Guadalmazán, zona reducida de restos de la Edad del Bronce (período Orientalizante): cerámicas incisas, bruñidas, grises y pintadas a bandas. Zona más importante de restos romanos (Campaniense tipo B, terra sigillata aretina, sudgálica e hispánica, cerámicas variadas, tegulae, lateres, etc.) Testimonios de hallazgos de monedas ibero-romanas y romanas desde la República hasta el siglo II d. C. Utensilios líticos musterienses.

140170059

Fuente del Membrillar (Este).

En una meseta junto al Arroyo del Membrillar, gran extensión de cerámicas romanas, medievales comunes y vidriadas. Hallazgos de monedas ibero-romanas, republicanas, alto y bajoimperiales, musulmanas (almohades) y bajomedievales cristianas (siglo XV) Una hebilla y una espátula de bronce de época visigoda. Cerámicas modernas e industria lítica musteriense.

140170060

Fuente del Membrillar (Sur).

Sobre el cerro ubicado junto a la fuente y al pie del arroyo del Membrillar, gran extensión de fragmentos de cerámicas y restos constructivos romanos: cerámicas comunes, terra sigillata (aretina, sudgálica, hispánica y africana), lateres, tegulae, latercula, imbrices, mármoles de revestimiento, etc. También se localizan, con mucha abundancia, escorias de fundición de bronce. Igualmente, aunque escasas, aparecen cerámicas modernas. Hallazgo de monedas desde Augusto hasta el siglo IV d. C.

140170061

Fuente del Membrillar (Oeste)

Sobre la loma situada al oeste de la Fuente del Membrillar, dominando el arroyo del mismo nombre, restos dispersos de tejas romanas, que podrían corresponderse con cubiertas de sepulturas, ya que al realizar labores agrícolas han aflorado varias en el lugar, según ciertas fuentes orales. Utensilios del Paleolítico y testimonios de hallazgos de monedas bajomedievales cristianas.

140170062

El Rinconcillo (Noroeste).

Sobre una loma al sur de la Fuente del Membrillar y junto al arroyo del mismo nombre, mediana extensión de restos de tegulae y otras cerámicas así como de tejas posiblemente musulmanas. Hallazgo de industria lítica musteriense.

140170063

Monte Alto I.

En una gran meseta surcada por el Arroyo del Garabato, importante extensión de utensilios del Paleolítico: Bifaces, triédros, raederas, hendedores, cantos tallados, lascas, etc.

140170064

Monte Alto II.

En una meseta junto al Arroyo del Garabato, pequeña extensión de fragmentos de materiales constructivos romanos (tegulae y lateres principalmente) Fallos de cocción de cerámica.

140170065

Los Algarbes (Este).

En una llano próximo al Arroyo de la Cabra, junto a un antiguo pozo, zona de pequeña extensión con restos de la Edad Moderna o Contemporánea. Utensilios líticos musterienenses.

140170066

Los Algarbes (Sureste).

Sobre un cerro cercano al Arroyo de la Cabra, importante concentración de fragmentos de cerámica romana alto y bajoimperial (tegulae, ladrillos, latercula, pesas de telar, terra sigillata aretina, sudgálica, hispánica y clara) Testimonios de hallazgos de monedas desde época ibero-romana a bajoimperial. Fallos de cocción cerámica. Placas de mármol de revestimiento. Industria lítica musterienne.

140170067

Los Algarbes (Sur).

En un llano junto al Camino Guiral, zona muy reducida de restos de cerámicas del Bronce Final Orientalizante (bruñidas, comunes, pintadas a bandas) Molinos barquiformes. Cerámicas contemporáneas.

140170068

Los Algarbes (Noroeste).

En un llano junto a la Autovía de Andalucía, antigua Nacional IV y Via Augusta, vasta extensión de fragmentos de cerámica y restos constructivos romanos: Terra sigillata aretina, sudgálica, hispánica y clara. Industria Levallois. Fallos de cocción de cerámica.

140170069

Cortijo de Guirey.

Sobre una meseta situada junto a un subsidiario del Arroyo del Garabato, pequeña extensión de fragmentos de cerámicas romanas y musulmanas. Hallazgos de monedas romanas alto y bajoimperiales así como musulmanas y modernas.

140170071

Casa de Graciano.

En una suave ladera, junto al Guadalmezán, pequeña extensión de fragmentos muy dispersos de cerámicas modernas en torno a un antiguo pozo. Hallazgos de monedas modernas. Hallazgo de cantos tallados unifaciales y bifaciales y otros utensilios de aspecto achelense.

140170072

Antigua Venta del Arrecife.

En un llano junto a la Nacional IV, antiguo Camino Real de Andalucía, pequeña extensión de fragmentos de cerámicas comunes y vidriadas de la Edad Moderna en la margen izquierda de la Nacional IV, aunque la Venta se situó, según fuentes orales, en el lado opuesto, justo enfrente. La Venta está ampliamente documentada en fuentes escritas de la Edad Moderna.

140170073

El Charco Bermejo I.

En un llano, junto al Arroyo Guadalmezán, pequeña extensión de fragmentos de cerámica romana, principalmente tegulae, lateres y terra sigillata hispánica. Testimonios de aparición de monedas ibero-romanas y de comienzos del Imperio romano.

140170074

El Charco Bermejo II.

Sobre una meseta, dominando el Arroyo Guadalmezán, pequeña extensión de fragmentos de cerámica romana. Testimonios de hallazgos de moneda de época augustea.

140170075

El Cirolar I.

Sobre una gran meseta al sureste de La Carlota, gran extensión de restos romanos, musulmanes, modernos y contemporáneos. Testimonios de hallazgos de monedas musulmanas y de los siglos XVI y XVII.

140170076

El Cirolar II.

Sobre una gran meseta situada al sureste de La Carlota, pequeña extensión de restos romanos y modernos muy dispersos. Testimonios de hallazgos de monedas romanas altoimperiales (época flavia) Hallazgo de industria lítica musterienne.

140170077

Las Cañadas.

En un llano cerca del Arroyo de las Cañadas, mediana extensión de restos romanos y del siglo XVI. Testimonios de hallazgos de monedas romanas y de los Reyes Católicos. Industria lítica musterienne.

140170078

Los Algarbes.

En un llano junto a la carretera de La Paz a Los Algarbes, mediana extensión de restos del Bronce Final Orientalizante (cerámicas bruñidas, grises, pintadas, dientes de hoz en sílex, molinos barquiformes).

140170079

Pozo de la Adelfa.

Sobre una meseta dominando un subsidiario del Guadalmezán y cerca del llamado Pozo de la Adelfa, mediana extensión de restos de época romana, como fragmentos de tegulae, lateres, ánforas, terra sigillata hispánica y terra sigillata africana. Testimonios de hallazgos de monedas alto y bajoimperiales romanas. Industria lítica musterienne.

140170080

El Chumberal (Noroeste).

Sobre un cerro cercano al Arroyo Guadalmezán y al pie de un subsidiario del mismo, reducida extensión de restos romanos (tegulae) hoy casi desaparecidos por el rebaje artificial del terreno. Testimonio de hallazgo de plomos monetiformes romanos y monedas altoimperiales.

140170081

Cuatro Caminos.

En un llano junto a la carretera de Monte Alto a La Paz y cerca del Arroyo del Garabato, pequeña extensión de restos de época romana y de la Edad Moderna.

140170082

Cortijo de La Marinera.

Sobre un cerro dominando los arroyos del Lentisco y Guadalmezán, reducida extensión de restos de época romana muy dispersos (fragmentos de tegulae principalmente) Hallazgo de utensilios líticos musterienenses. La Carlota, marzo de 2007. Fdo.: Rafael Soria Naveso, Arquitecto.

Córdoba, 29 de septiembre de 2008.- El Delegado, Francisco García Delgado.

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 27

Título: Ley de defensa y protección de los consumidores y usuarios de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2005

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 3,43 € (IVA incluido)

El Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y las Publicaciones editadas por él pueden adquirirse en las siguientes librerías colaboradoras:

ALMERÍA:

- **LUAL PICASSO**
C/ Reyes Católicos, núm. 17
04001 Almería
950.23.56.00
www.librerias-picasso.com
- **CRUZ GRANDE**
C/ Las Lisas, núm. 1
04610 Cuevas del Almanzora
950.61.83.15
www.cruzgrande.es

CÁDIZ:

- **QUÓRUM LIBROS**
C/ Ancha, núm. 27
11001 Cádiz
956.80.70.26
www.grupoquorum.com

CÓRDOBA:

- **LUQUE LIBROS**
C/ Cruz Conde, núm. 19
14001 Córdoba
957.47.30.34
luquelibros@telefonica.net
- **UNIVÉRSITAS**
C/ Rodríguez Sánchez, 14
14003 Córdoba
957.47.33.04
universitas@teleline.es

GRANADA:

- **BABEL**
C/ San Juan de Dios, núm. 20
18002 Granada
958.20.12.98

C/ Emperatriz Eugenia, núm. 6
18002 Granada
958.27.20.43
www.babellibros.com
- **VELÁZQUEZ**
Plaza de la Universidad, s/n
18001 Granada
958.27.84.75
libreriavelazquez@telefonica.net

JAÉN:

- **DON LIBRO**
C/ San Joaquín, núm. 1
23006 Jaén
953.29.41.99
donlibro@telefonica.net
- **ORTIZ**
Av. Doctor Eduardo García-Triviño, núm. 3
23009 Jaén
953.92.15.82
ortizromera@telefonica.net

MÁLAGA:

- **LOGOS**
C/ Duquesa de Parcent, núm. 10
29001 Málaga
952.21.97.21
www.ajlogos.com

SEVILLA:

- **AL-ÁNDALUS**
C/ Roldana, núm. 3
41004 Sevilla
954.22.60.03
www.libreria-al-andalus.net
- **CÉFIRO**
C/ Virgen de los Buenos Libros, núm. 1
41002 Sevilla
954.21.58.83
www.cefiro-libros.com
- **GUERRERO**
C/ García de Vinuesa, núm. 35
41001 Sevilla
954.21.73.73
librguerrero@telefonica.net
- **CIENTÍFICO-TÉCNICA**
C/ Buiza y Mensaque, 6
41004 Sevilla
954.22.43.44
comercial@libreriaticientificotecnica.com

NOTA: Enviar a:

Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11
Bellavista
41014 SEVILLA

SOLICITUD DE SUSCRIPCION AL BOJA

NIF/CIF _____

APELLIDOS Y NOMBRE O RAZON SOCIAL _____

NOMBRE VIA PUBLICA _____

Nº _____ LETRA _____ ESCALERA _____ PISO _____ PUERTA _____

TELEFONO _____ FAX _____

LOCALIDAD/MUNICIPIO _____

PROVINCIA _____ CODIGO POSTAL _____

Deseo suscribirme al **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA** de conformidad con las condiciones establecidas.

Sello y firma

FORMA DE PAGO

El pago de la suscripción se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar la solicitud, lo cual se comunicará a vuelta de correo.

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
FAX: 95 503 48 05