

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 9 de noviembre de 2021, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Córdoba, de Toma de Conocimiento de la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Córdoba, de 19 de octubre de 2021, de la Subsanación de Deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de La Victoria y publicación de sus Normas Urbanísticas.

Expte.: P-29/08.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1, en relación con el artículo 33.2.b), ambos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, fue publicado, en el BOJA núm. 88, de 11 de mayo de 2.009, el Acuerdo, de fecha 31 de marzo de 2009, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de Aprobación Definitiva a reserva de la simple Subsanación de Deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de La Victoria.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 27 de octubre de 2021, y con el número de registro 8.951, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, esta Delegación Territorial hace pública la Toma de Conocimiento de la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Córdoba, de 19 de octubre de 2021, de la Subsanación de Deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de La Victoria y la Normativa Urbanística.

TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Expediente P-29-08: Instrumento: Subsanación deficiencias PGOU; ámbito: municipio; municipio: La Victoria; promotor: Ayuntamiento.

La Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, conforme a lo dispuesto en el Artículo 33.2.b de LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento, considera lo siguiente:

1. Que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CTOTU) en sesión de 31 de marzo de 2009, acordó la aprobación definitiva de Plan General de Ordenación Urbanística, a reserva de la simple subsanación de deficiencias señaladas en la resolución, debiéndose una vez subsanadas y aprobadas por la Corporación Municipal, ser comunicadas a la Delegación Territorial para su toma de conocimiento.

2. Que con fecha 15 de julio de 2021, tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de La Victoria comunicando la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento del Cumplimiento de Resolución del Plan General de Ordenación Urbanística señalada en sesión celebrada con fecha 1 de julio de 2021, para su toma de conocimiento por la Delegación Territorial, y en cumplimiento de la resolución de la CTOTU de fecha 31 de marzo

00250160

de 2009, en relación con el art. 33.2.b de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento.

3. Que la tramitación del presente cumplimiento de resolución y documento refundido del Plan General de Ordenación Urbanística, cumplimenta lo exigido en la resolución de la CTOTU señalada, en cuanto a procedimiento, siendo éste el señalado por la CTOTU de Córdoba en sesión de 31 de marzo de 2009, para subsanar las deficiencias que motivaron el acuerdo de aprobación definitiva a reserva de la simple subsanación de deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística. Corresponde su toma de conocimiento a la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de conformidad con la citada resolución.

Por lo que se refiere a las determinaciones, cabe entenderse subsanadas las deficiencias señaladas en el antes referido acuerdo de la CTOTU de Córdoba, pudiendo procederse a la inscripción del instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento y a la publicación de las Normas Urbanísticas, reiterándose las consideraciones y valoraciones contenidas en el mismo.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. Que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en la resolución de la CTOTU de 31 de marzo de 2009, y cumplimentada la comunicación a esta Delegación Territorial exigida en la misma, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.b) de la LOUA y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento, según el informe del Servicio de Urbanismo de la presente Delegación Territorial de 18 de octubre de 2021.

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

La Delegada Territorial, Cristina Casanueva Jiménez.

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1 OBJETIVOS y VIGENCIA DEL PLAN

Artículo 1. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial

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

2. Las determinaciones de estas Normas Urbanísticas deben entenderse en relación con las disposiciones de la legislación vigente de aplicación, cuyo contenido no se reproduce en la Normativa, incorporándose las referencias legales actuales que corresponden en cada caso mediante llamadas^(1.1) a pie de página.

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

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

Artículo 2. Vigencia del Plan General

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

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

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

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

Artículo 3. Régimen de Innovación del Plan

^(1.1) LOUA, art. 3

^(1.2) LOUA, art. 9

^(2.1) LOUA, art. 35.3

^(2.2) LOUA, art. 34

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

Artículo 4. Revisión del Plan

1. El Ayuntamiento podrá verificar la oportunidad de proceder a la Revisión del presente Plan a los doce (12) años de su aprobación; no obstante, ésta se podrá producir en cualquier momento si concurriera alguna de las siguientes circunstancias:
 - a. La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario^(4.1), sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.
 - b. Cuando circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico incidan sustancialmente sobre la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.
 - c. Por el agotamiento de las propuestas del Plan, cuando el suelo urbanizable residencial o industrial se haya desarrollado mayoritariamente.
 - d. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la ordenación estructural del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.
2. La revisión puede ser parcial cuando, justificadamente, se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el Plan, bien de sus determinaciones, siempre que formen parte de un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez^(4.2).

Artículo 5. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística

1. Se considera como modificación del Plan aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de estas Normas Urbanísticas. Deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento, y teniendo idénticos efectos^(5.1).
2. Se exceptúan de esta regla general:
 - a. Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación o los Planes Especiales, en la ordenación pormenorizada potestativa establecida por este Plan.
 - b. Las alteraciones y reajustes de la ordenación detallada, realizadas mediante Estudios de Detalle redactados en ejecución de las previsiones de este Plan, expresadas en las fichas de planeamiento^(5.2).
 - c. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la legislación urbanística vigente y el propio Plan reservan al planeamiento de desarrollo, como los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y gestión, siempre que no impliquen reducción de suelos dotacionales.
 - d. La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el Plan, así como la modificación de las ya delimitadas, de los plazos establecidos para el desarrollo y la sustitución de los sistemas de actuación previstos^(5.3).
 - e. La delimitación de reservas de suelo para su integración en el Patrimonio Municipal de Suelo, de áreas de tanteo y retracto y de áreas de gestión integrada no previstas expresamente en el Plan^(5.4).
 - f. Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en este Plan General, que se sustituyan por las contenidas en Ordenanzas Municipales de Edificación o Urbanización, una vez aprobadas éstas.
 - g. La corrección de errores materiales, aritméticos o, de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.
3. Las modificaciones de determinaciones del Plan se ajustarán a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y se tramitarán conforme se prevé en ésta^(5.5).
4. Cuando la innovación del Plan General pueda afectar al aprovechamiento medio de una o varias áreas de reparto, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento medio y, por tanto, la necesidad o no de su alteración, así como el cumplimiento del equilibrio en la diferencia de aprovechamiento medio entre áreas de reparto previsto en la legislación urbanística^(5.6).

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

^(4.1) LOT, art. 23

^(4.2) LOUA, art. 37.2

^(5.1) LOUA, art. 36.1

^(5.2) LOUA, arts. 15 y 36.1

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

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

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

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

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

Artículo 6. Contenido documental del Plan

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

- a. Memoria General, que contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.
- b. Planos de información: del término municipal y de cada uno de los núcleos urbanos (I.1).
- c. Planos de ordenación estructural: del término municipal (O.1) y de cada uno de sus núcleos de población (O.2, O.3), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística^(6.1).
- d. Planos de ordenación completa: del término municipal (O.4) y de cada uno de los núcleos urbanos (O.5-1, O.5-2, O.6), con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación urbanística^(6.2), conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural.
- e. Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye las Fichas de Planeamiento y Gestión.
- f. Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos.
- g. Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 7. Interpretación del Plan General

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

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

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

- La Memoria sobre la planimetría.
- La Normativa Urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamientos del suelo.
- La planimetría de Ordenación Completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión.
- Las ordenanzas generales sobre las particulares.

CAPÍTULO 2 PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL

Artículo 8. Publicidad del Plan General

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

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

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

2. Consultas directas:

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

3. Consultas previas:

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

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

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

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

4. Informaciones urbanísticas:

Todo administrado tiene derecho a que se le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado, el cual deberá emitirse, en defecto de disposición legal o reglamentaria expresa, en el plazo máximo de un mes desde la fecha de la solicitud por el servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe debe ir acompañada de plano de emplazamiento de la finca, con referencia a los planos de Plan General o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización y antecedentes fuesen necesarios.

5. Cédulas urbanísticas:

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

CAPÍTULO 3 ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NUCLEOS URBANOS

Artículo 9. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos

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

Artículo 10. Identificación de la ordenación estructural

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

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

TÍTULO II REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 11. La clasificación del Suelo (OE)

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

a. Suelo Urbano:

Integrado por el suelo urbano consolidado y, el suelo urbano no consolidado con o sin ordenación pormenorizada, delimitados conforme a los requisitos señalados por la legislación vigente^(11.1)

b. Suelo No Urbanizable:

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

c. Suelo Urbanizable:

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

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

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

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

^(8.2) LOUA, art. 40.4

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

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

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

^(11.3) LOUA, art. 47

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

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

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

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

La calificación de cada parcela se especifica en los planos de ordenación completa O5-1, O5-2 y O6, atendiendo a su uso global y pormenorizado, asignando la ordenanza correspondiente que define sus condiciones de ordenación e intensidad.

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

Se asigna mediante el uso global para cada ámbito, debiendo establecerse los usos pormenorizados por el planeamiento de desarrollo conforme a los criterios de ordenación señalados en las fichas de planeamiento y gestión, si no se encuentran ordenados y precisan solamente de proyecto de urbanización para transformarlos en suelo urbano consolidado.

5. Suelo urbanizable:

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

Los sectores urbanizables ordenados, han determinado su ordenación mediante Plan Parcial, al que se ajustará el Proyecto de Urbanización que los desarrolle definitivamente para formar parte del suelo urbano.

6. Suelo no urbanizable:

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

Artículo 13. La ordenación del suelo

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

a. En suelo urbano:

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

- Las áreas de reforma interior incluidas en suelo urbano no consolidado ordenado (SUNCo), establecen la ordenación pormenorizada, los objetivos y la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área, por lo que sólo precisan de un Proyecto de Urbanización para transformarlas en suelo urbano.

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

b. En suelo urbanizable:

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

- Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado (SUO). Suelos con planeamiento de desarrollo con aprobación definitiva (PA) por lo que el planeamiento general recoge la ordenación pormenorizada y todas las determinaciones establecida por el Plan Parcial.

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

c. En suelo no urbanizable:

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

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

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

CAPÍTULO 2 DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Artículo 14. Derechos y deberes básicos de los propietarios

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

Artículo 15. La gestión. Áreas de reparto

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

a. En el suelo urbano:

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

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

b. En el suelo urbanizable:

- El Plan General delimita en esta clase de suelo, 8 áreas de reparto, cada una de las cuales comprende sectores completos de usos globales iguales. Para cada una de ellas se define el aprovechamiento medio calculado conforme a la legislación urbanística.

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

Artículo 16. Expedientes de Alineaciones

En aquellos casos en los que la ordenación pormenorizada del Plan determine realineaciones de parcelas del suelo urbano consolidado que no comporten alteraciones sustanciales de su aprovechamiento, el aprovechamiento de la parte de parcela afectada por la realineación podrá ser acumulado en el resto de parcela.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

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

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

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

^(17.2) LOUA, Disposición Adicional Primera.

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

CAPÍTULO 3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS

Artículo 18. Sistemas generales y sistemas locales

1. (OE) Sistemas generales:

Son los conjuntos de elementos de ámbito municipal, con destino dotacional público que, relacionados entre sí, configuran el modelo urbanístico y su estructura territorial, contribuyendo a lograr los objetivos de planeamiento en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras y servicios técnicos, asegurando la racionalidad y coherencia del modelo propuesto y su desarrollo, garantizando en cualquier caso su calidad y funcionalidad.

2. Sistemas locales:

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

Artículo 19. Clases de sistemas

1. (OE) Sistemas generales, integrados por:

- a. Sistema General Técnico de Infraestructuras (SGTI).
- b. Sistema General de Espacios Libres (SGEL).
- c. Sistema General de Equipamiento Comunitario (SGEQ).

2. Sistemas locales, integrados por:

- a. Sistema local técnico de infraestructuras.
- b. Sistema local de espacios libres.
- c. Sistema local de equipamiento comunitario.

3. Los Planes Parciales y Planes Especiales determinarán los sistemas locales conforme a las previsiones del Plan General y con arreglo a los parámetros establecidos en la legislación urbanística.

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

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

a. En Suelo Urbano:

Mediante expropiación u ocupación directa^(20.1).

b. En Suelo Urbanizable:

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

c. En Suelo No Urbanizable:

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

Artículo 21. Obtención del suelo para sistemas locales

1. En Suelo Urbano:

- a. En actuaciones sistemáticas a desarrollar por unidades de ejecución: mediante cesión obligatoria y gratuita.
- b. En actuaciones asistemáticas a desarrollar como actuaciones aisladas: mediante expropiación

2. En Suelo Urbanizable:

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

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

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

^(20.1) LOUA, arts. 139.1 y 160

^(20.2) LOUA, art. 160

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

Artículo 23. Titularidad del suelo

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

2. Los terrenos que el Plan General afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, quedarán remitidos al ordenamiento jurídico vigente.

CAPÍTULO 4 DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS

Artículo 24. Sistema de comunicaciones e infraestructuras (OE)

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

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

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

2. El trazado de los elementos de este sistema que pertenecen a la ordenación estructural queda recogido el plano O.1 (ordenación estructural), y el de los incluidos en la ordenación pormenorizada en el plano O.4 (ordenación completa). En este último caso, el trazado de los elementos incluidos en suelo urbanizable tiene carácter orientativo.

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

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

Artículo 25. Sistema de espacios libres

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

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

Artículo 26. Sistema de equipamiento comunitario

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

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

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

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

4. Si las características necesarias para la edificación dotacional impidieran ajustar la edificación a la ordenanza de la zona en que se ubica, podrá excepcionarse justificadamente su cumplimiento, mediante la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle, siempre que su volumen no afecte a las condiciones de habitabilidad de los predios colindantes y a las condiciones del entorno urbano en el que se implanta.

TÍTULO III DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1 DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN**Artículo 27. Disposiciones generales. Orden de prioridades**

1. El Plan se desarrollará según las determinaciones de la legislación urbanística y las establecidas en estas Normas en cada una de las distintas clases de suelo.
2. Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse conforme determine el Plan, estarán sujetos al orden de prioridad y en su caso a los plazos de ejecución definidos en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas.
3. Sin perjuicio de lo anterior, dada la naturaleza y alcance del orden de prioridades, se podrá adelantar la formulación de determinados instrumentos de planeamiento, justificadamente y en base al interés urbanístico general.
4. En los casos en los que se determine el incumplimiento de las previsiones de los plazos de ejecución por causas no imputables a la Administración actuante, quedará ésta facultada para acordar las medidas previstas en la legislación urbanística, en función del interés urbanístico general.

Artículo 28. Instrumentos de ordenación

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

a. Planes Parciales de Ordenación:

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

b. Planes Especiales:

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

c. Estudios de Detalle:

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

d. Ordenanzas municipales de edificación y/o urbanización:

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

Artículo 29. Sistemas de actuación

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística, dentro de las unidades de ejecución que se delimiten al efecto.
2. El Plan determina el tipo de iniciativa preferente para la gestión de las actuaciones previstas, distinguiendo entre públicas y privadas conforme a lo previsto en la legislación urbanística aplicable^(29.1).
3. El sistema de actuación queda fijado para cada unidad de ejecución en el momento de su delimitación conforme a lo previsto en dicha normativa^(29.2).

CAPÍTULO 2 INSTRUMENTOS DE EJECUCION**Artículo 30. Proyectos Técnicos**

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
2. El Plan considera los siguientes tipos de proyectos técnicos:
 - a. De urbanización.
 - b. De obras ordinarias de urbanización.
 - c. De edificación.

^(28.1) LOUA, art. 13

^(28.2) LOUA, art. 14

^(28.3) LOUA, art. 15

^(28.4) LOUA, arts. 23 a 25

^(29.1) LOUA, arts. 86.a

^(29.2) LOUA, art. 107.2

- d. De otras actuaciones urbanísticas.
- e. De actividades e instalaciones.

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

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

Artículo 31. Proyectos de urbanización

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

- Vialidad: explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; canalizaciones para servicios en el subsuelo.
- Saneamiento: construcción de colectores, acometidas, sumideros y estaciones depuradoras.
- Suministro de agua: construcción de captaciones, redes de distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes de incendios.
- Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y telecomunicaciones.
- Acondicionamiento, arbolado y amueblamiento urbano de parques, jardines y vías públicas.
- Obras de infraestructuras y servicios exteriores al ámbito de la actuación precisas para la conexión adecuada con las redes generales, así como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.
- Demolición de edificios y construcciones, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con el Planeamiento.

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

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

- a. Aprobación inicial.
- b. Audiencia a los interesados por un plazo de 15 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias, con notificación individual a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la actuación.
- c. Resolución de las reclamaciones y sugerencias presentadas en plazo y aprobación definitiva.
- d. Publicación del acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia.

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

- a. Antes de concluir las instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público, el promotor de la urbanización lo comunicará al Ayuntamiento para su inspección.
- b. El Ayuntamiento solicitará, en su caso, informes de las compañías responsables del abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y alumbrado público, como requisito previo para la recepción de las obras.

Artículo 32. Proyectos de obras ordinarias de urbanización

^(31.1) LOUA, art 98

^(31.2) LOUA, arts. 153 y 154

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

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

Artículo 33. Proyectos de edificación o demolición

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

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

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

Artículo 34. Otras actuaciones urbanísticas

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

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

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

Artículo 35. Proyectos de instalaciones y actividades

1. Se incluyen en este tipo aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

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

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

CAPÍTULO 1 LICENCIAS.

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

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

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

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

^(32.1) LOUA, art. 143.1

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

^(36.1) LOUA, art. 169

^(36.2) LOUA, art. 170

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

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

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

Artículo 37. Plazos de las licencias

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

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

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

- Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la administración municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.
- Construir o reponer la acera dentro del plazo de conclusión de la obra.
- Reparar e indemnizar los daños que se causen en la acera frontera a la finca, y en general los que se produzcan en elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.
- Instalar y mantener en buen estado de conservación el vallado de obra y las medidas de seguridad de la vía pública durante el tiempo de duración de las obras.

Artículo 38. Tipos de licencias

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

- Licencia de agregación y segregación.
- Licencia de demolición.
- Licencia de movimientos de tierra.
- Licencia de obras de nueva planta, ampliación, modificación o reforma.
- Licencia de obras menores.
- Licencia de actividad.
- Licencia de ocupación y primera utilización.

Artículo 39. Licencias de segregación y agregación

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

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

- a. Memoria descriptiva de las características de las fincas originarias y resultantes con expresión de superficie y localización, así como de su adecuación al Plan, por resultar adecuadas para el uso que éste les asigna y ser aptas para la edificación.
- b. Plano de situación (escala mínima 1:1.000)
- c. Planos topográficos de parcelación originaria y resultante (escala mínima 1:500), recogiendo el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
- d. Escritura pública o certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañándole título o títulos que acrediten el dominio.

Artículo 40. Licencia de demolición

^(36.4) LOUA, art. 172

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

^(37.1) LOUA, art. 173

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

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- a. Dos ejemplares del Proyecto técnico que constará como mínimo de memoria, presupuesto, pliego de condiciones técnicas, estudio de seguridad y salud y planimetría con los planos de situación (escala mínima 1:1000), plantas y alzados (escala mínima 1:100).
- b. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.
- c. Fotografías donde se aprecie perfectamente la obra a derribar.

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

Artículo 41. Licencia de movimiento de tierras

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

2. Estas licencias se solicitarán acompañando:

- a. Memoria técnica que indicará la finalidad perseguida, las características de las actuaciones, el plan de etapas de su realización y las medidas de seguridad previstas durante la ejecución.
- b. Plano de emplazamiento a escala 1:2000.
- c. Planos topográficos (escala mínima 1:500) con curvas de nivel cada metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como la edificación y arbolado existentes.
- d. Planimetría de perfiles originales y resultantes, suficientes para determinar el volumen de la actuación y su posible afección a la vía pública o a fincas y construcciones vecinas.
- e. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

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

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

2. A la solicitud de licencia se acompañará:

- a. Dos ejemplares del proyecto básico visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable^(42.1), con justificación gráfica y escrita acreditativa del cumplimiento de la normativa urbanística, de las condiciones de protección contra incendios y de accesibilidad.
- b. Estudio de Seguridad y Salud, o estudio básico, cuando proceda.
- c. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnicos competentes, visada por los colegios oficiales correspondientes.
- d. Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación, cuando resulte exigible.

3. La documentación técnica exigida se ajustará a lo dispuesto en el artículo 30.3 de estas Normas.

Artículo 43. Licencia de obras menores

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

- a. Mantenimiento y reparación de cubiertas y azoteas sin modificación de sus características.
- b. Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas.
- c. Reparación o colocación de canalones y bajantes interiores o exteriores.
- d. Demolición y reconstrucción de tabiquería sin modificar su situación.
- e. Reparación, reforma o sustitución de instalaciones interiores.

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

- f. Reparación o sustitución de solados y de peldaños de escaleras.
 - g. Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en fachadas exteriores e interiores y en medianerías. Reparación de balcones, cornisas y elementos salientes de fachada.
 - h. Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en el interior de la edificación.
 - i. Reparación o sustitución de cielo rasos.
 - j. Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores, sin modificar huecos. Instalación de aparatos sanitarios.
 - k. Colocación de rótulos, carteles publicitarios y anuncios luminosos en plantas bajas y altas.
 - l. Ocupación provisional de vía pública no amparada por licencia de obras mayores.
 - m. Instalación de mobiliario urbano en zonas públicas.
 - n. Cerramiento de solares y parcelas sin edificar.
 - o. Instalación de casetas prefabricadas
2. La solicitud de licencia irá firmada por el propietario e indicará la situación, características y presupuesto de las obras.
3. En el caso de que las características de las obras exijan la adopción de medidas que garanticen la seguridad de los trabajadores o de la vía pública, deberá aportarse la documentación técnica exigida por la normativa de aplicación en estas materias.

Artículo 44. Licencia de actividad

1. Están sujetas a esta licencia la implantación, ampliación, modificación o traslado de usos mercantiles, industriales y análogos distintos al de vivienda, en edificaciones e instalaciones cubiertas o al aire libre.
2. No están sujetas a esta licencia:
- a. Las instalaciones complementarias de la propia edificación residencial vinculadas a ésta, como trasteros, locales de reunión de comunidades, piscinas, instalaciones deportivas y similares.
 - b. Los aparcamientos y garajes complementarios de la edificación residencial y vinculados a ésta, siempre que sus características e instalaciones queden suficientemente definidas en el proyecto de obra, y sin perjuicio de que deban someterse al procedimiento de Calificación Ambiental cuando resulte exigible. En este caso, la apertura del expediente de calificación debe ser previa a la concesión de la licencia de obras, y su resolución anterior a la concesión de licencia de ocupación a la edificación.
 - c. Los cambios de titularidad de la actividad deberán comunicarse por escrito al Ayuntamiento, quedando sujetos los titulares a todas responsabilidades que se derivasen de esta omisión.
3. La solicitud de licencia de actividad de las actuaciones no sometidas a ninguno de los procedimientos de prevención ambiental acompañará:
- a. Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar.
 - b. Planos de situación (escala mínima 1:1.000) y de planta acotada (escala mínima 1:100).
 - c. Certificación expedida por técnico competente de que el local reúne las condiciones de seguridad, salubridad, eliminación de barreras arquitectónicas y protección contra incendios exigidas legalmente.
 - d. Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.
4. En las actuaciones sometidas a Calificación Ambiental, se integrará este procedimiento con el de licencia de actividad, y sus condicionamientos se incorporarán a la licencia. La solicitud de licencia de actividad de estas actuaciones acompañará:
- a. Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental^(44.1), con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas.
 - b. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.
 - c. Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.
- En estas actuaciones, se entenderá autorizada la implantación, ampliación, traslado o modificación de la actividad cuando cuente con resolución favorable del expediente de calificación y se haya concedido la licencia de actividad. No obstante, la puesta en marcha de ésta no podrá producirse hasta que el titular presente en el Ayuntamiento certificación del director técnico que acredite el cumplimiento de las condiciones ambientales impuestas en la resolución e incorporadas a la licencia^(44.2).

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

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

^(44.2) Reglamento de Calificación Ambiental, art. 19

1. Las actuaciones sometidas a evaluación de impacto ambiental o informe ambiental deberán contar con la resolución favorable de estos procedimientos previamente a la concesión de licencia de actividad. La licencia incorporará los condicionamientos recogidos por la Declaración de Impacto Ambiental o Informe Ambiental, y no podrá otorgarse en contra de lo establecido por el órgano con competencia sustantiva.
2. La solicitud de licencia de actividad de estas actuaciones acompañará:
 - a. Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental, con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas y del cumplimiento de los condicionamientos de la Declaración de Impacto Ambiental o Informe Ambiental.
 - b. Declaración de Impacto Ambiental o Informe Ambiental, según proceda.
 - c. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.
 - d. Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.

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

1. En el caso de que la actuación para la que se solicita licencia de actividad exigiera la realización de obras de adecuación en el local, deberá también solicitarse la licencia de obra que proceda, acompañada de la documentación reseñada en los artículos 42 y 43 de estas Normas.
2. Conforme a lo establecido en la legislación de régimen local^(46.1) cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuera procedente.

Artículo 47. Licencia de ocupación y primera utilización

1. Están sujetas a esta licencia:
 - a. La primera utilización de las edificaciones de nueva planta y de reestructuración total, así como la de aquellos locales en que sea necesaria por haberse producido cambios en su configuración, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
 - b. La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.
2. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de la licencia de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:
 - a. Certificación final de obras cuando la actuación hubiese requerido de dirección técnica.
 - b. Documentación reformada, en su caso, que recoja las modificaciones introducidas en la obra en relación al proyecto al que se concedió licencia, visada por el colegio profesional correspondiente.
 - c. En su caso, terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen autorizado simultáneamente con la edificación.
 - d. Copia de la solicitud de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana.

CAPÍTULO 2 DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.**Artículo 48. Deber de conservación**

1. De conformidad con la legislación urbanística^(48.1), los propietarios de los terrenos o construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada momento establecido en el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
2. Las obligaciones mínimas de los propietarios de edificaciones y construcciones respecto a la seguridad, salubridad y ornato público, incluyen:
 - a. El mantenimiento y la seguridad de los elementos arquitectónicos de las fachadas.
 - b. El mantenimiento de la pintura, revoco o material visto de acabado de las fachadas.
 - c. El mantenimiento y la seguridad de todas las instalaciones técnicas del edificio y de sus elementos añadidos, como rótulos o carteles.

Artículo 49. Situación legal de ruina urbanística

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

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

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

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

CAPÍTULO 3 PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA.**Artículo 50. Protección de la legalidad urbanística**

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

- a. La intervención preventiva en los actos de uso y edificación del suelo.
- b. La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva^(50.1).
- c. La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos dispuestos en la legislación urbanística aplicable^(50.2).
- d. La sanción de las infracciones urbanísticas.

Artículo 51. Infracciones urbanísticas

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

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

CAPÍTULO 4 NORMAS GENERALES DE PROTECCION.**Artículo 52. Protección de la imagen urbana**

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

Dicha justificación podrá estar referida al uso, al dimensionamiento de la edificación, a la composición, características y materiales de las fachadas, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

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

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

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

Artículo 53. Protección de servidumbres de infraestructuras

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

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

- a) Vías de comunicación: Las zonas de dominio público, de afección y de servidumbre, y la separación de edificaciones e instalaciones se ajustarán a la legislación sectorial. Las actuaciones sobre las zonas de afección y servidumbre requieren la autorización previa del órgano administrativo competente^(53.1).
- b) Red de energía eléctrica: La servidumbre se ajustará a la legislación sectorial, quedando prohibidas las plantaciones y construcciones bajo las líneas eléctricas^(53.2).

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

Artículo 54. Protección del medio físico

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

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

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

^(51.1) LOUA, arts. 207 a 226

^(51.2) LOUA, arts. 195 a 206

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

^(53.2) Reglamento de líneas de alta tensión, de 28 de diciembre de 1968

2. Protección ambiental: La producción de emisiones y vertidos y, en general, las afecciones ambientales de las actividades quedan sometidas al régimen establecido en la legislación sectorial^(54.1).
3. Espacios naturales protegidos: Las actuaciones sobre suelos incluidos en el ámbito de espacios naturales protegidos por la legislación ambiental quedarán sujetas a las condiciones impuestas por ésta^(54.2).
4. Vías pecuarias: Quedan clasificadas como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, siendo de aplicación lo dispuesto en ésta^(54.3).
5. Recursos hidrológicos: Las actuaciones en el entorno de cauces y la apertura de pozos de captación de aguas subterráneas quedan sometidas a las disposiciones de la legislación sectorial^(54.4).
6. Vegetación: Con independencia de la protección específica de aquellos elementos incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes del Plan, las actuaciones sobre masas arbóreas y vegetación deben ajustarse a las disposiciones de la legislación sectorial^(54.5).

Artículo 55. Protección del suelo y el paisaje

1. Con la finalidad de garantizar la protección del suelo, la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie de más de 2500 m², o a un volumen superior a 5000m³ quedará sujeta a las siguientes limitaciones:

- La solicitud de licencia deberá ir acompañada de la documentación necesaria para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.
- La licencia podrá incorporar la exigencia de adoptar las medidas necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos y corregir los impactos negativos que pudiera suponer la actuación.

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

- Con carácter general, se cumplirán las condiciones establecidas en estas Normas sobre protección de la topografía, de los cauces y de la vegetación y masas arbóreas.
- Las actuaciones de implantación de infraestructuras contemplarán la reposición de la capa vegetal en las zonas colindantes con la actuación y el tratamiento de desmontes y terraplenes mediante cobertura vegetal o plantación de arboleda.
- Los elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación cumplirán lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, no autorizándose que se pinten directamente sobre elementos naturales del territorio, ni que por sus características generen impactos visuales importantes.

Artículo 56. Control y corrección ambiental de las actuaciones derivadas de la ejecución del planeamiento

Se regirá por la normativa sectorial medioambiental vigente.

Artículo 57. Protección del patrimonio cultural y arqueológico

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

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

Artículo 58. Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos

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

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

TÍTULO V CONDICIONES DE USO

CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES

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

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

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

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

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

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

Artículo 59. Ámbito de aplicación

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

Artículo 60. Relación de usos globales y pormenorizados

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

Uso global	Uso pormenorizado	Categorías
RESIDENCIAL	vivienda unifamiliar y bifamiliar	1ª (libre)
	vivienda plurifamiliar	2ª (protección pública)
INDUSTRIAL	talleres artesanales compatibles con las viviendas	1ª
	pequeñas industrias compatibles con las viviendas	2ª
	industria incómoda para la vivienda	3ª
	garajes-aparcamiento, servicios del automóvil y estaciones de servicio	4ª
	industria en general	5ª
	industrias agropecuarias y de extracción	6ª
TERCIARIO	hotelero	1ª (local comercial)
	comercial	2ª (centro comercial)
	relación y espectáculos	1ª (sin actividad musical)
		2ª (con actividad musical)
		3ª (aire libre)
	oficinas	1ª (despachos anexos)
2ª (local)		
	3ª (edificios exclusivos)	
DOTACIONAL	docente	1ª (local)
		2ª (edificios exclusivos)
	deportivo	1ª (local)
		2ª (edificios exclusivos)
	social	1ª (local)
	2ª (edificios exclusivos)	
	espacios libres	
	servicios técnicos infraestructuras	
GARAJE	garaje y aparcamiento	1ª (local)
		2ª (edificios exclusivos)

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

Artículo 61. Clases de usos pormenorizados

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

- USO CARACTERÍSTICO: Es el que por aplicación del Plan General o del planeamiento de desarrollo es de implantación dominante en una parcela, área, zona o sector.
- USO COMPLEMENTARIO: Es el que por exigencias de la legislación urbanística o del propio Plan debe implantarse obligatoriamente, como demanda del uso característico y en una proporción determinada por éste.
- USO COMPATIBLE: Es el que puede coexistir con el uso característico en una misma parcela sin perder sus características propias, cumpliendo las condiciones establecidas por el Plan o el planeamiento de desarrollo.
- USO ALTERNATIVO: Es el que puede coexistir con el uso característico en una misma zona o sector, y cuya implantación puede autorizarse en parcela o edificación independiente, en la proporción y condiciones que establezca el Plan o el planeamiento de desarrollo.

- e. USO PROHIBIDO o EXCLUYENTE: Es el excluido por el Plan o por el planeamiento de desarrollo en una parcela, área, zona o sector, por su incompatibilidad con el uso característico o con los objetivos de la ordenación.
2. Son usos prohibidos en un determinado ámbito:
- Los usos que no sean los usos característicos y complementarios, compatibles o alternativos establecidos por el Plan o por el planeamiento de desarrollo para dicho ámbito.
 - Los usos compatibles o alternativos que no cumplan las condiciones establecidas o superen los límites de intensidad, que, en su caso, pudiera imponerles el planeamiento.
 - Los así conceptuados en las disposiciones generales o en la normativa específica en un ámbito determinado.

Artículo 62. Uso global residencial

- Es el uso de aquellos edificios o parte de ellos destinados a viviendas o residencia familiar. (OE).
- Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - VIVIENDA UNIFAMILIAR: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de distinto uso y con acceso exclusivo.
 - VIVIENDA BIFAMILIAR: es la situada en edificación urbana, constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.
 - VIVIENDA PLURIFAMILIAR: es la situada en edificio constituido por dos o más viviendas con accesos (incluidas escaleras) y elementos comunes.
- Se establecen las siguientes categorías en el uso residencial:
 - Categoría 1ª.- Vivienda libre: es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.
 - Categoría 2ª.- Vivienda de protección pública: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica^(62.1). (OE)
- Las condiciones particulares a las que deben ajustarse las edificaciones destinadas a este uso se recogen en el Capítulo 2 de este mismo Título.

Zonas de Uso Residencial, que se delimitan en el Plano O5-1, O5-2 y O6 de Ordenación Completa.

- Zona I _ Casco Antiguo (ZI).
- Zona II _ Expansión Casco Antiguo (ZII).
- Zona III _ Renovación Casco Antiguo (ZIII).
- Zona IV _ Ensanche (ZIV).
- Zona V _ Tradicional Calle Infantas (ZV).
- Zona VI _ Residencial con tolerancia industrial (ZVI).
- Zona VII _ Barrio de La Lenteja (ZVII).
- Zona VIII _ Ordenanzas de Estudio de Detalle que se mantienen (ZVIII).
- Zona IX _ Casco Antiguo de Aldea Quintana (ZIX).
- Zona Residencial _ SR1 (PP-R1)
- Zona Residencial _ SR2 (PP-R2)
- Zona Residencial _ SR3 (PP-R3)
- Zona Residencial _ SR4 (PP-R4)
- Zona Residencial _ SR5 (PP-R5)
- Zona Residencial _ SR6 (PP-R6)

Artículo 63. Uso global industrial

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

Categoría 1ª: TALLERES ARTESANALES COMPATIBLES CON LAS VIVIENDAS.
Comprende las actividades de artes y oficios, que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen. Comprende, asimismo, los almacenes anejos a los talleres artesanales.

Categoría 2ª: PEQUEÑAS INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LAS VIVIENDAS.

^(62.1) Ley 13/2005 de Vivienda y Suelo

Talleres de servicio, que no requieran especialidad artesanal, ni carácter familiar, y pequeños almacenes de productos no perecederos con prohibición de producción de humos y con entrada independiente para este uso.

Categoría 3ª.- INDUSTRIA INCÓMODA PARA LA VIVIENDA

Corresponde a aquella industria o almacenes que, de acuerdo con la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental y de sus Reglamentos de Desarrollo, es posible admitirlas en zona donde existan mezcla de usos en la actualidad, siempre que cumplan en las limitaciones impuestas por la legislación vigente y estas Normas, para la protección del medio ambiente.

En cualquier caso, quedan excluidas las que se consideren insalubres y peligrosas, las cuales sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia, en ningún caso, inferior a 2.000 metros, a contar del perímetro del Suelo urbano. Se incluyen, entre otras, los talleres de chapa y pintura de reparación de automóviles.

Categoría 4ª: GARAJES-APARCAMIENTOS, SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL Y ESTACIONES DE SERVICIO, EDIFICIOS E INSTALACIONES DEDICADOS A LA ESTANCIA, CUIDADO Y MANTENIMIENTO DE LOS VEHÍCULOS. Se distinguen los siguientes tipos:

GARAJES-APARCAMIENTO.

Todo lugar de uso público, destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

TALLERES DEL AUTOMÓVIL.

Los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase. Como se indica en la categoría 3ª, se excluyen de esta categoría los talleres de chapa y pintura de reparación de automóviles.

ESTACIONES DE SERVICIO.

Instalaciones destinadas al suministro de combustibles líquidos: gasolinas, gas-oil.

Categoría 5ª.- INDUSTRIA EN GENERAL

Corresponde a aquellas Industrias o Almacenes que, incluidas en los Anexos de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental, con medidas correctoras adecuadas, pueden incorporarse al conjunto urbano.

En cualquier caso, igualmente quedan excluidas las que se consideren insalubres y peligrosas y con la limitación de emplazamiento que se indica en la categoría 3ª.

Categoría 6ª.- INDUSTRIAS AGROPECUARIAS Y DE EXTRACCIÓN

Corresponden a aquellas industrias no situadas en núcleo urbano, debido a sus peculiares características, y sí, en cambio, en Suelo No Urbanizable y Suelo Apto para Urbanizar, alejado del núcleo urbano, con este uso pormenorizado.

3. En el uso industrial se definen distintas situaciones en función de su ubicación:

Situación A.- En edificios de viviendas.

Situación B.- En edificios independientes en zonas residenciales.

Situación C.- En zonas completas edificadas como industriales.

Situación D.- En zonas alejadas del núcleo urbano, situadas en Suelo No Urbanizable de acuerdo con su normativa específica.

3.1. Condiciones:

Debido a que no es conveniente la separación absoluta de las actividades industriales y residenciales, ni posible conseguirlo en su totalidad, en la mayoría de los casos, se regulan en el siguiente cuadro, estos usos en sus distintos grados de tolerancia y compatibilidad.

Todas las instalaciones industriales cumplirán, además de las condiciones fijadas en estas Normas, todas las establecidas por la legislación sectorial vigente específica para cada caso y situación.

Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en los sucesivos sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, serán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en ella se fijen. Las indicadas Ordenanzas podrán establecer para las industrias que las cumplan, tamaño máximo de parcela, superior al establecido en el cuadro nº 1 siguiente.

3.2. Tolerancia industrial:

En los edificios existentes o zonas edificables con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, se podrán mantener los usos industriales con las siguientes limitaciones:

- Adaptación en el periodo de un año a las Normas exigidas por la legislación vigente, si no las cumplen en las fechas de Aprobación Definitiva de este Plan General.
- Prohibición de ampliaciones que rebasen lo determinado en el apartado anterior, en cuanto a extensión, potencia y, en general, a lo regulado por estas Normas.

CUADRO N.º 1.- INDUSTRIAL
Características que deberán cumplirse según su categoría

Categoría	1ª		2ª			3ª		4ª		5ª
	A	B	A	B	C	B	C	B	C	C
Superficie máxima m2	150	250	150	300	S.L.	1.000	S.L.	300	S.L.	S.L.
Potencia máxima C.V.	3	10	3	10	S.L.	10	S.L.	3	S.L.	S.L.

- S.L.: Sin Limitación

- (1): Cumpliendo los Artículos 15, 16 y 17 de la vigente Ley del Suelo y Las Normas para el Suelo No Urbanizable

- 1 C.V. = 0,736 Kw

4. Condiciones generales de ordenación y edificación:

- a. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso industrial cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.
- b. Se exceptúan de la condición anterior las parcelas y edificaciones destinadas al uso pormenorizado de "Estación de Servicio de Vehículos" cuyas condiciones de ordenación y edificación quedarán reguladas por su normativa específica y las que establezca el planeamiento de desarrollo.
- c. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.
- d. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 3 de este mismo Título.

Zonas de Uso Industrial, que se delimitan en los Planos O5-2 y O6 de Ordenación Completa.

Zona X _ Industrial de Aldea Quintana (ZX).

Zona Industrial _ SI2 (PP-I2)

- Parcela máxima: Para el Uso Industrial, en edificios industriales en zonas residenciales, se fija la parcela máxima, la cual será:

- Categoría 1ª. Talleres Artesanales: 250 m².
- Categoría 2ª. Pequeña Industria compatible con la vivienda: 300 m².
- Categoría 4ª. Garaje-Aparcamiento y Servicio del automóvil: 300 m².

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

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

- a. Estar el uso autorizado como compatible o alternativo por las condiciones particulares de la zona.
- b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones y disponer de accesos propios desde el exterior para el público y para carga y descarga, independientes del resto de la edificación.

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

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

7. Condiciones particulares del uso de estación de servicio:

- a. En suelo urbano solo se permite su implantación en las parcelas calificadas como tales por el Plan o en las autorizadas con posterioridad por los órganos competentes.
- b. En suelo urbanizable podrá preverse justificadamente en el planeamiento de desarrollo, que establecerá su ubicación y condiciones de ordenación y edificación

Artículo 64. Uso global terciario

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

Zonas de Uso terciario, que se delimitan en el Plano O6 de Ordenación Completa.

Zona XIII _ Terciario de Aldea Quintana (ZXIII).

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

a. HOTELERO

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

b. COMERCIAL.

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

Se distinguen dos categorías:

- 1ª. Local Comercial: en planta baja de un edificio, con acceso propio e independiente.
- 2ª. Centro Comercial: integra varios establecimientos de uso predominantemente comercial dentro de un edificio exclusivo, con posibilidad de otros usos terciarios y accesos e instalaciones comunes.

c. RELACIÓN Y ESPECTÁCULOS.

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

Se distinguen tres categorías:

- 1ª. Instalaciones sin actividad musical, como bares, cafeterías, tabernas, restaurantes o similares.
- 2ª. Instalaciones con actividad musical, como pubs, discotecas, salas de juegos, locales de espectáculos y análogos.
- 3ª. Instalaciones de concurrencia pública al aire libre.

d. OFICINAS.

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

Se distinguen tres categorías:

- 1ª. Despachos profesionales anexos a la vivienda.
- 2ª. Locales de oficinas.
- 3ª. Edificios Exclusivos

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

- a. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso global terciario cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.
- b. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.
- c. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 3 de este mismo Título.

4. Condiciones particulares del uso hotelero:

Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación^(64.1) y, en su defecto, la establecida en estas Normas para el uso residencial.

5. Condiciones particulares del uso comercial:

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

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

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

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

d. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: desde 100m² hasta 200m², un retrete y un lavabo; por cada 200m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200m² se instalarán

^(64.1) Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros y Decreto 20/2002 de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

6. Condiciones particulares del uso de relación y espectáculos:

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

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

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

7. Condiciones particulares del uso de oficinas:

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

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

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

Artículo 65. Uso dotacional

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

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

a. DOCENTE.

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

b. DEPORTIVO.

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

c. SOCIAL.

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

d. ESPACIOS LIBRES.

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

e. SERVICIOS TECNICOS DE INFRAESTRUCTURAS.

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

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

– 1ª. Uso dotacional en locales.

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

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

4. Condiciones generales de ordenación y edificación:

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 66. Uso garaje y aparcamiento

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

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

a. GARAJE:

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

b. APARCAMIENTO:

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

3. El uso pormenorizado de garaje comprende dos categorías:

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

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

4. El uso pormenorizado de aparcamientos comprende dos categorías:

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO 2 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 67. Definiciones

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

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

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

Artículo 68. Condiciones particulares

1. Condiciones de superficie.

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

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

– Cocina: 5 m²

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

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

– Baño: 3 m²

– Aseo: 1,10 m²

2. Condiciones de iluminación y ventilación:

Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación^(68.1).

3. Condiciones de habitabilidad:

Todas las viviendas deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean al menos el estar-comedor y una estancia más con huecos abiertos a espacio exterior o patio interior de lado no inferior a 2/3 de la altura del edificio, y cuyas dimensiones permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 7 m.

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

4. Condiciones de distribución y programa funcional:

- El programa mínimo para apartamento será de dormitorio doble, aseo, cuarto de estar y cocina en 30 m² útiles. Esta última podrá encontrarse incorporada al cuarto de estar, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación.
- Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si éste se realiza a través de salón comedor se dispondrá vestíbulo de independencia con doble puerta. En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.
- Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima libre de 0,85 m.
- Las condiciones anteriores no serán exigibles en actuaciones de rehabilitación de viviendas, siempre que el proyecto justifique la imposibilidad de cumplirlas por los condicionantes estructurales y tipológicos de la edificación.

5. Condiciones de accesibilidad:

- Los espacios libres y los recorridos de acceso desde el exterior a todas las viviendas cumplirán las condiciones de la normativa de aplicación^(68.2).
- Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la normativa de edificación^(68.3).
- Deberá disponerse ascensor en las edificaciones plurifamiliares de tres plantas de altura (PB+2)

6. Dotación de plazas de garaje:

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

CAPÍTULO 3 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO

Artículo 69. Reserva de plazas de garaje

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

2. Uso residencial:

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

3. Uso industrial:

- En 1ª categoría, solo se exige reserva para los talleres de mantenimiento y reparación del automóvil, en una proporción de una plaza de aparcamiento por cada 25m² de superficie construida.
- En uso pormenorizado de industria de producción y almacenamiento, se reservará una plaza por cada 100 m² de superficie construida o fracción, y se dispondrá dentro de la parcela un espacio destinado a carga y descarga, con una dársena por cada 1.000m² construidos o fracción de ésta.

4. Uso terciario:

- En uso pormenorizado hotelero, se dispondrá una plaza por cada 100m² de superficie de local destinado a hospedaje o por cada 3 habitaciones si resultase mayor número.
- En uso comercial de 2ª categoría, se dispondrá una plaza de garaje por cada 60m² de superficie construida, así como un espacio destinado a carga y descarga
- En uso pormenorizado de oficinas (3ª categoría), se preverá una plaza de garaje por cada 50m² de superficie construida.

5. Uso dotacional:

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

^(68.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3

^(68.2) Decreto 72/1992 de Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía

^(68.3) Código Técnico de la Edificación, Documentos Básicos SU y SI

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

Artículo 70. Excepciones a la reserva de plazas de garaje

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

- Parcelas que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 5,00 m.
- Parcelas con frente de fachada inferior a 6 m o superficie inferior a 300m².
- Parcelas incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección.

Artículo 71. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento

1. Dimensiones:

Las plazas de garajes y aparcamientos tendrán una dimensión mínima de 2,20m de ancho por 4,50m. de largo.

La superficie mínima de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, salvo en viviendas unifamiliares, en las que se reducirá a 15 m² por plaza.

2. Accesos:

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

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

3. Rampas:

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

Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de edificación aplicable^(71.1).

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

4. Altura libre mínima:

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

5. Cumplimiento de normativa específica:

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

TÍTULO VI CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y URBANIZACION

CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

Artículo 72. Definiciones

1. Parcela:

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

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

Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística aplicable^(72.1).

2. Solar:

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable^(72.2) y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

3. Linderos:

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

4. Alineación del vial:

^(71.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SU, Sección SU 7

^(72.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SU, Sección SU 7

^(72.2) LOUA, art. 148.4

Es el tramo de lindero que separa cada parcela del espacio público. La alineación de vial queda determinada gráficamente en los planos de ordenación completa O.5 y O.6 o, en su caso, será establecida por el planeamiento de desarrollo.

5. Alineación de la edificación:

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

6. Retranqueo de la edificación:

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

- a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b. Retranqueo sólo en las plantas bajas de la edificación, conformando soportales.

7. Medianería:

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

8. Separación mínima a linderos:

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

9. Rasante del vial:

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

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

10. Ancho del vial:

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

- a. Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará como ancho de vial esta distancia constante.
- b. Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o irregularidades, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

Artículo 73. Ocupación de parcela

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

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

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

Artículo 74. Profundidad máxima edificable

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

Artículo 75. Superficie de techo edificable

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

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

- a. Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) cerrados en más del 50% de su perímetro en planta computarán al cien por cien de su superficie en planta.
- b. Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) abiertos en más del 50% de su perímetro en planta computarán al cincuenta por ciento.
- c. Las edificaciones auxiliares, las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección horizontal por cada planta de las escaleras, de los huecos de ascensor y de las instalaciones verticales, computarán al cien por cien de su superficie en planta.

Artículo 76. Edificabilidad**1. Índice edificabilidad bruta de zona o sector:**

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

2. Índice de edificabilidad neta de parcela:

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

Artículo 77. Densidad de viviendas

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

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

Artículo 78. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora

1. La altura máxima reguladora es la distancia desde la cota inferior de referencia, establecida conforme al criterio de medición de alturas, hasta la intersección de la cara superior del forjado de techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.

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

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

Artículo 79. Criterios de medición de la altura**1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial:****a. Edificios en solares con frente a una sola vía.**

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

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

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

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

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

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

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

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

a. La altura máxima de la edificación se medirá desde la cota de la planta que tenga consideración de planta baja, según lo dispuesto en el artículo 81, hasta el plano superior del último forjado.

b. En los casos en que la edificación se desarrollase escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la altura máxima de la edificación se cumplirá en cada uno de los puntos o partes que tengan la consideración de planta baja de acuerdo con el artículo 81: el edificio no podrá sobrepasar la altura máxima reguladora en ninguna de sus secciones longitudinales o transversales con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas que pudieran darse.

Artículo 80. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:

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

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

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

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

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

e. Los elementos de remate exclusivamente decorativos.

f. Las limitaciones de alturas son absolutas, es decir, la altura determinada por el último forjado se considerará límite del volumen total, quedando, por tanto, prohibidos los áticos y habitaciones vivideras, a excepción de lo indicado en el párrafo primero.

Artículo 81. Planta baja

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

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

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

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

Artículo 82. Planta sótano

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

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

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

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

Artículo 83. Plantas altas

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

2. Las plantas altas tendrán una altura mínima libre de 2,60m. (medida entre elementos de acabado), con independencia del uso al que se destine. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,20m. En cocinas, pasillos y aseos, y hasta 2.50m. en las restantes piezas.

Artículo 84. Patios

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

2. Se prohíben los patios abiertos a vial en toda su altura en la tipología de edificación en línea.

3. Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces serán los siguientes:

Nº de plantas de la edificación	Superficie mínima del patio	Diámetro mínimo círculo
2 plantas	9,00 m ²	3,00 metros
3 plantas	16,00 m ²	4,00 metros

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

Artículo 85. Salientes no ocupables

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

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

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

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

Artículo 86. Salientes ocupables

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

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

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

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

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

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

5. Se permiten únicamente vuelos en fachada, destinados a balcones, terrazas, cierres de arquitectura tradicional, cornisas y borde de cubiertas. Estos estarán situados, como mínimo, a 3 metros de la rasante y sobresaldrán 0,50 metros, como máximo, del paramento de fachada en el caso de balcones terrazas y cierres; y 0,30 metros en el caso de cornisas y borde de cubiertas.

6. La suma de las longitudes totales de vuelos de balcones, terrazas y cierres no superará 1/2 de la longitud total de la fachada y cada tramo volado no superará los 2 metros de longitud.

7. La separación mínima entre estos tramos volados será de 0,50 metros.

8. Quedan expresamente prohibidos los cuerpos cerrados volados y las terrazas y balcones corridos a más de un hueco. Se entiende por cuerpo cerrado volado, aquel elemento cerrado en sus tres paramentos a la fachada y que se usa como habitación.

9. Quedan prohibidos los vuelos en patios.

10. Se podrán construir pretilos en cubiertas no visitables y tapar con los mismos los tejados o cubiertas inclinados de forma tradicional, permitiéndose, pues, los paños de baranda, cornisa y pretil tradicional.

11. Los pretilos de los balcones y terrazas vivideros tendrán una altura mínima de 1,10 metros, con una altura máxima de 0,50 metros de obra de fábrica y el resto a base de cerrajería.

Artículo 87. Condiciones estéticas y de composición

1. Estética y composición de las edificaciones.

Todas las obras, tanto de nueva planta, como de reforma, deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, para lo cual deberán emplearse materiales y técnicas constructivas y proporciones de huecos, con el carácter de las edificaciones tradicionales.

Es obligatorio que toda la construcción actual y futura, guarde en su carácter general, el estilo, los elementos y detalles de la arquitectura tradicional propia de los núcleos urbanos del municipio, como salvaguarda de la cultura popular.

2. Materiales de cubierta.

Las edificaciones se podrán cubrir con cubierta inclinada o bien mediante azoteas.

Los materiales a emplear serán los más adecuados técnica y estéticamente.

Queda expresamente prohibido el uso de chapas de fibrocemento, metálicas y plásticas en edificios de viviendas o de equipamientos en todo el término municipal, debiendo utilizarse únicamente en estos edificios, en caso de construirse cubierta inclinada, tejas de color rojizo similar al tradicional. Podrán usarse en cubiertas de almacenes e industrias, siempre y cuando no presenten vistas a la vía pública.

Queda prohibido el uso de materiales reflectantes en cubiertas y azoteas en todo el término municipal.

Los faldones inclinados de la cubierta, nunca superarán los 30° de pendiente.

3. Materiales de fachada.

Los materiales de terminación de fachada simularán las formas tradicionales de la edificación.

Queda prohibido el uso de azulejos, baldosas de terrazo y plaquetas cerámicas en zócalos y fachadas.

En la Zona I, Residencial Unifamiliar en Línea, no se autoriza el uso del ladrillo visto en fachadas. En el resto del término municipal, se autoriza su uso.

Se autoriza el uso de ladrillo visto, así como otros materiales tradicionales (piedra, etc...) en zócalos y recercados de huecos.

El uso de color deberá ser autorizado por la Corporación Municipal, que podrá recabar un estudio de su implantación en el entorno. Se recomienda el color blanco.

En miradores, cierres y balcones queda prohibido el uso de la albañilería como elemento principal.

Todas las medianerías y paramentos al descubierto se tratarán en todos los casos en idéntica forma que las fachadas.

4. Huecos, carpintería exterior y cerrajería.

4.1. Huecos:

En general, la proporción de huecos por línea de los mismos entre forjados será:

- Planta baja: Anchura total de huecos/anchura de fachada menor o igual a 1/1,5.

- Planta alta: Anchura total de huecos/anchura de fachada menor o igual a 1/2.

Los huecos de fachada se diseñarán con su magnitud mayor vertical, y presentarán una relación de dimensiones altura/ancho, mayor o igual a 1,6/1. Por necesidades imperiosas de dimensiones para el paso de vehículos, se exceptúan de esta regla las puertas de cocheras en viviendas, y las de naves para las cuales la relación de dimensiones es libre.

4.2. Carpintería exterior:

4.2.1. Edificios con uso Residencial, Terciario o Equipamiento Comunitario:

En puertas, balcones, ventanas, miradores, etc., la carpintería exterior será exclusivamente de madera barnizada o pintada según los tonos armónicos tradicionales; de hierro pintado o de aluminio lacado en color negro, blanco o tonos tradicionales. Queda expresamente prohibido el uso de aluminio dorado o en su color.

4.2.2. Edificios Industriales o Agrícolas:

El tipo del material de carpintería exterior será libre.

4.2.3. Puertas y cocheras:

El tipo del material de carpintería exterior será similar a los de las puertas y ventanas especificados en el subapartado anterior 2.1

Resto de las Zonas de Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable:

Se autorizan además de los materiales anteriores, los aluminicos anodizados.

4.3. Cerrajería:

En balcones, rejas y otros elementos, será de hierro, siguiendo los modelos armónicos y pinturas (negras y marrones) tradicionales.

5. Retranqueos.

Quedan expresamente prohibidos los retranqueos de los cerramientos, de la línea de fachada, en las plantas bajas y altas en los edificios construidos según la tipología de Edificación en Línea.

Artículo 88. Vallas y medianerías

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

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

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

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

Artículo 89. Cerramientos provisionales

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

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

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES de URBANIZACION

Artículo 90. Condiciones generales

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

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

Artículo 91. Red de abastecimiento de agua

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

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

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

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

c. Parques y jardines: 250 l/m²/año.

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

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

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

6. Se preverá como mínimo un hidrante cada 10 hectáreas en zonas de uso residencial, y cada 4 hectáreas en zonas de uso industrial o terciario. La red de abastecimiento de los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos de 1.000 l/min. durante dos horas, con una presión mínima de 10 m.c.a.

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

Artículo 92. Red de saneamiento

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

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

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

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

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

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

Artículo 93. Red de suministro de energía eléctrica

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

2. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V. con trazado obligatorio subterráneo.

Las redes enterradas estarán siempre 20 cm por encima de la red de abastecimiento de agua, y cumplirán las reglamentaciones técnicas vigentes (R.E.B.T.)

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

Artículo 94. Red de alumbrado público

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

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

- a. Vías principales: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30.
- b. Vías secundarias: 15 lux, con uniformidad superior a 0,20.
- c. Vías locales en sectores de segunda residencia: 7 lux con uniformidad de 0,20.

Artículo 95. Red viaria

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

- a. VIAS PRINCIPALES: vías estructurales de los núcleos urbanos que canalizan los principales recorridos de la población.
- b. VIARIO MEDIO O SECUNDARIO: vías de segunda importancia que estructuran distintos sectores de la población.
- c. VIARIO LOCAL: vías de acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas.

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

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

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

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

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

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

Artículo 96. Áreas libres

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

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

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

TÍTULO VII NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES****Artículo 97. Zonas del suelo urbano consolidado**

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

- Zona I_ Casco Antiguo (ZI)
- Zona II_ Expansión Casco Antiguo (ZII)
- Zona III_ Renovación Casco Antiguo (ZIII)
- Zona IV_ Ensanche (ZIV)
- Zona V_ Tradicional Calle Infantas (ZV)
- Zona VI_ Residencial con Tolerancia Industrial (VI)*
- Zona VII_ Barrio de La Lenteja (ZVII)
- Zona VIII_ Ordenanzas de Estudio de Detalle que se mantiene (ZVIII)*
 - Zona Urbana de Aldea Quintana.
- Zona IX_ Casco Antiguo de Aldea Quintana (ZIX)
- Zona X_ Industrial de Aldea Quintana (ZX)*
- Zona XI_ Terciario de Aldea Quintana (ZXI)

2. La delimitación de estas zonas se recoge en los planos de ordenación completa 0.5-1, 0.5-2 y 0.6.

3. La nomenclatura original de estas ordenanzas, ha sido modificada por el documento de Adaptación para evitar que la denominación de las distintas zonas hiciera alusión a nombres de tipologías edificatorias concretas, que podía resultar confuso

e incoherente por cuanto en la regulación normativa de las mismas. En este sentido se han redefinido las ordenanzas particulares que hacían alusión a tipologías edificatorias concretas, manteniendo la numeración original por zonas (ZI, ZII, ZIII...), y las denominaciones que no se correspondían con tipologías edificatorias.

En la relación de las zonas del suelo urbano consolidado del punto 1, se han marcado con un asterisco las ordenanzas que mantienen los nombres originales.

Artículo 98. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se realizará:

- a. Directamente, mediante la ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan, a través de la concesión de licencia urbanística con las condiciones exigidas por la legislación urbanística.
- b. Mediante actuaciones asistemáticas para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística^(98.1) y por el Plan en sus fichas de planeamiento y gestión. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación.

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

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

CAPÍTULO 2 NORMAS PARTICULARES DE ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo 100. Aplicación

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

Artículo 101. Clases de obra

Se distinguen tres clases de obra sobre los edificios protegidos:

- a. Mejora: Obras en las que no se introducen variaciones en ninguno de los aspectos considerados como definidores de las características arquitectónicas del edificio. (OE)
- b. Reforma: Obras en las que, manteniendo básicamente la edificación existente, se introducen modificaciones que pueden alterar algunas de las características del edificio, como su organización general, distributiva o estructural o su ocupación de parcela.
- c. Obra nueva: Obras de edificación de nueva planta, total o parcial, ya sea por demolición de la totalidad o parte del edificio existente o por la ocupación del espacio no edificado.

Artículo 102. Niveles de intervención sobre los edificios catalogados

1. En las mejoras (OE):

- a. Nivel 1. Mantenimiento y conservación: Obras menores que no suponen modificación de las características originales y esenciales de la edificación, con la finalidad de mantener el edificio en condiciones adecuadas de uso y funcionamiento.
- b. Nivel 2. Consolidación y restauración: Obras de carácter estructural cuya finalidad es mantener el edificio o parte de él en las condiciones de estabilidad necesaria para su uso, sin modificar sus características estructurales originales, ni sus elementos o aspectos esenciales.

2. En las de reforma:

- a. Nivel 3. Redistribución: Obras de modificación de la organización general del edificio, referida al número y disposición de las unidades habitables que contiene, o a la redistribución interior de éstas, de forma que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida.
- b. Nivel 4. Renovación: Obras de nueva planta que sustituyen parte de un edificio por razones de deterioro o falta de integración con la tipología y morfología del mismo, sin que supongan una modificación de la superficie total construida.
- c. Nivel 5. Ampliación: Obras de reorganización por aumento de la superficie construida original, con la limitación de la edificabilidad establecida en el Plan. Este aumento se puede obtener por:
 - Colmatación: Edificación de nueva planta situada en los espacios libres no cualificados de la parcela.
 - Remonte: Adición de una planta sobre las existentes en crujeas que no recaigan a fachada o patios principales, respetando la altura máxima permitida en la calle.

3. En las de obra nueva.

^(98.1) LOUA, art. 139.1.b

a. Nivel 6. Reimplantación tipológica: Obras de nueva planta que mantienen las características esenciales de la edificación anterior: organización de crujeas y espacios libres; sistema de accesos, circulaciones y escaleras; alturas libres; sistema de cubiertas...

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

Artículo 103. Grados de protección en edificaciones catalogadas

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

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

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

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

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

Artículo 104. Grados de protección en espacios catalogados

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

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

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

c. Nivel 3. Recuperación ambiental: Se asigna a los espacios o parte de ellos que han perdido sus características tradicionales, y en los que se persigue la recuperación de sus características históricas de ordenación, infraestructura, mobiliario o jardinería, en coherencia con los valores protegidos en el espacio libre.

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

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

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

- Características morfológicas, tipológicas, constructivas y estilísticas de la edificación y sus elementos más esenciales.
- Características de edad y estado de conservación de la edificación existente.
- Objeto y alcance de la intervención de acuerdo en lo establecido en las presentes Normas, justificando la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar.
- Justificación de la adecuación de la obra propuesta a los elementos de interés y niveles de intervención definidos en la ficha de Catálogo, así como a su integración con el entorno.
- Evaluación pormenorizada de superficies existentes y propuestos, en función del grado de protección y niveles de intervención.

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

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

Artículo 106. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas.

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

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

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

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA I _ CASCO ANTIGUO (ZI)

Artículo 107. Delimitación

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O5-1 y O5-2, caracterizada por los espacios de suelo urbano incluidos en el casco antiguo de La Victoria. Conserva una estructura urbana y arquitectónica tradicional. Su edificación está representada por un tipo de edificación entre medianeras, alineada a vial. En esta zona se encuentran la mayoría de las edificaciones que conforman el patrimonio.

Artículo 108. Parcela mínima edificable

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada 5 m.

Fondo 8 m.

Superficie 70 m².

- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

- Parcela máxima:

Para el Uso Industrial, en edificios industriales en zonas residenciales, se fija la parcela máxima la cual será:

Categoría 1^a. Talleres Artesanales - 250 m².

Artículo 109. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

Edificación entre medianeras alineada a vial. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar, bifamiliar o plurifamiliar. Se alinearán a vial y adosarán a las dos medianeras laterales todo tipo de edificios, incluidos los Terciarios, los Industriales y los Equipamientos.

Artículo 110. Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Condiciones de ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela, art. 73: En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m², la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE)

- Vivienda unifamiliar, bifamiliar y Equipamiento Comunitario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,6 m²/m².

- Vivienda plurifamiliar y otros usos: la edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 1,6 m²/m².

- En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m², la edificabilidad máxima sobre parcela será de 2 m²/m².

3. Profundidad edificable.

Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda unifamiliar y bifamiliar: Todo el fondo de parcela.

- Vivienda plurifamiliar: 20 metros.

- Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.

- Otros usos: 20 metros.

Artículo 111. Altura máxima edificable

Número máximo de plantas: dos plantas.

Altura máxima edificable: 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Artículo 112. Condiciones de imagen urbana

Se realizará conforme al art. 87 de las condiciones generales de edificación.

Artículo 113. Regulación de usos (OE)

1. Uso característico: Residencial entre medianeras alineada a vial, unifamiliar y bifamiliar.

2. Uso complementario: garaje.

3. Usos compatibles:

- Terciario (Comercial en 1^a categoría y Oficina en 1^a y 2^a Categoría)

- Industria (categoría 1^a Taller artesanal y categoría 2^a Pequeña industria compatible con la vivienda)

4. Usos alternativos:

- Equipamiento Comunitario. Espacios Libres.
- Terciarios (Restantes categorías)
- Industria categoría 4ª Garajes y Aparcamientos y Talleres del Automóvil.
- Residencial Plurifamiliar entre medianeras, siempre que la parcela sea superior a 250 m² tenga una longitud total de fachadas superior a 10 m.

5. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria. Categoría 3ª, 5ª y 6ª.
- Residencial, unifamiliar y plurifamiliar, aislada o entre medianeras no alineada a vial.

CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA II _ EXPANSIÓN CASCO ANTIGUO (ZII).

Artículo 114. Definición y delimitación

Corresponde esta ordenanza con el área representada en el plano de ordenación completa O5-1 y O5-2, localizada alrededor de la zona de casco antiguo y denominada El Aulagar. Esta zona homogénea, está destinada al uso residencial no permitido en la zona de casco antiguo.

Artículo 115. Parcela mínima edificable

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima edificable: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

- Fachada..... 6 m.
- Fondo..... 12 m.
- Superficie... 100 m².

- Agregación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

- Parcela máxima: Para el Uso Industrial, en edificios industriales en zonas residenciales, se fija la parcela máxima, la cual será:

- Categoría 1ª. Talleres Artesanales: 250 m².
- Categoría 2ª. Pequeña Industria compatible con la vivienda: 300 m².
- Categoría 4ª. Garaje-Aparcamiento y Servicio del automóvil: 300 m².

Artículo 116. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

Edificación entre medianeras alineada a vial. Se exceptúan de esta condición de alineación a vial exclusivamente, los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de edificación Aislada.

En uso de Equipamiento Dotacional: la edificación se retranqueará de todos sus lindes un mínimo de 3 metros, en caso de la tipología aislada.

Artículo 117. Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Condiciones de ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (art. 73). En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m², la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela:

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE) Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda unifamiliar, bifamiliar y Equipamiento Dotacional: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,4 m²/m².
- Vivienda plurifamiliar y otros usos: la edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 1,4 m²/m².
- En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m², la edificabilidad máxima será, de 2 m²/m².

3. Profundidad edificable.

Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda unifamiliar y bifamiliar: todo el fondo de parcela.
- Vivienda plurifamiliar: 20 metros
- Equipamiento Dotacional: todo el fondo de parcela.
- Otros usos: 20 metros

Artículo 118. Altura máxima edificable

Número máximo de plantas: dos plantas

Altura máxima edificable: La altura máxima será 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta

Artículo 119. Condiciones de imagen urbana

Se realizará conforme al art. 87 de las condiciones generales de edificación.

Artículo 120. Regulación de usos (OE)

1. Uso característico: Residencial entre medianeras alineada a vial, categoría unifamiliar o bifamiliar.

2. Uso complementario: garaje

3. Usos compatibles:

- Terciario (Comercial en 1ª categoría y Oficina en 1ª y 2ª Categoría)

- Industria (categoría 1ª Taller artesanal y categoría 2ª Pequeña industria compatible con la vivienda)

4. Usos alternativos:

- Equipamiento Comunitario. Espacios Libres.

- Servicios de Infraestructuras y Transportes.

- Terciarios (Restantes categorías)

- Industria categoría 4ª Garajes y Aparcamientos y Talleres del Automóvil.

- Residencial entre medianeras categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m² tenga una longitud total de fachadas superior a 10 m.

- Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares adosadas, que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana, en el que se integre la edificación y, como mínimo, de 10 viviendas.

5. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.

- Industria. Categoría 3ª, 5ª y 6ª.

- Industrial. Categoría 4ª tipo Estación de Servicio

- Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar Aislada.

- Residencial Plurifamiliar entre medianeras no alineada a vial.

CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA III _ RENOVACIÓN CASCO ANTIGUO (ZIII)

Artículo 121. Definición y delimitación

Corresponde esta ordenanza al área representada en el plano de ordenación completa O5-1, caracterizada por los espacios del casco urbano destinados prioritariamente al uso residencial, en los cuales predominan las edificaciones residenciales con patio delantero ajardinado.

Artículo 122. Parcela mínima edificable

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana existente.

- Parcela mínima edificable: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada..... 6 m.

Fondo..... 12 m.

Superficie... 100 m².

- Agregación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

- Parcela máxima: Para el Uso Industrial, en edificios industriales en zonas residenciales, se fija la parcela máxima de acuerdo con las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Talleres Artesanales: 250 m².

- Categoría 2ª. Pequeña Industria compatible con la vivienda: 300 m².

- Categoría 4ª. Garaje-Aparcamiento y Servicio del automóvil: 300 m².

Artículo 123. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

Edificación entre medianeras alineada a vial. Se exceptúan de esta condición de alineación, los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales, según la tipología de edificación aislada.

Para grados de consolidación de edificaciones alineadas a vial en su frente de manzana superior al 75%, serán obligatorias las edificaciones alineadas a vial.

- Tipología no alineada a vial: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación del vial, así como del testero del fondo. Para parcelas de superficie superior a 150 m², se permite un cierto retranqueo en uno de los lados adosados para permitir el acceso directo al patio.

- Tipología aislada: la edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

Artículo 124. Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Condiciones de ocupación: La edificación podrá ocupar, como máximo, el 70% de la superficie edificable de la parcela. En las parcelas edificables con superficie (S) inferior a 100 m², la edificación podrá ocupar el siguiente porcentaje de la superficie edificable de la parcela:

Para $70 \text{ m}^2 < S < 100 \text{ m}^2$ - 80%; para $S < 70 \text{ m}^2$ - 90%.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE)

- Vivienda unifamiliar y Equipamiento Dotacional: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,4 m²/m².

- Vivienda plurifamiliar y otros usos: la edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 1,4 m²/m².

- En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m², la edificabilidad máxima será según su superficie, la siguiente:

Para $70 \text{ m}^2 < S < 100 \text{ m}^2$ - 1,6 m²/m²; para $S < 70 \text{ m}^2$ - 1,8 m²/m².

3. Profundidad edificable.

Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.

- Vivienda plurifamiliar: 20 metros.

- Equipamiento Dotacional: Todo el fondo de parcela.

- Otros usos: 20 metros.

Artículo 125. Altura máxima edificable

Número máximo de plantas: dos plantas

Altura máxima edificable: La altura máxima será 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Artículo 126. Condiciones de imagen urbana

Se realizará conforme al art. 87 de las condiciones generales de edificación.

Artículo 127. Regulación de usos (OE)

1. Uso característico: Residencial entre medianeras no alineada a vial, categoría unifamiliar o bifamiliar.

2. Uso complementario: garaje.

3. Usos compatibles:

- Terciario (Comercial en 1ª categoría y Oficina en 1ª y 2ª Categoría).

- Industria (categoría 1ª Taller artesanal y categoría 2ª Pequeña industria compatible con la vivienda).

4. Usos alternativos:

- Equipamiento Comunitario. Espacios Libres.

- Servicios de Infraestructuras y Transportes.

- Terciarios (Restantes categorías).

- Industria categoría 4ª Garajes y Aparcamientos y Talleres del Automóvil.

- Residencial entre medianeras no alineada a vial categoría plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m² tenga una longitud total de fachadas superior a 10 m.

5. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.

- Industria. Categoría 3ª, 5ª y 6ª.

- Industria. Categoría 4ª, tipo Estación de Servicio.

- Residencial entre medianeras alineada a vial o aislada.

CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA IV _ ENSANCHE (ZIV)

Artículo 128. Delimitación

Corresponde esta ordenanza al área representada en el plano de ordenación completa O5-1, formada por una pequeña zona ubicada al noroeste del núcleo, alrededor de la Plaza de la Constitución, en la cual existen y se prevén, la ubicación de algunos edificios plurifamiliares, con tres plantas de altura.

Artículo 129. Parcela mínima edificable

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada..... 10 m.

Fondo..... 12 m.

Superficie... 150 m².

- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

- Parcela máxima: Para el Uso Industrial, en edificios industriales en zonas residenciales, se fija la parcela máxima la cual será:

- Categoría 1^a. Talleres Artesanales - 250 m².

Artículo 130. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

Edificación entre medianeras alineada a vial. En el uso residencial se autoriza la vivienda plurifamiliar. Se alinearán a vial y adosarán a las dos medianeras laterales, todo tipo de edificios, incluidos los de uso Terciarios y los Equipamientos.

Artículo 131. Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Condiciones de ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela. En las parcelas edificables con superficie inferior a 150 m², la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE)

- Equipamiento Comunitario: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 2,40 m²/m².

- Vivienda plurifamiliar y otros usos: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre igual o inferior a 2,40 m²/m².

- En las parcelas edificables con superficie inferior a 150 m², la edificabilidad máxima sobre parcela será de 3 m²/m².

3. Profundidad edificable.

Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.

- Vivienda plurifamiliar: 20 metros.

- Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.

- Otros usos: 20 metros.

Artículo 132. Altura máxima edificable

Número máximo de plantas: tres plantas

Altura máxima edificable: 10 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta

Artículo 133. Condiciones de imagen urbana

Se realizará conforme al art. 87 de las condiciones generales de edificación.

Artículo 134. Regulación de usos (OE)

Uso característico: Residencial entre medianeras alineada a vial, categoría plurifamiliar.

2. Uso complementario: garaje.**3. Usos compatibles:**

- Terciario (Comercial en 1^a categoría y Oficina en 1^a y 2^a Categoría)

- Industria (categoría 1^a Taller artesanal)

4. Usos alternativos:

- Equipamiento Comunitario. Espacios Libres.

- Terciarios (Restantes categorías)

- Residencial entre medianeras categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

5. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.

- Servicios de Infraestructuras y Transportes.

- Industria. Categoría 2^a a 6^a.

- Residencial unifamiliar y plurifamiliar aislada o entre medianeras no alineada a vial.

CAPÍTULO 7. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA V _ TRADICIONAL CALLE INFANTAS (ZV)**Artículo 135. Delimitación**

Corresponde esta ordenanza, al área representada en el plano de ordenación completa O5-1, caracterizada por ser una pequeña zona residencial homogénea.

Artículo 136. Parcela mínima edificable

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada 6 m.

Fondo 12 m.

Superficie ... 100 m².

- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

- Parcela máxima: no se limita.

Artículo 137. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

Edificación entre medianeras alineada a vial. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o la bifamiliar.

Se alinearán a vial y adosarán a las dos medianeras laterales, todo tipo de edificios, incluidos los de uso Terciarios y los Equipamientos.

Artículo 138. Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Condiciones de ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela. En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m², la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela.

- Vivienda unifamiliar y Equipamiento Comunitario: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,80 m²/m².

- Otros usos: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre igual o inferior a 0,80 m²/m².

- En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m², la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1 m²/m².

2. Profundidad edificable.

Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.

- Vivienda plurifamiliar: 20 metros.

- Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.

- Otros usos: 20 metros.

Artículo 139. Altura máxima edificable

Número máximo de plantas: 1 planta

Altura máxima edificable: 4,30 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Artículo 140. Condiciones de imagen urbana

Se realizará conforme al art. 87 de las condiciones generales de edificación.

Artículo 141. Regulación de usos (OE)

1. Uso característico: Residencial entre medianeras alineado a vial, categoría plurifamiliar o bifamiliar.

2. Uso complementario: garaje.

3. Usos compatibles:

- Terciario (Comercial en 1ª categoría y Oficina en 1ª y 2ª Categoría.)

- Industria (categoría 1ª Taller artesanal).

4. Usos alternativos:

- Equipamiento Comunitario. Espacios Libres.

- Terciarios (Restantes categorías).

5. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.

- Servicios de Infraestructuras y Transportes.

- Industria. Categoría 2ª a 6ª.

- Residencial unifamiliar y plurifamiliar aislada o entre medianeras no alineada a vial.

CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA VI: RESIDENCIAL CON TOLERANCIA INDUSTRIAL (ZVI).

Artículo 142. Delimitación

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O5-1 y O5-2, caracterizada por existe mezcla de Uso Residencial e Industrial en la actualidad, con predominio de Uso Residencial.

Artículo 143. Parcela mínima edificable

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada 6 m.

Fondo 12 m.

Superficie ... 120 m².

- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

- Parcela máxima: Para el Uso Industrial, en edificios industriales en zonas residenciales, se fija la parcela máxima la cual será:

- Categoría 1ª - Talleres Artesanales - 250 m².

- Categoría 2ª - Pequeña industria compatible con las viviendas - 300 m².

- Categoría 3ª - Industria incómoda para la vivienda - 1.000 m².

- Categoría 4ª - Garaje-aparcamiento, Servicios del automóvil y Estaciones de Servicio - 300 m².

Artículo 144. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

Uso Residencial: Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras.

Otros usos: edificación en Línea o Aislada.

Otros usos no residenciales: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros, en el caso de tipología aislada.

Artículo 145. Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Condiciones de ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE)

Para todos los usos: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,4 m²/m².

3. Profundidad edificable.

Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.

- Otros usos: Todo el fondo de parcela.

Artículo 146. Altura máxima edificable

Número máximo de plantas: La altura máxima será de dos plantas.

Altura máxima edificable: 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta

Artículo 147. Condiciones de imagen urbana

Se realizará conforme al art. 87 de las condiciones generales de edificación.

Artículo 148. Regulación de usos (OE)

Uso característico: Residencial entre medianeras alineada a vial, categoría unifamiliar o bifamiliar.

2. Uso complementario: garaje.

3. Usos compatibles:

- Terciario (Comercial en 1ª categoría y Oficina en 1ª y 2ª Categoría).

- Industria (categoría 1ª Taller artesanal y categoría 2ª Pequeña industria compatible con la vivienda).

4. Usos alternativos:

- Equipamiento Comunitario. Espacios Libres.

- Servicio de Infraestructuras y Transportes.

- Terciarios (Restantes categorías).

- Industria categoría 3ª y 4ª Garajes y Aparcamientos y Talleres del Automóvil.

- Residencial entre medianeras categoría plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m² tenga una longitud total de fachadas superior a 10 m.

5. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.

- Industria. Categoría 5ª y 6ª.

- Residencial unifamiliar y plurifamiliar aislada o entre medianeras no alineada a vial.

CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA VII _ BARRIO DE LA LENTEJA (ZVII)**Artículo 149. Delimitación**

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O5-2, caracterizada por el barrio residencial de La Lenteja, localizado al Sur del núcleo urbano de la Victoria.

Artículo 150. Parcela mínima edificable

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada 10 m.

Fondo 20 m.

Superficie ... 200 m².

- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

- Parcela máxima: Para el Uso Industrial, en edificios industriales en zonas residenciales, se fija la parcela máxima la cual será:

- Categoría 1ª - Talleres Artesanales - 250 m².

- Categoría 2ª - Pequeña industria compatible con las viviendas - 300 m².

- Categoría 4ª - Garaje-aparcamiento, Servicios del automóvil y Estaciones de Servicio 300 m².

Artículo 151. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

Edificación aislada. La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 m.

Artículo 152. Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Condiciones de ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificable de la parcela.

En las parcelas edificables con superficie inferior a 200 m², la edificación podrá ocupar el 75% de la superficie edificable de la parcela.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE)

- Vivienda unifamiliar y Equipamiento Comunitario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,00 m²/m².

- Otros usos: la edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 1,00 m².

- En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m², la edificabilidad máxima será 1,50 m²/m².

3. Profundidad edificable.

Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.

- Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.

- Otros usos: 20 metros.

Artículo 153. Altura máxima edificable

Número máximo de plantas: La altura máxima será de dos plantas.

Altura máxima edificable: 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Las edificaciones con altura permitida superior a la correspondiente a su zona, figuran en los planos O5-1 y O5-2 de ordenación completa.

Artículo 154. Condiciones de imagen urbana

Se realizará conforme al art. 87 de las condiciones generales de edificación.

Artículo 155. Regulación de usos (OE)

1. Uso característico: Residencial aislada, categoría unifamiliar o bifamiliar.

2. Uso complementario: garaje.

3. Usos compatibles:

- Terciario (Comercial en 1ª categoría y Oficina en 1ª y 2ª Categoría)

- Industria (categoría 1ª Taller artesanal y categoría 2ª Pequeña industria compatible con la vivienda)

4. Usos alternativos:

- Equipamiento Comunitario. Espacios Libres.

- Servicio de Infraestructuras y Transportes.

- Terciarios (Restantes categorías)

- Industria categoría 1ª, categoría 4ª Garajes y Aparcamientos y Talleres del Automóvil.

– Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares adosadas que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana en el que se integre la edificación y, como mínimo, de 10 viviendas.

5. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industria. Categoría 3ª, 5ª y 6ª.
- Industrial. Categoría 4ª, tipo Estación de Servicio.
- Residencial unifamiliar entre medianeras.
- Residencial plurifamiliar en todas sus tipologías.

CAPÍTULO 10. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA VIII _ SUJETA A ORDENANZAS DE ESTUDIO DE DETALLE QUE SE MANTIENE (ZVIII)

Artículo 156. Delimitación

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O5-2, caracterizada por un área cuyo desarrollo se fija según un Estudio de Detalle aprobado definitivamente.

Artículo 157. Parcela mínima edificable

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

- Fachada 6 m.
- Fondo 12 m.
- Superficie ... 120 m².

- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

- Parcela máxima: No se limita.

Artículo 158. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

Edificación adosada. Se exceptúan de esta condición de adosada, los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales, según la tipología de Edificación Aislada.

Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

- Tipología adosada: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación del vial, así como del testero del fondo.
- Tipología aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

Artículo 159. Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Condiciones de ocupación: La edificación podrá ocupar, como máximo, el 60% de la superficie edificable de la parcela. En las parcelas edificables con superficie inferior a 120 m², la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE)

- Vivienda unifamiliar y Equipamiento Dotacional: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,20 m²/m².
- Otros usos: la edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre igual o inferior a 1,20 m²/m².
- En las parcelas edificables con superficie inferior a 120 m², la edificabilidad máxima será de 2 m²/m².

3. Profundidad edificable.

Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.
- Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.
- Otros usos: 20 metros.

Artículo 160. Altura máxima edificable

Número máximo de plantas: La altura máxima será de dos plantas.

Altura máxima edificable: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta

Las edificaciones con altura permitida superior a la correspondiente a su zona, figuran en los planos O5-1 y O5-2 de ordenación completa.

Artículo 161. Condiciones de imagen urbana

Se realizará conforme al art. 87 de las condiciones generales de edificación.

Artículo 162. Regulación de usos (OE)

1. Uso característico: Residencial adosado, categoría unifamiliar o bifamiliar.

2. Uso complementario: garaje.

3. Usos compatibles:

– Terciario (Comercial en 1ª categoría y Oficina en 1ª y 2ª Categoría)

4. Usos alternativos:

– Equipamiento Comunitario. Espacios Libres.

– Terciarios (Restantes categorías)

5. Usos pormenorizados prohibidos:

– Agrícola.

– Industria. Categoría 1ª a 6ª.

– Residencial plurifamiliar en todas sus categorías

– Residencial unifamiliar entre medianeras o aislada.

CAPÍTULO 11. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA IX _ CASCO ANTIGUO DE ALDEA QUINTANA (ZIX).

Artículo 163. Delimitación

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O6, caracterizada por la tipología residencial tradicional de Aldea Quintana, que forma el suelo urbano consolidado de este núcleo secundario del término municipal de la Victoria.

Artículo 164. Parcela mínima edificable

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada 6 m.

Fondo 12 m.

Superficie ... 75 m².

- Parcela máxima: Para el Uso Industrial, en edificios industriales en zonas residenciales, se fija la parcela máxima la cual será:

– Categoría 1ª. Talleres Artesanales - 250 m².

– Categoría 2ª. Pequeña Industria compatible con la vivienda - 300 m².

– Categoría 4ª. Garaje-Aparcamiento y Servicio del automóvil - 300 m².

– Categoría 4ª. Estación de Servicio - 1.000 m².

Artículo 165. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

Edificación entre medianeras alineada a vial. Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente:

1º) Los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada.

2º) Los grupos de, como mínimo, 5 viviendas que se podrán construir según la tipología de Edificación adosada.

Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

– Tipología entre medianeras: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

– Tipología adosada: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación a vial, así como del testero del fondo.

Artículo 166. Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Condiciones de ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela. En las parcelas edificables con superficie inferior a 75 m², la edificación podrá ocupar el 90% de la superficie edificable de la parcela.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE)

– Vivienda unifamiliar y Equipamiento Dotacional: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,6 m²/m².

– Vivienda plurifamiliar y otros usos: la edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 1,6 m²/m².

– En las parcelas edificables con superficie inferior a 75 m², la edificabilidad máxima será de 1,8 m²/m².

Artículo 167. Altura máxima edificable

Número máximo de plantas: La altura máxima será de dos plantas.

Altura máxima edificable: 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Artículo 168. Condiciones de imagen urbana

Se realizará conforme al art. 87 de las condiciones generales de edificación.

Artículo 169. Regulación de usos (OE)

1. Uso característico: Residencial entre medianeras, categoría unifamiliar o bifamiliar.

2. Uso complementario: garaje.

3. Usos compatibles:

– Terciario (Comercial en 1ª categoría y Oficina en 1ª y 2ª Categoría)

– Industria (categoría 1ª Taller artesanal y categoría 2ª Pequeña industria compatible con la vivienda)

4. Usos alternativos:

– Equipamiento Comunitario. Espacios Libres.

– Servicio de Infraestructuras y Transportes.

– Terciarios (Restantes categorías)

– Industria categoría 4ª Garajes y Aparcamientos, talleres del Automóvil y Estaciones de servicio.

– Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares adosadas que formen un conjunto de, como mínimo, 5 viviendas.

5. Usos pormenorizados prohibidos:

– Agrícola.

– Industria. Categoría 3ª, 5ª y 6ª.

– Residencial unifamiliar aislada.

– Residencial plurifamiliar en todas sus tipologías.

CAPÍTULO 12. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA X _ INDUSTRIAL DE ALDEA QUINTANA (ZX)

Artículo 170. Delimitación

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O6, caracterizada por los espacios de uso Industrial exclusivo, y que, por su carácter homogéneo, conforma una subzona única dentro de Aldea Quintana.

Artículo 171. Parcela mínima edificable

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada 10 m.

Fondo 20 m.

Superficie 250 m².

- Parcela máxima: Las parcelas tendrán la siguiente superficie máxima:

Superficie ... 2.500 m²

Artículo 172. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

Edificación entre medianeras alineada a vial.

Alineaciones retranqueos y separación a linderos: La edificación se alineará a vial y se adosará a las dos medianeras.

Artículo 173. Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Condiciones de ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 100% de la superficie de la parcela, y como mínimo el 30% de su superficie neta.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE)

Será para todos los usos de 1,00 m²/m².

3. Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela.

Artículo 174. Altura máxima edificable

– Edificios tipo nave industrial: La altura máxima será de una planta y 9 metros, medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura de 12 metros. En las naves se permite la construcción de entreplanta, la cual computará en el parámetro de edificabilidad. Cuando las necesidades técnicas justificadas de una instalación industrial lo requieran, se permitirá la altura libre para esa instalación.

– Edificios de otro tipo: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado.

Artículo 175. Condiciones de imagen urbana

Se realizará conforme al art. 87 de las condiciones generales de edificación.

Artículo 176. Regulación de usos (OE)

1. Uso característico: Industrial, categorías 1ª a 5ª.
2. Uso complementario: aparcamiento.
3. Usos compatibles:
 - Terciario (Comercial en 1ª categoría y Oficina en 1ª y 2ª Categoría)
4. Usos alternativos:
 - Equipamiento Comunitario. Espacios Libres.
 - Servicio de Infraestructuras y Transportes.
 - Terciarios (Restantes categorías)
5. Usos pormenorizados prohibidos:
 - Agrícola.
 - Residencial.
 - Industria categoría 6ª.
 - Residencial en cualquier categoría.

CAPÍTULO 13. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA XI _ TERCIARIO DE ALDEA QUINTANA (ZXI)

Artículo 177. Delimitación

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O6, formada por una pequeña área de Suelo Urbano de uso exclusivo hotelero.

Artículo 178. Parcela mínima edificable

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

- Fachada 10 m.
- Fondo 20 m.
- Superficie 250 m².

- Parcela máxima: Para el Uso Industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el Art. 85 de las presentes Normas Urbanísticas.

- Categoría 1ª. Talleres Artesanales - 250 m².
- Categoría 2ª. Pequeña Industria compatible con la vivienda - 300 m².
- Categoría 4ª. Garaje-Aparcamiento y Servicio del Automóvil - 300 m².

Artículo 179. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

Edificación entre medianeras alineada a vial. Se exceptúa de esta condición de alineación a vial exclusivamente, los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales, según la tipología de edificación aislada (art. 62).

No obstante, se autoriza la tipología adosada, siempre que la edificación forme un conjunto unitario para todo el frente de manzana, con un retranqueo igual o superior a 3 m e igual para todo el conjunto.

Alineaciones retranqueos y separación a linderos:

- Tipología entre medianeras: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.
- Tipología aislada: la edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.
- Tipología adosada: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación del vial, así como del testero del fondo.

Artículo 180. Condiciones de ocupación y edificabilidad

1. Condiciones de ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE)

Edificabilidad máxima sobre parcela:

- Uso Terciario y de Equipamiento Comunitario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,4 m²/m².
- Uso Industrial: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,7 m²/m².

Edificabilidad máxima sobre Área de Reforma Interior: En caso de tratarse de un Área de Reforma Interior de nueva creación no prevista, las edificabilidades máximas del Área serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie del Área:

- Edificabilidad lucrativa..... 0,85 m²/m².

- Edificabilidad de los equipamientos.... 0,10 m²/m².
- Edificabilidad global..... 0,95 m²/m².

3. Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela, con las limitaciones indicadas por las alineaciones.

4. Condiciones Específicas: En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de un Área de Reforma Interior y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, o Estudio de Detalle.

Artículo 181. Altura máxima edificable

- Edificios tipo nave industrial: La altura máxima será de una planta y 9 metros, medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura de 12 metros.

En las naves se permite la construcción de entreplanta, la cual computará en el parámetro de edificabilidad.

- Edificios tipo nave comercial: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Artículo 182. Condiciones de imagen urbana

Según el art. 87 Condiciones estéticas y de composición.

Artículo 183. Regulación de usos (OE)

1. Uso característico: Terciario en situación primera.

2. Uso complementario: aparcamiento.

3. Usos compatibles:

- Industria (categoría 1ª Taller artesanal y categoría 2ª Pequeña industria compatible con la vivienda)

4. Usos alternativos:

- Equipamiento Comunitario. Espacios Libres.
- Servicio de Infraestructuras y Transportes.
- Terciarios (Restantes categorías)
- Industria categoría 4ª Garajes y Aparcamientos, talleres del Automóvil.

5. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Residencial.
- Industria. Categoría 3ª, 5ª y 6ª.
- Industria. Categoría 4ª, tipo Estación de Servicio.

TÍTULO VIII NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 184. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.

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

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

a. En los sectores y áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que se establece la ordenación detallada:

En función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

Estas unidades forman el Suelo Urbano No Consolidado Ordenado (SUNCo)

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

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

Artículo 185. Unidades de ejecución y sistemas de actuación.

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

2. Los sectores y áreas de reforma interior se ejecutarán por el sistema de actuación determinado al momento de delimitación de la unidad de ejecución, conforme a la iniciativa pública o privada definida en la ficha de planeamiento y gestión, sin perjuicio de las facultades de la Administración en caso de incumplimiento de plazos^(185.1).

Artículo 186. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.

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

2. En suelo urbano no consolidado incluido en sectores y áreas de reforma interior con ordenación detallada, el plazo para el desarrollo de la urbanización y la edificación será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

3. En suelo urbano no consolidado incluido en sectores y áreas de reforma interior sujetos a planeamiento de desarrollo, el plazo para el desarrollo de la ordenación detallada será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

CAPÍTULO 2. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 187. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio

1. El Plan delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado áreas de reparto de cargas y beneficios, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en m² de techo del uso y tipología característico por m² de suelo, así como los factores de ponderación del resto de usos y tipologías en relación con aquél.

2. En las actuaciones ordenadas por el planeamiento vigente (SUNCo), la Adaptación incorpora las determinaciones, derechos y cargas establecidos para las siguientes áreas de reparto:

denominación	delimitación	tipología característica	Aprovechamiento Medio
AR-1	2.752,43m ²	Zona I_ Casco Antiguo (ZI)	Según planeamiento de desarrollo aprobado
AR-3	17.769,52 m ²	Zona II_ Expansión Casco Antiguo (ZII)	Según planeamiento de desarrollo aprobado
AR-4	1.284 m ²	Zona II_ Expansión Casco Antiguo (ZII)	Según planeamiento de desarrollo aprobado
AR-7	2.040 m ²	Zona II_ Expansión Casco Antiguo (ZIII)	Según planeamiento de desarrollo aprobado
AR-8	6.049,07 m ²	Zona II_ Expansión Casco Antiguo (ZII)	Según planeamiento de desarrollo aprobado
AR-11	7.697,85 m ²	Zona II_ Expansión Casco Antiguo (ZII)	Según planeamiento de desarrollo aprobado
AR-14	5.611 m ²	Zona II_ Expansión Casco Antiguo (ZII)	Según Innovación del PGOU aprobada
AR-15	7.003 m ²	Zona II_ Expansión Casco Antiguo (ZII)	Según Innovación del PGOU aprobada

3. En las áreas de reforma interior que forman parte del suelo urbano no consolidado, el Plan establece la ordenación orientativa de las siguientes áreas de reparto:

denominación	delimitación	tipología característica	Aprovechamiento Medio
AR-2	3.776,11m ²	Zona VII_ Barrio de la Lenteja (ZVII)	0,65 UA
AR-5	916,43 m ²	Zona II_ Expansión Casco Antiguo (ZII)	0,85 UA
AR-9	22.008,22 m ²	Zona X_ Industrial de Aldea Quintana (ZXII)	0,65 UA
AR-10b	2.274,31 m ²	Zona IX_ Casco Antiguo Aldea Quintana (ZXI)	0,85 UA
AR-12	2.328,12 m ²	Zona III Renovación Casco Antiguo (ZIII)	0,85 UA
AR-13	1.497,55m ²	Zona I_ Casco Antiguo (ZI)	0,95 UA
AR-16	2.317,68 m ²	Zona IX_ Casco Antiguo Aldea Quintana (ZXI)	0,95 UA

4. En estas áreas, se asigna como coeficiente de ponderación de usos y tipologías la unidad (1,00), incluso para las viviendas de protección oficial que también será la unidad (1,00)^(187.1). Este coeficiente podrá ser concretado por el planeamiento de desarrollo para cada una de las zonas que resulten de la ordenación detallada, así como las que reflejen las distintas situaciones y características urbanísticas dentro del ámbito.

TÍTULO IX NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 188. Definición y delimitación. (OE)

1. El Plan clasifica los siguientes sectores de suelo urbanizable sectorizado SUS:

^(185.1) LOUA, art. 110

^(187.1) LOUA, art. 61.4

Uso global	identificación sector	denominación Sector	superficie sector
INDUSTRIAL	SI-1	SUS/SI/1/23/PP	28.879,13 m ²
INDUSTRIAL	SI-2	SUS/SI/2/24/INV(PA)	122.126 m ²

2. El Plan clasifica los siguientes sectores de suelo urbanizable ordenado con Planeamiento Aprobado SUO (PA):

Uso global	identificación sector	denominación Sector	superficie sector
RESIDENCIAL	SR-1	SUO/SR/1/17/PP(PA)	24.729,66 m ²
RESIDENCIAL	SR-2	SUO/SR/2/18/PP(PA)	26.112,23 m ²
RESIDENCIAL	SR-3	SUO/SR/3/19/PP(PA)	38.880,00 m ²
RESIDENCIAL	SR-4	SUO/SR/4/20/PP(PA)	26.685,37 m ²
RESIDENCIAL	SR-5	SUO/SR/5/21/PP(PA)	27.348,00 m ²
RESIDENCIAL	SR-6	SUO/SR/6/22/INV(PA)	75.366,00 m ²

Artículo 189. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable sectorizado (SUS) se desarrollará mediante los correspondientes Planes Parciales, salvo los sistemas generales que se desarrollaran mediante Planes Especiales conforme al Título II de estas Normas.
2. En el caso de resultar necesaria la transformación, conforme a las determinaciones del Plan, de los sistemas generales no incluidos en área de reparto, su urbanización se llevará a cabo directamente mediante obra pública ordinaria, y su edificación, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de la administración actuante.
3. El suelo urbanizable ordenado (SUO) se desarrollará mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Artículo 190. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable

1. Las determinaciones de carácter estructural de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de ordenación estructural son las siguientes (OE):

- a. La asignación del índice de edificabilidad bruta para el sector.
- b. La asignación de usos globales.
- c. En su caso, la densidad máxima admisible de viviendas para el sector.
- d. Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública^(190.1).
- e. Áreas de reparto y aprovechamiento medio correspondiente.

2. Las determinaciones de carácter pormenorizado de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de ordenación completa son las siguientes:

- a. Objetivos, criterios y directrices de ordenación interior para el sector con relación al sistema viario, sistema de espacios libres y a la zonificación residencial:
 - El carácter vinculante u orientativo del trazado viario, con sus continuidades con las vías existentes en suelo urbano: se mantendrá obligatoriamente, pudiendo ajustarse por razones justificadas derivadas de la topografía del terreno u otros parámetros.
 - La situación propuesta, en su caso, del sistema de espacios libres y dotaciones públicas.
 - La coherencia de las normas particulares de edificación contenidas en los Planes Parciales respetaran las condiciones generales de edificación y uso contenidas en los Títulos V y VI de estas Normas.
- b. Las previsiones de programación y gestión para ordenación pormenorizada de cada sector, indicando con carácter vinculante:
 - Los plazos para la ejecución de la ordenación pormenorizada, que presupone la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.
 - La iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que sólo podrán ser realizada por los agentes públicos o privados legitimados para ello por la legislación urbanística.
 - El sistema de actuación establecido para la unidad de ejecución.

CAPÍTULO 2. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 191. Áreas de reparto y Aprovechamientos medios. (OE)

^(190.1) LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno)

1. El Plan delimita 8 áreas de reparto en suelo urbanizable. A los efectos de determinación de aprovechamientos medios, se establece para cada sector un coeficiente global de ponderación, obtenido a partir de los coeficientes de uso, tipología y localización del mismo.

2. La relación de áreas de reparto, sectores incluidos en ellas y coeficientes globales de ponderación es la siguiente:

Área de reparto	identificación sector	denominación sector	coeficiente global
AR-17	SR-1	SUO/SR/3/17/PP(PA)	1,00
AR-18	SR-2	SUO/SR/4/18/PP(PA)	1,00
AR-19	SR-3	SUO/SR/3/19/PP(PA)	1,00
AR-20	SR-4	SUO/SR/4/20/PP(PA)	1,00
AR-21	SR-5	SUS/SR/5/21/PP (PA)	1,00
AR-22	SR-6	SUO/SR/6/22/INV(PA)	1,00
AR-23	SI-1	SUS/SI/1/23/PP	-
AR-24	SI-2	SUS/SI/2/24/PP	-

(PA) Planeamiento Aprobado

3. Los aprovechamientos medios correspondientes a cada área de reparto del suelo urbanizable sectorizado, expresados en unidades del uso y tipología característicos, y calculados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística^(191.1) son los siguientes:

Área de reparto	uso global característico	aprovechamiento medio (UA)
AR-23	INDUSTRIAL	0,55
AR-24	INDUSTRIAL	0,70

En las actuaciones en suelo urbanizable ordenadas por el planeamiento vigente, el Plan incorpora las determinaciones, derechos y cargas establecidos en aquél. Se delimitan las siguientes áreas de reparto:

Área de reparto	uso global característico	aprovechamiento medio (UA)
AR-17	RESIDENCIAL	0,70
AR-18	RESIDENCIAL	0,70
AR-19	RESIDENCIAL	0,70
AR-20	RESIDENCIAL	0,70
AR-21	RESIDENCIAL	0,80
AR-22	RESIDENCIAL	0,56

4. Las fichas de planeamiento y gestión recogen, para cada sector, su coeficiente global de ponderación, el aprovechamiento real (en UA), el aprovechamiento medio del área de reparto y los excesos o defectos de aprovechamiento, en su caso. La adscripción concreta de los sistemas generales a cada sector será determinada por el Ayuntamiento a lo largo de la gestión del Plan.

5. En estos sectores, se asigna como coeficiente de ponderación de usos y tipologías la unidad (1,00), incluso para las viviendas de protección oficial que también será la unidad (1,00)^(191.2). Este coeficiente podrá ser concretado por el planeamiento de desarrollo para cada una de las zonas que resulten de la ordenación detallada, así como las que reflejen las distintas situaciones y características urbanísticas dentro del ámbito.

TÍTULO X NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 192. Ámbito.

^(191.1) LOUA, art. 60

^(191.2) LOUA, art. 61.4

El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, delimitado en los planos de ordenación estructural O1 y ordenación completa O4, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente^(192.1).

Artículo 193. Categorías.

1. De acuerdo con los criterios de la legislación urbanística, el Plan distingue las categorías de suelo no urbanizable que se relacionan en el presente artículo, a los efectos de determinar el régimen urbanístico de aplicación. Su delimitación se recoge en el plano de ordenación completa O4.
2. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (OE):
 - a. SNUEP hidrológico: cauces, riberas y márgenes
 - b. SNUEP de vías pecuarias.
 - c. SNUEP histórico – cultural
 - d. SNUEP de infraestructuras territoriales
3. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística (OE):
 - a. SNUEP ecológico - paisajística: Dehesa
 - b. SNUEP de recursos culturales
4. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:
 - a. SNU de carácter rural: campiña
5. Sistemas generales territoriales (OE). Se identifican dos tipos de sistemas generales:
 - a. Sistema general técnico de infraestructuras: recorrido peatonal
 - b. Sistema de espacios libres:
 - SGEL Parque de Baneguillas
 - SGEL Parque entorno Arroyo de la Torre
 - SGEL Parque de Feria
 - SGEL Parque de la Tocina
 - SGEL Parque entre la carretera antigua y nuevo trazado
 - c. Sistema de equipamientos:
 - SGEQ Cementerio
 - SGEQ Reserva Municipal de suelo para Instalaciones Deportivas

Artículo 194. Normativa complementaria.

Serán de aplicación al suelo no urbanizable, con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba (Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba), y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

Artículo 195. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable.

1. Son actuaciones de interés público en suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos establecidos en la legislación urbanística^(195.1):
 - Utilidad pública o interés social
 - Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.
 - Compatibilidad con el régimen de la categoría de suelo.
 - No inducción a la formación de nuevos asentamientos.
2. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística^(195.2). Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles^(195.3), considerada en base a los criterios establecidos en el presente artículo.
3. Se considerará que concurre el requisito de utilidad pública o interés social cuando concorra alguno de los siguientes supuestos u otros de naturaleza análoga:
 - a. La utilidad pública o el interés social vienen determinados por la normativa sectorial.
 - b. Se trata de un equipamiento necesario para el municipio.

^(192.1) Ley 6/1998 LRSV, art. 9 (modif. Ley 10/2003, art.1 uno) y LOUA, art. 46.1

^(195.1) LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

^(195.2) LOUA, arts. 42.2 y 3

^(195.3) LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

- c. La actividad puede considerarse de carácter estratégico.
- d. Se generan efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.
- e. Se mejoran las condiciones de vida o empleo en grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.
4. Se considerará que concurre el requisito de necesidad o procedencia de implantación en suelo no urbanizable en base a los siguientes criterios:
- a. Se estimará que concurre la necesidad de implantación en suelo no urbanizable en los siguientes casos:
- Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, clubes deportivos de actividades al aire libre, etc.)
 - Ausencia de suelo urbano clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del suelo urbanizable destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.
 - Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano.
 - Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no edificada (zonas de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, secado al aire libre, etc.).
- b. Se estimará que no procede la implantación de un uso en una determinada ubicación del suelo no urbanizable en los casos siguientes u otros de naturaleza análoga:
- El emplazamiento sea inmediato a suelos clasificados como urbanizables, aunque no se hayan desarrollado.
 - La implantación en el emplazamiento pueda afectar negativamente el desarrollo urbanístico del Plan.
 - La actuación no se ajusta al modelo de ordenación territorial establecido por el Plan.
 - Pueden producirse afecciones negativas al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.
 - Pueden producirse afecciones graves sobre la calidad de vida de la población, ya sea debido a la generación de ruidos, vibraciones, contaminación del aire, suelo o agua; por generar impactos ambientales severos sobre el medio abiótico, biótico o paisajístico; o porque la actuación sea claramente susceptible de padecer o intensificar riesgos naturales (geotécnicos, inundaciones, incendios).
5. Se considerará que concurre el requisito de posibilidad de inducción de nuevos asentamientos en base a lo establecido en el artículo 135 de las presentes Normas.
6. Se considerará la compatibilidad con el régimen urbanístico cuando se cumplan las normas que le sean de aplicación, así como las normas de aplicación directa de la legislación vigente^(195.4).

Artículo 196. Régimen urbanístico**1. Suelo no urbanizable no adscrito a ninguna categoría de especial protección:**

Son autorizables los actos precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de los terrenos, así como las edificaciones e instalaciones y actuaciones de interés público determinadas en la legislación urbanística^(196.1).

2. Suelo no urbanizable de especial protección (OE):

Sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el presente Plan General o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido.

3. Suelo no urbanizable en el que deban implantarse infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos.

Sólo se podrán llevar a cabo construcciones, obras o instalaciones de naturaleza provisional contempladas en la legislación urbanística^(196.2).

Artículo 197. Garantía y prestación compensatoria

1. Para materializar los actos de obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario deberá asegurar la prestación de garantía en los términos previstos en la legislación urbanística^(197.1).

2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación^(197.2), el promotor de la actuación deberá pagar la prestación compensatoria en ella establecida, con objeto de gravar las obras o instalaciones no vinculadas a la explotación.

Artículo 198. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones. (OE)

1. Quedan prohibidas en suelo no urbanizable las segregaciones o divisiones de terrenos que constituyan parcelaciones urbanísticas conforme a lo establecido en la legislación vigente^(198.1).

^(195.4) Ley 6/1998 LRSV, art.20.1 y LOUA, art. 57

^(196.1) LOUA, art. 52.1

^(196.2) LOUA, art. 52.1

^(197.1) LOUA, art. 52.4

^(197.2) LOUA, art. 52.4

^(198.1) Ley 6/1998 LRSV, art.20.1 y LOUA, art. 66 (modif. Ley 13/2005, art.25) y art. 68

2. Requerirán de licencia municipal de segregación aquellas segregaciones o divisiones que, estando expresamente permitidas por la presente normativa, tengan por finalidad la implantación de usos urbanísticos.

Dicha licencia municipal requerirá la aprobación previa o simultánea del oportuno Proyecto de Actuación o Plan Especial que legitime el uso urbanístico del terreno o finca.

3. Se expedirá declaración municipal de innecesidad para las segregaciones o divisiones de naturaleza rústica que no tengan finalidad urbanística.

4. Son indivisibles los terrenos y fincas que reúnen las condiciones dimensionales y de afectación establecidas a estos efectos por la legislación urbanística^(198.2).

Artículo 199. Formación de nuevos asentamientos. (OE)

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística^(199.1), se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

2. Se considera que existe riesgo objetivo de formación de nuevos asentamientos cuando se incumplan las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este Título y, en todo caso, cuando las edificaciones o instalaciones pretendan ubicarse a menos de 250 metros de núcleo urbano.

3. Además de la exigencia del cumplimiento de las citadas normas de implantación, se adoptarán las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos:

a. Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera autorizados por la Administración.

b. Se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo, salvo que previamente se aporte la correspondiente licencia urbanística aprobatoria de la actuación.

c. Se extremará la vigilancia para evitar que por parte de las compañías suministradoras de servicios se efectúen contratos para edificios, construcciones o instalaciones que carezcan de la preceptiva licencia municipal.

Artículo 200. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones

1. A efectos de este Título, los usos en el suelo no urbanizable pueden ser:

a. USOS PERMITIDOS: Son aquellos que, previa licencia municipal y sin necesidad de plan especial o proyecto de actuación, pueden implantarse en este tipo suelo por ser necesarios para el funcionamiento de la explotación agraria.

b. USOS AUTORIZABLES: Actuaciones de Interés Público cuya implantación es compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo.

c. USOS PROHIBIDOS: Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

2. El Plan distingue once tipos de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, para cada uno de los cuales establece determinaciones específicas recogidas en el capítulo 3 de este Título:

- Edificación agrícola
- Edificación vinculada a las grandes infraestructuras
- Instalación agropecuaria
- Vertedero
- Instalación extractiva
- Instalaciones naturalísticas o recreativas
- Establecimientos turísticos
- Edificación pública
- Industria
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Infraestructuras territoriales

3. Cada uno de estos tipos agrupa una serie de usos constructivos y edificatorios que se enumeran en la ficha correspondiente incluida en el Capítulo 3 del presente Título.

Artículo 201. Condiciones generales de implantación

^(198.2) LOUA, art.67

^(199.1) LOUA, art. 52.6.a)

1. Los actos de construcción, edificación e instalación que se realicen en terrenos sujetos al régimen propio del suelo no urbanizable deberán ajustarse a las siguientes condiciones:
 - a. Las condiciones generales del presente Capítulo.
 - b. Las condiciones particulares asignadas al tipo correspondiente en el Capítulo 2 del presente Título.
 - c. Las condiciones particulares de uso definidas a cada categoría de suelo no urbanizable en los capítulos 3 a 6 del presente Título.
 - d. Las impuestas en la legislación específica o normativa sectorial aplicable.

2. Excepcionalmente, justificado por el tipo de edificación o instalación y las condiciones de la parcela, podrá eximirse de la aplicación de las condiciones particulares de implantación o de edificación, separación a linderos y ocupación, siempre que quede asegurado el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos, así como afecciones graves sobre el medio ambiente o la salud de las personas. Esta excepcionalidad no será de aplicación al requisito de distancia mínima a núcleo de población para los usos de establecimientos turísticos e industria.

Artículo 202. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación

Las construcciones y edificaciones que se autoricen en suelo no urbanizable deberán observar las siguientes reglas:

- a. Ser adecuadas y proporcionadas al uso que se vinculen.
- b. Tener el carácter de aisladas.
 - Deberán retranquearse la distancia mínima a linderos establecidas en las condiciones particulares asignadas al uso correspondiente en el capítulo 2 de este Título, y en su defecto, un mínimo de 10 m. a linderos privados y de 15 m. a linderos públicos.
- c. No tener más de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes Normas.
- d. Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, aplicando las condiciones siguientes:
 - Se ajustarán a los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona.
 - Todos sus paramentos exteriores y cubiertas deberán quedar totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan en mayor medida la integración en el paisaje.
 - No utilizar tipologías o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- e. Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos o inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos, aplicando las siguientes medidas:
 - No ubicarse en lugares sensibles por limitar el campo visual en miradores naturales, malograr perspectivas o panorámicas de calidad, en especial, las referentes a las inmediaciones de los núcleos urbanos, elementos singulares o zonas de calidad paisajística. En caso de que la ubicación prevista fuera susceptible de producir alguno de los efectos anteriormente mencionados, el Proyecto de Actuación o Plan Especial deberá contener un análisis de la incidencia paisajística de la actuación, así como las medidas para evitar la afección y lograr la mayor integración posible. En caso de que no fuera posible aminorar el impacto visual de una actuación en un lugar de gran fragilidad paisajística, el Ayuntamiento podrá desestimar la solicitud de autorización de uso.
 - No generar contrastes de forma, color, textura, escala o dominancia espacial o rupturas de línea visual fuertes, que supongan una alteración grave del paisaje.
- f. Evitar la realización de movimientos de tierras importantes o la eliminación de vegetación natural, adaptándose a las condiciones topográficas y ambientales, mediante la aplicación de las siguientes medidas:
 - No afectar a masas arbóreas o de matorrales.
 - Minimizar la generación de taludes, resolviendo éstos con proporciones inferiores a 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m., realizados con técnicas que aseguren su integración en el paisaje (mampostería, piedra, etc.)
 - Garantizar la estabilidad de los taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.
 - Evitar la ubicación de edificaciones o construcciones en vaguadas, proximidades de ríos, arroyos o barrancos, zonas sensibles a riesgos naturales, etc., así como en lugares en los que puedan inducir o acrecentar cualquier tipo de riesgo natural (inundaciones, riesgos geotécnicos, incendios forestales, etc.)

Artículo 203. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales existentes.

Se permitirá la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales implantadas en el medio rural conforme a las siguientes condiciones:

- a. La parcela mínima será la parcela catastral existente al momento de la aprobación definitiva del planeamiento general vigente.
- b. La edificación existente deberá poseer una antigüedad mínima de 50 años, debiendo justificarse mediante certificado municipal referido al catastro correspondiente u otro documento acreditativo.
- c. Se mantendrá la tipología y composición, los materiales y características constructivas, alturas y volúmenes de la edificación, y las características de las cubiertas, con las necesarias adecuaciones o adaptaciones a las necesidades del nuevo uso.
- d. La ampliación de la superficie construida sólo será posible hasta ocupar el máximo del porcentaje establecido para cada uso o tipo de edificación contemplado en estas Normas sobre la parcela catastral.

Artículo 204. Cierres de finca

1. En todos los casos la cerca de cerramiento para el desarrollo normal de los usos del suelo o aquellos autorizables deberá realizarse bien mediante alambradas, empalizadas o setos, debiendo adaptarse e integrarse en el medio rural o entorno inmediato.
2. Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, (cárceles, instalaciones militares, etc.) se podrán autorizar otros tipos de cerramientos específicos.

Artículo 205. Vertidos

1. Se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial.
2. Salvo casos debidamente justificados, se exigirá la depuración de las aguas residuales que genere cualquier actividad en suelo no urbanizable. En los casos excepcionales en los que el Ayuntamiento exima de la obligación de contar con algún sistema depurador, se deberá disponer de fosa séptica. Se prohíben expresamente los pozos negros o zanjas filtrantes.
3. Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante incontrolado a cauces.

CAPÍTULO 2 NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

Artículo 206. Edificación Agrícola

1. Definición

Edificaciones e instalaciones agrícolas y ganaderas vinculadas necesariamente a una explotación agrícola o ganadera, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

2. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- a. Parcela mínima: se establecen como superficies mínimas de parcela las siguientes:
 - Regadío: 0,25 Hectáreas.
 - Secano: 2,5 Hectáreas

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

Se entenderá por "parcela histórica" aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se adaptan (Aprobadas Definitivamente con suspensiones el 23 de Julio de 2002 por la Comisión Provincial de Urbanismo y con Aprobación Definitiva del documento de subsanación de deficiencias el 12 de Diciembre de 2003).

Para la efectividad en la aplicación del concepto de "parcela histórica" deberá quedar acreditada dicha condición por la concurrencia de alguno de los siguientes requisitos:

- Posesión de inscripción registral de propiedad o en su defecto escritura pública.
- Inclusión de la parcela en la documentación del catastro de rústica.
- Identificación en documentos cartográficos oficiales.
- Existencia de elementos físicos que limiten los linderos de la parcela, de modo que pueda deducirse la condición de histórica.

- b. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 m.

En el caso de que en una finca el cortijo o asiento tuviera una implantación histórica en un determinado emplazamiento que no cumpliera la anterior condición, y que se quisiera renovar la edificación, el Ayuntamiento podrá autorizar la

reimplantación de la edificación, siempre que no se aumente el volumen de la misma, cumpla las condiciones estéticas y paisajísticas y no contravenga la normativa de protección sectorial específica que le sea de aplicación.

c. Distancia mínima de la edificación a carreteras: conforme a lo que disponga la legislación de carreteras.

3. Usos

Explotación agrícola vinculada a la finca sobre la que se asienta, podrá albergar:

- a. Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias
- b. Pequeñas cuadras o establos, zahúrdas, porquerizas y gallineros, para uso o consumo doméstico de la explotación.
- c. Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores

4. Condiciones particulares de la edificación

- a. ALTURA: una o dos plantas
- b. SEPARACION A LINDEROS
 - Parcela de regadío: 5 m.
 - Parcela de secano: 50 m.
- c. OCUPACION: La edificación, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta más de 0,5 % de la superficie de la parcela de regadío y del 1% en las de secano.
- d. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS
 - La cubierta será inclinada y de teja.
 - Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso a simples recercados de huecos.
 - En caso de que la edificación agrícola se organice alrededor de un patio, éste tendrá unas dimensiones proporcionadas a su altura y forma sensiblemente cuadrangular.

5. Tramitación

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 207. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

1. Definición

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Implantación

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación, aplicándose en su caso las condiciones generales de esta Normativa, y las del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba.

3. Usos

- a. Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.
- b. Instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario (centros de mantenimiento de carreteras)
- c. Puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.
- d. Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.
- e. Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.
- f. Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.
- g. Edificaciones vinculadas a oleoductos, gasoductos, depósitos de combustible y refinerías de petróleo.
- h. Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.
- i. Aeropuertos y helipuertos.
- j. Edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV

4. Condiciones particulares de la edificación

- a. ALTURA: la que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m. de altura, deberá justificarse detalladamente en la solicitud de licencia tal necesidad.
- b. SEPARACION A LINDEROS: en caso de que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determinara, la edificación principal se situará a más de 25 metros de los linderos de los terrenos afectados a la instalación.
- c. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 202.

5. Tramitación

Las obras públicas con excepcional o urgente interés público, se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación para las infraestructuras promovidas por la Administración^(207.1).

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetas a licencia municipal^(207.2).

Artículo 208. Instalación agropecuaria

1. Definición

Edificación o instalación destinada a la cría de todo tipo de ganado, ya sea en régimen extensivo o estabulación, así como al almacenamiento de productos relacionados con dicha actividad.

2. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- a. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 2.000 m.
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.
- c. Parcela mínima: 6.000 m².

3. Usos

- a. Granjas avícolas, piscícolas y cuniculas. Instalaciones destinadas a la apicultura. En definitiva, usos en los que la cría de ganado constituye la principal actividad de la finca. No incluye actividades de transformación de productos primarios.
- b. Establos de ganado, vaquerizas y cebaderos.
- c. Aserraderos y explotaciones forestales.

4. Condiciones particulares de la edificación

- a. ALTURA: justificadamente, la que necesite la instalación.
- b. OCUPACION. las edificaciones no ocuparán en planta más del 25% como máximo de la superficie de la parcela.

5. Tramitación

Las instalaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público^(208.1).

Artículo 209. Vertedero

1. Definición

Instalaciones destinadas al vertido y tratamiento, en su caso, de escombros, residuos sólidos urbanos, residuos tóxicos y peligrosos, escombros, enseres, etc.

2. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- a. Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos: 2.000 m.
- b. Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 500 m.
- c. Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.
- d. Parcela mínima. No se establece

En el caso de vertederos de tierras, escombros y restos de obra, desguaces o cementerios de vehículos se podrán atenuar estas condiciones de implantación, siempre que no tengan efectos nocivos sobre la imagen urbana y, viceversa, no sean visibles desde el núcleo urbano, o cuando tengan como objetivo modificaciones concretas e intencionadas de la topografía o aprovechamiento de cavidades preexistentes (canteras, graveras...).

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores, desechos volátiles o polvo a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por el órgano competente un estudio detallado de este aspecto, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa de protección y del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba, se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

3. Usos

- a. Vertederos y plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.
- b. Vertederos de escombros y restos de obras.

^(207.1) LOUA, art. 170.2

^(207.2) LOUA, art. 52.1.B.e

^(208.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

- c. Estercoleros
- d. Vertederos de chatarras.
- e. Cementerios de coches.
- f. Balsas de alpechín.
- g. Plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos.
- h. Plantas de reciclado o compostaje de residuos.

4. Condiciones particulares de la instalación

En caso de que la instalación cuente con una edificación para caseta, control, pequeña oficina, etc., cumplirá las siguientes condiciones:

- a. ALTURA: una planta.
- b. SEPARACION A LOS LINDEROS: 10 m.
- c. CERRAMIENTO DE PARCELA: la parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne, estudiándose las especies más idóneas.
- d. CONDICIONES ESTETICAS Y PAISAJISTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 202.
- e. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. En caso de generar vertidos, serán objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 205.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público^(209.1).

Artículo 210. Instalaciones extractivas

1. Definición

Instalación destinada a la explotación directa o indirecta de los recursos litológicos del subsuelo, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

2. Implantación

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiera a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo de industria (art. 214).

3. Usos

- a. Minas a cielo abierto
- b. Minas subterráneas
- c. Canteras
- d. Graveras

4. Condiciones particulares de la instalación

Además de cumplir la legislación sectorial que le sea de aplicación y la normativa de protección, en concreto el Plan Especial de Protección del Medio Físico, los vertederos de estas instalaciones se localizarán en suelos no protegidos, lugares que no afecten al paisaje, ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desprendimiento por laderas de montaña o su acumulación en valles.

Estas actividades no podrán ubicarse en lugares donde exista riesgo de afección a núcleos de población por emisiones a la atmósfera (polvo, ruidos, vibraciones, etc.) generadas por la actividad.

En caso de que la instalación cuente con edificación, deberá cumplir:

^(209.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

- e. ALTURA: la que necesite. En caso de superar las dos plantas o 7 m. de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.
- f. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 202.
- g. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: no se establecen requerimientos específicos. No obstante, los caminos de acceso a la explotación no podrán ser asfaltados, de manera que cuando cese la explotación sigan manteniendo su carácter rural.
- h. CESE DE LAS EXPLOTACIONES: una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cubierta vegetal.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público^(210.1).

Artículo 211. Instalaciones naturalísticas o recreativas

1. Definición

Instalaciones o conjuntos integrados destinados a posibilitar el esparcimiento al aire libre, a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza o destinadas a actividades recreativas en contacto con la naturaleza.

2. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- a. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones: no integradas en el mismo complejo: 150 m.
- b. Parcela mínima:
 - Adecuaciones naturalísticas: No se establece
 - Adecuaciones recreativas: No se establece
 - Parque rural: 20 ha
 - Instalación de ocio: No se establece
 - Complejos de ocio: 2 ha

3. Usos

- a. Adecuaciones naturalísticas. Se refiere a obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.
- b. Adecuaciones recreativas: Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, aseos, pequeños quioscos, etc.
- c. Parque rural: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo, conocimiento del medio y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Puede contemplar la construcción de instalaciones permanentes complementarias, incluyendo equipamientos deportivos y servicios de restauración o alojamiento.
- d. Instalación de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas al aire libre, que suelen requerir pequeñas superficies de terreno (< 2 ha) y que llevan aparejadas menos de tres edificaciones de servicio o restauración de escasa envergadura. No incluye servicio de alojamiento.
Integran este tipo de usos: acuaparks, campos de tiro, clubes hípicas, circuitos de carreras de vehículos, pistas de Karts, salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre, etc.
- e. Complejos de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas que suelen requerir una importante superficie de terreno (> 2 ha), contienen más de tres edificaciones de servicio, comerciales o de restauración de cierta envergadura, y que puedan llevar aparejados alojamientos.
Además de los usos mencionados en el apartado d) que superen los límites establecidos de superficie o número de edificaciones, integran este grupo, usos como parques de atracciones, parques temáticos, campos de golf, etc.
Cuando estas instalaciones lleven aparejados hoteles u hostales, éstos deberán cumplir, además, las normas relativas al uso de establecimientos turísticos.

^(210.1) LOUA, art. 42 y 43

4. Condiciones particulares de la edificación**a. ALTURA:**

- Adecuaciones naturalísticas: 1 planta
- Adecuaciones recreativas: 1 planta
- Parque rural: 2 plantas
- Instalación de ocio: 2 plantas
- Complejos de ocio: 2 plantas

b. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio.

c. SEPARACION A LINDEROS: las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

d. OCUPACION: las edificaciones ocuparán en planta, como máximo, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:

- Adecuaciones naturalísticas: 1 %
- Adecuaciones recreativas: 1 %
- Parque rural: 2 %
- Instalación de ocio: 5 %
- Complejos de ocio: 5 %

e. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

5. Tramitación

La implantación de los usos contemplados en el presente artículo se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público^(211.1), a excepción de las adecuaciones naturalísticas que sólo requerirán, en su caso, licencia municipal, salvo que se trate de una obra promovida por el Ayuntamiento.

Artículo 212. Establecimientos turísticos**1. Definición**

Conjunto de bienes muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico. Dentro de este grupo se distinguen dos grandes clases o tipos: establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural y establecimientos específicos de restauración.

2. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a. Distancia mínima a núcleos urbanos: 500 m., excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.

b. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma explotación: 500 m.

c. Parcela mínima:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, a excepción de los incluidos en la cuarta categoría del apartado 3.a de este artículo: 3 hectáreas.
- Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural (cuarta categoría del apartado 3.1.a del presente artículo), al que serán de aplicación las siguientes parcelas mínimas:
 - En zonas de cultivos de regadío: 3 ha
 - En zonas de cultivos de secano: 3,5 ha
 - En dehesas y terrenos forestales: 10 ha
- Establecimientos específicos de restauración: 2 hectáreas.

3. Usos

a. Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural. Se incluyen:

- 1ª categoría: Campamentos de turismo o campings.
- 2ª categoría: Establecimientos hoteleros, complejos turísticos, villas turísticas y balnearios.
- 3ª categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.

^(211.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

- 4ª categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, agro-turismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.
 - b. Establecimientos específicos de restauración: aquellos que, reuniendo los requisitos reglamentados, son destinados por su titular, mediante oferta al público, a proporcionar comidas y bebidas consumibles en sus propias dependencias. Incluye cafeterías, restaurantes y bares que, por sus especiales características, se establezcan en la normativa sectorial.
4. Condiciones particulares de la edificación
- a. ALTURA: la edificación tendrá un máximo de dos plantas.
 - b. SEPARACION A LINDEROS: Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.
 - c. OCUPACION: las edificaciones ocuparán en planta el 5% como máximo de la superficie de la parcela.
 - d. CONDICIONES ESTETICAS Y PAISAJISTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 202.
 - e. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público^(212.1).

No obstante, los usos comprendidos en la cuarta categoría deberán cumplir los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

- a. No son autorizables los usos turísticos residenciales, por lo que el alojamiento deberá tener carácter rotatorio. Esta condición deberá quedar expresamente recogida en el correspondiente proyecto de actuación o plan especial.
- b. El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial.
- c. Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.
- d. La prestación de garantía no cesará hasta alcanzar la concesión de licencia de actividad e inscripción de la actuación en el Registro de Actividades Turísticas. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la pérdida de la garantía.
- e. Previamente a la concesión de licencia deberá aportarse informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo.

Artículo 213. Edificación Pública

1. Definición

Edificación de titularidad o uso público, que conforme a sus características propias de usos haya de emplazarse en el medio rural.

2. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, se valorarán como orientativas las siguientes distancias mínimas, teniendo no obstante en cuenta que el objetivo final en la implantación de la edificación sea la total integración en el medio rural y la inexistencia de tensiones urbanísticas.

- a. Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.
- c. Parcela mínima: No se establece

3. Usos

- a. Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.
- b. Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.
- c. Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.
- d. Centros docentes, de formación sindical, profesional, casa de ejercicios, noviciados y seminarios.
- e. Centros sanitarios y hospitalarios.
- f. Cementerios.
- g. Equipamiento social.

4. Condiciones particulares de la edificación

^(212.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

- a. ALTURA: la edificación tendrá un máximo de 2 plantas (8 m). Excepcionalmente el órgano competente podrá autorizar 3 plantas en razón de las necesidades específicas, valorando que no produzca impacto negativo.
- b. SEPARACION A LINDEROS: la edificación se separará un mínimo de 20 m. de los linderos de la parcela.
- c. CONDICIONES ESTETICAS Y PAISAJISTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 202.
- d. OCUPACION: las edificaciones ocuparán en planta el 20 % como máximo de la superficie de la parcela.
- e. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas por la legislación sectorial. No obstante, el tratamiento de las aguas residuales se realizará mediante depuradora o, en su defecto, fosa séptica, según los casos. Concretamente, toda actividad con capacidad para, o que pueda concentrar habitualmente 100 o más personas, deberá disponer de depuradora.

5. Tramitación

La implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público^(213.1), salvo la ejecución de dotaciones o equipamientos públicos previstos en el planeamiento, que estarán exentos incluso de licencia cuando sean de iniciativa municipal, y a licencia cuando estén promovidos por otras administraciones.

Artículo 214. Industria

1. Definición

Edificación o instalación destinada a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos, que puede incluir instalaciones de envasado, almacenamiento y distribución, y que por su naturaleza y/o dimensiones es incompatible y/o no tiene cabida en suelo urbano.

2. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- a. Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m.
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.
- c. Parcela mínima: 10.000m², salvo para la gran industria y la industria energética, que será de 30.000m².

3. Usos

a. Gran industria: industrias y almacenes de carácter aislado, que por su naturaleza o actividad necesitan de una gran superficie de implantación. Tendrán esta consideración aquellas industrias con superficie en planta edificada superior a los 10.000m² o aquellas que vinculen una superficie transformada superior 15.000m². Podrán albergar una vivienda para guarda.

b. Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrarios primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinéuticos...) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo.

Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras en ámbitos olivareros, industrias de transformación de productos hortofrutícolas en ámbitos con agricultura de regadío, etc. Excluye naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.

c. Industria energética: aquella destinada a la producción de energía eléctrica a partir de distintos recursos y tecnologías. Incluye centrales térmicas convencionales o de ciclo combinado (gas natural y combustible fósil), plantas de biomasa (orujo, ramón, rastrojos, purines, lodos de depuradora, etc.), plantas de cogeneración eléctrica.

d. Plantas de energía solar.

e. Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales o técnicas (como, por ejemplo, industrias nocivas o peligrosas).

f. Otras industrias: aquellas no incluidas en ninguno de los otros tipos y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación sectorial, respecto a las demás actividades urbanas, no exista suelo urbanizable desarrollado (planeamiento aprobado definitivamente) o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

4. Condiciones particulares de la edificación

^(213.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

- a. ALTURA: la que necesite la industria. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización.
- b. SEPARACION A LINDEROS: la edificación se situará a más de 2 veces la altura de la edificación de los linderos de la parcela, con un mínimo de 12,00 metros.
- c. OCUPACION. La edificación no superará en planta el 30% de la superficie de la parcela, con las siguientes excepciones:
 - En gran industria, se autorizará una ocupación máxima del 40%.
 - En plantas de energía solar, la implantación podrá ocupar la totalidad de la parcela, cumpliendo la separación a linderos establecida.
- d. CONDICIONES ESTETICAS Y PAISAJISTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 202.
- e. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Aquellas actividades potencialmente contaminadoras de las aguas subterráneas o superficiales deberán someter las aguas residuales que generen a un tratamiento depurador adecuado previamente a su vertido a cualquier cauce público.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público^(214.1).

Artículo 215. Vivienda vinculada a fines agrarios

1. Definición

Se entiende como tal la edificación de carácter residencial, de uso permanente, temporal o estacionario, cuya necesidad queda justificada por su vinculación a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

2. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- a. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m. No obstante, podrá situarse a menos de 200 m. de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de ambas a otras edificaciones 300 m.
- c. Parcela mínima:
 - Cultivos de regadío: 3 ha
 - Cultivos de secano: 3,5 ha
 - Dehesas y terrenos forestales: 10 ha
- d. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

3. Usos

Vivienda agraria.

4. Condiciones particulares de la edificación

- a. ALTURA: una o dos plantas (7,00 m.)
- b. OCUPACION: la superficie máxima edificada será de 150 m².
- c. SEPARACION A LINDEROS: 10 m
- d. COMPOSICION: la composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, prohibiéndose por tanto esquemas compositivos tipo "chalet" propios de zonas urbanas.
- e. MATERIALES: se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y se encalarán o pintarán de blanco.
- f. CUBIERTAS: las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.
- g. CERRAMIENTO DE PARCELA: es lo más deseable, para una mayor integración de la edificación en el entorno, evitar el cerramiento de la parcela; caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las Normas Generales de este título.

5. Tramitación

^(214.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación para las actuaciones de interés público^(215.1).

Para su autorización el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento correspondiente, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, la documentación registral, catastral, tributaria, agraria, etc. necesaria para acreditar la naturaleza jurídica de los terrenos, la actividad agraria que se desarrolla sobre ellos, la vinculación de la vivienda a la actividad y la justificación de su necesidad.

Artículo 216. Infraestructuras territoriales

1. Definición

Se consideran como tales las infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o deban servir a una instalación o construcción de interés público.

2. Condiciones de implantación.

Dada la singularidad espacial de los usos de infraestructuras, no se establecen condiciones específicas de implantación.

3. Usos

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

a. De superficie:

- carreteras
- vías férreas
- canales

b. Aéreas:

- líneas de alta tensión.
- líneas telefónicas
- instalaciones de la red de telecomunicaciones

c. Subterráneas

- redes de agua
- emisarios
- gasoductos y oleoductos
- otras conducciones.

d. Parques eólicos.

4. Condiciones de específicas para las infraestructuras de superficie

Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra, optando, en la medida de lo posible, por otros recursos técnicos como túneles o viaductos, sobre todo cuando se trate de terrenos de elevados valores ambientales o productivos. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

Durante la ejecución de las obras se evitará la destrucción de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por razones constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, préstamos, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

En aquellos tramos que por alteración de su trazado quedaran sin uso se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal.

5. Condiciones de específicas para las infraestructuras subterráneas

Todas las infraestructuras harán reposición del terreno vegetal en las zonas afectadas y contarán con la debida señalización.

6. Tramitación

Para la implantación de infraestructuras y servicios cuya legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística (legislaciones de carreteras, ferrocarriles, obras hidráulicas y aeropuertos) se estará a lo previsto en la correspondiente legislación sectorial.

Para las obras públicas con excepcional o urgente interés público se seguirá el procedimiento específico establecido en la legislación urbanística^(216.1).

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetos a licencia municipal^(216.2).

La ejecución de nuevas infraestructuras no previstas en Planes de Ordenación del Territorio, el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, y las infraestructuras privadas al servicio de más de una explotación, que no se

^(215.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

^(216.1) LOUA, art.170.2

^(216.2) LOUA, art. 52.1.B.e)

encuentran en el supuesto expresado en los párrafos anteriores (gasoductos, oleoductos, líneas de alta tensión, estaciones base de telecomunicaciones, etc.), se consideran actuaciones de interés público (216.3)^(216.3).

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

Artículo 217. Suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias (OE)

1. Se incluyen en este tipo de suelo las vías pecuarias del término municipal, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación^(217.1).

2. En estos suelos sólo están permitidos, aparte del uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias.

3. Le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación ambiental^(217.2).

4. En el término municipal de La Victoria, las vías pecuarias no se encuentran deslindadas, solo se amojonó la Vereda de la Blanca o Veredón, por tanto, el trazado que se presenta en todos los planos de ordenación sólo pueden considerarse de carácter orientativo.

Nº	DENOMINACIÓN	ANCHURA LEGAL(m)	LONGITUD (km)
1	Vereda del Trapiche	20,89	4
2	Vereda de la Blanca o Veredón	20,89	4
3	Vereda del Tejar	20,89	Menor a 1

5. Dentro de los terrenos pertenecientes a la red de vías pecuarias se prohíbe cualquier uso edificatorio. En caso de desafectación de cualquier tramo de vías pecuarias, el régimen normativo aplicable será el del tipo de suelo por el que discorra. El régimen de usos es, pues, el siguiente:

a. PERMITIDOS

- Ninguno, salvo los contemplados en el punto 2 del artículo presente artículo.

b. AUTORIZABLES

- Infraestructuras territoriales

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas, y adecuaciones recreativas.

c. PROHIBIDOS

- Edificación agrícola

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras

- Instalación agropecuaria

- Vertedero

- Instalación extractiva

- Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto

- Establecimientos turísticos

- Edificación pública

- Industria

- Vivienda vinculada a fines agrarios

Artículo 218. Suelo no urbanizable de especial protección Hidrológico: cauces, riberas y márgenes (OE)

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente^(218.1), las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:

a. Zona de servidumbre de 5m. de anchura, de dominio y uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional del órgano competente.

^(216.3) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

^(217.1) Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 39.1

^(217.2) Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía

^(218.1) R.D.L. 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modif. por R.D. 30.10.92 del Dominio Público Hidráulico y por R.D. 606/2003); Decreto 189/2002 Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

- b. Zona de policía de 100m. de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar.
2. Para todos los arroyos que discurren por el término municipal se establece, a efectos urbanísticos, una banda de 10m de anchura a cada lado del cauce (medidos a partir del límite del dominio público hidráulico), en la que es de aplicación el régimen particular definido en este artículo.
3. Por eso se ha considerado oportuno que la normativa urbanística municipal se convierta en garante de su preservación fundamentalmente en base a dos objetivos concurrentes:
- Por un lado, la protección de los valores paisajísticos intrínsecos y visuales de este elemento singular.
 - Por otro, la preservación y mejora de la vegetación de sus márgenes y de los procesos ecológicos esenciales que se producen en este ámbito
4. Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación.
5. El régimen de usos establecido es el siguiente:
- PERMITIDOS
 - Edificación agrícola
 - AUTORIZABLES
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras: exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico.
 - Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de "adecuaciones naturalísticas", "adecuaciones recreativas" y "parque rural", siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno. Las edificaciones de servicio de restauración o alojamiento asociadas al parque rural habrán de situarse, en su caso, fuera de la zona de protección definida en el apartado 1 de este artículo.
 - Infraestructuras territoriales. En el caso de las infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce de cauces, no trazados paralelos a los mismos.
 - PROHIBIDOS
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto
 - Instalación agropecuaria
 - Vertedero
 - Instalación extractiva
 - Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto
 - Establecimientos turísticos
 - Edificación pública
 - Industria
 - Vivienda vinculada a fines agrarios
 - Infraestructuras territoriales: el resto

Artículo 219. Suelo no urbanizable de especial protección histórico – cultural (OE)

1. Se incluyen en este tipo de suelo los lugares o elementos de alto valor científico o cultural, por ser yacimientos arqueológicos, geológicos o paleontológicos de especial relevancia, monumentos, conjuntos o elementos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con inscripción específica, declarados como Bienes de Interés Cultural o en proceso de incoación de expediente. Aparecen grafiados en el plano de ordenación completa O4. con el siguiente icono



2. El objeto del Plan en este suelo es establecer la identificación y protección urbanística de los elementos de mayor interés o proyección a escala municipal, independientemente de las medidas de protección de contenidas en la legislación sectorial.
3. Conforme a lo establecido en la normativa sectorial, tanto la transformación del bien como de su entorno estará sujeta a la autorización del órgano competente en materia de Patrimonio Histórico.
4. Se incluye en este suelo el entorno el bien que se relacionan a continuación, incluido en este tipo de suelo por estar inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz:

a. Torre árabe de Don Lucas. Protegido por el Decreto de 22 de abril de 1949, Bien de Interés Cultural desde la aprobación de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español.

La protección del Plan coincide con el entorno protegido del bien en los casos en los que esté delimitado, estableciéndose en caso contrario un perímetro cautelar de 100m de radio, a partir del elemento objeto de protección. Este ámbito de protección cautelar urbanística será sustituido por el de delimitación del entorno en el momento en que el órgano competente en materia de patrimonio histórico la apruebe.

5. Le es de aplicación la legislación sectorial específica vigente^(219.1).

Artículo 220. Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras territoriales (OE)

1. Integra las infraestructuras de comunicaciones, transporte energético o equipamientos técnicos que, por razón de la preservación de su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial a que están sometidas limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.

2. El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el derivado del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial.

CAPÍTULO 4 CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACION URBANISTICA

Artículo 221. Suelo no urbanizable de especial protección ecológico-paisajística: Dehesa (OE)

1. Se corresponde con la única masa forestal de interés en el término de La Victoria. Es una dehesa de encinas aclaradas, con aprovechamiento agrícola, ya que el matorral típico de estas formaciones ha sido eliminado sustituyéndolo por cultivo de cereal.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O4.

La preservación de este espacio se ve justificada por ser un "bosque isla" y que, junto a la vegetación asociada a los cursos de agua, es la única vegetación natural y climática existente en la zona. Presenta una función ecológica y paisajística, la primera de ellas, porque permite aumentar la biodiversidad de la zona, y la segunda porque en los accesos a La Victoria se observa esta masa forestal que aumenta la calidad del paisaje al encontrarse rodeada de amplias extensiones de cultivo de secano.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, permitiendo sólo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a. PERMITIDOS:

- Edificación agrícola
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de "adecuaciones naturalísticas"

b. AUTORIZABLES:

- Instalación agropecuaria, cuando la masa forestal no sea afectada.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones recreativas y Parque rural, siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno.
- Establecimientos turísticos.
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Infraestructuras territoriales, que no afecten gravemente al conjunto de la masa forestal.

c. PROHIBIDOS:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Vertedero
- Instalación extractiva
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto
- Edificación pública
- Industria

Artículo 222. Suelo no urbanizable de especial protección de recursos culturales (OE)

1. Se integran en este tipo de suelo elementos naturales o construcciones singulares, caracterizados por sus valores arquitectónicos, culturales, históricos, paisajísticos, etnográficos, naturales, o de uso, y que, a pesar de no estar declarados

^(219.1) Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español; Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía; Decreto 32/1993 del Reglamento de Actividades Arqueológicas; Decreto 19/1995 sobre el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía

como BIC o aparecer inscritos en el Registro Andaluz de Patrimonio Histórico, forman parte del conjunto patrimonial histórico, cultural y natural del municipio, estando además fuertemente arraigados entre la población local.

Esta calificación atiende a la protección, conservación y recuperación de este patrimonio, así como a difundir y fomentar el conocimiento del mismo, y a establecer las condiciones, en su caso, de intervención en el mismo o en su entorno.

El Plan pretende en estos suelos la protección, conservación y recuperación de su patrimonio, así como su difusión y conocimiento.

2. Los elementos incluidos en este suelo quedan identificados y localizados en el plano de ordenación completa O4 mediante iconos que distinguen los distintos tipos que se relacionan a continuación:

a) Patrimonio arqueológico: yacimientos arqueológicos incluidos en el Inventario de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Córdoba no incluidos en otras categorías:



- Cortijo de Baneguillas I
- Cortijo Baneguillas II
- Torre de Don Lucas
- El Arrecife (Sureste)
- Rodamontes I
- Rodamontes II
- Doña María I
- Doña María II
- Tocina I
- Tocina II
- Riaza
- Cortijo de Santa Ana (Suroeste)
- Cerro de El Castillejo
- El Castillejo (Este)
- Cortijo de Quintana
- Santa Cruz de los Llanos (Oeste)
- Fuente Membrillera

Los elementos de la relación anterior se encuentran grafiados en los planos de ordenación estructural y completa O1 y O4

b) Patrimonio arquitectónico: edificaciones y construcciones civiles de interés no incluidos en otras categorías e incorporados al Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan:



- Cortijo de la Condesa de Gavia
- Cortijo Rodamontes
- Cortijo Beneguillas
- Cortijo La Victoria Vieja

Los elementos de la relación anterior se encuentran grafiados en los planos de ordenación estructural y completa O1 y O4

c) Patrimonio cultural hidrológico: fuentes, pilares y veneros.

Según el Estudio sobre las Fuentes de la Provincia de Córdoba promovido por la Diputación de Córdoba en el año 1999, dentro del término de La Victoria y fuera del núcleo urbano se encuentran documentadas las siguientes:



- Fuente del Míno
- Pozo de la Torre

3. El Plan establece el siguiente régimen de intervenciones autorizables en estos elementos:

a) Patrimonio arqueológico:

El Plan señala en la cartografía los ámbitos que presentan delimitación expresa por la Consejería de Cultura y, sólo en el caso de elementos puntuales que no cuentan con esta delimitación expresa, se señala un perímetro cautelar de 100m de radio medido desde el punto de georreferenciación del elemento. En estos perímetros las actuaciones sujetas a licencia deberán contar previamente con informe favorable de la Administración competente en materia de cultura.

b) Patrimonio cultural hidrológico, arquitectónico y natural:

El régimen de autorización de actuaciones es el que tenga como objetivo la conservación, mantenimiento y puesta en valor del elemento, siendo para aquellos elementos que se incorporan al Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos, el que se recoge en su ficha correspondiente.

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

Artículo 223. Suelo no urbanizable de carácter rural: Campiña

1. Los suelos que pertenecen a esta clase, no destacan por sus valores ambientales, pero sí se ve motivada su protección por el mantenimiento de los valores actuales presentes, muy ligados al desarrollo de La Victoria. De esta forma se preserva el carácter rural.

Se trata de terrenos con capacidad agrológica III (Mapa de Clases Agrológicas de la Provincia de Córdoba), que siendo aptos para laboreo permanente sin riesgo de capacidad productiva. La pendiente en estos terrenos admite perfectamente el cultivo mecanizado, aunque en determinadas zonas donde la pendiente es algo mayor, pueden producirse moderados riesgos erosivos.

En esta clase de suelo también encontramos encinas dispersas, normalmente asociadas a las lindes de algunos caminos. Estos árboles no tienen suficiente entidad como para ser recogidos en el S.N.U de Especial Protección Ecológico – Paisajístico. Dehesa, pero sí que merece que sean considerados en la memoria y en la normativa.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O4.

La moderada capacidad productiva del suelo, la ausencia de valores ambientales intrínsecos de importancia, le confieren mayor capacidad de acogida de edificaciones e instalaciones que hayan de ubicarse en el suelo no urbanizable respecto a otras zonas del territorio municipal.

2. El régimen de usos establecido por el Plan en este tipo de suelo es el siguiente:

a. PERMITIDOS:

- Edificación agrícola

b. AUTORIZABLES: Se autorizarán los siguientes usos, siempre que no afecten a los reductos de vegetación natural incluidos en esta clase de suelo.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras
- Instalación agropecuaria
- Vertedero
- Instalación extractiva
- Instalaciones naturalísticas o recreativas
- Establecimientos turísticos
- Edificación pública
- Industria

- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Infraestructuras territoriales
- c. PROHIBIDOS:
 - Ninguno

CAPÍTULO 6 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES**Artículo 224. Sistemas generales territoriales (OE)**

1. Integran estos suelos los elementos que el Plan clasifica como sistema general en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el Título II de estas Normas.

Los suelos afectados quedan identificados en el plano de ordenación estructural O1 y en el de ordenación completa O4.

2. Se identifican los siguientes Sistemas Generales:

a. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

- SGEL Parque de Baneguillas
- SGEL Parque de Tocina
- SGEL Parque Entorno Arroyo de la Torre
- SGEL Parque entre carretera antigua y nuevo trazado
- SG-EL Recinto Ferial

b. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.

- SGEQ Reserva de patrimonio municipal de suelo para instalaciones deportivas.
- SGEQ Cementerio

c. SISTEMA GENERAL TÉCNICO DE INFRAESTRUCTURAS.

- Recorrido Peatonal, que une La Victoria con los Sistemas Generales de Espacios Libres localizados a lo largo del Arroyo de la Torre.

3. Para el desarrollo de los sistemas generales de espacios libres de La Victoria será necesaria la formulación de un Plan Especial que ordene y adecue estos parajes para uso de recreo y esparcimiento, dotándolos de unos servicios mínimos complementarios a este uso.

Los usos permitidos en los sistemas de espacios libres son las actividades recreativas y de esparcimiento.

4. Para el Sistema general técnico de infraestructuras, se estará a lo dispuesto en su propia normativa sectorial, en particular en cuanto a zonas de servidumbre y afección, así como en cuanto a su régimen.

5. Queda prohibida cualquier edificación o instalación dentro de estos suelos hasta la aprobación del trazado de las infraestructuras, del proyecto de equipamiento o del correspondiente Plan Especial.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA VICTORIA. ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA LOUA I MEMORIA

Programa de Planeamiento Urbanístico _ Diputación Provincial de Córdoba - Consejería de Obras Públicas y Transportes Junta de Andalucía

Texto Refundido**FICHAS DE PLANEAMIENTO**

1. SUNCo/ARI/1/01/PU(PA)
2. SUNC/ARI/2/02/ED
3. SUNCo/ARI/3/03/PERI(PA)
4. SUNCo/ARI/4/04/ED(PA)
5. SUNC/ARI/5/05/ED
6. SUNCo/ARI/7/07/PU(PA)
7. SUNCo/ARI/8/08/PU(PA)
8. SUNCo/ARI/9/09/PU
9. SUNC/ARI/10b/10/ED
10. SUNCo/ARI/11/11/ED(PA)
11. SUNC/ARI/12/12/ED
12. SUNC/ARI/13/13/PERI
13. SUNC/ARI/14/14/INV(PA)
14. SUNC/ARI/15/15/INV(PA)
15. SUNC/ARI/16/16/ED
16. SGEL Sistema de Parques a lo largo del Arroyo de La Torre
17. SGEQ 1 Reserva de patrimonio municipal de suelo para instalaciones deportivas
18. SGTI Recorrido peatonal de enlace entre el recinto ferial y parques urbanos a lo largo del Arroyo de La Torre
19. SUS/SI/1/23/PP
20. SUS/SI/2/SI-2/INV(PA)
21. SUO/SR/1/17/PP(PA)
22. SUO/SR/2/18/PP(PA)
23. SUO/SR/3/19/PP(PA)
24. SUO/SR/4/20/PP(PA)
25. SUO/SR/5/19/PP(PA)
26. SUO/SR/6/22/INV(PA)

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SUNCo/ARI/1/01/PU(PA)

DEFINICION DE AMBITO

Superficie Bruta: 2.752,43 m² Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR

REGIMEN DEL SUELO (*)

Clasificación: Urbano Categoría: No Consolidado Ordenado

USO E INTENSIDAD GLOBAL

Uso: RESIDENCIAL Densidad: 50 viv/Ha
Edificabilidad: 0,95 m²t/m²s N° máximo de viviendas: 13 viv

APROVECHAMIENTO

Área de Reparto: AR-1
Aprov. Medio: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aprov. Objetivo: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Coef. de ponderación: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aprov. Homogenizado: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aprov. Subjetivo: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aprov. 10% Municipal: Según planeamiento de desarrollo aprobado

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios Libres: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Equipamientos: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aparcamiento públicos: Según planeamiento de desarrollo aprobado

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)

Edificabilidad: Planeamiento de desarrollo aprobado N° máximo de viviendas: Según planeamiento de desarrollo aprobado

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Proyecto de Urbanización. Planeamiento aprobado

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Otros Usos: Según planeamiento de desarrollo aprobado

GESTION Y PROGRAMACION

Previsión de programación y gestión
Plazo máximo aprobación: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Previsión de gestión:
Tipo de iniciativa preferente: Privada

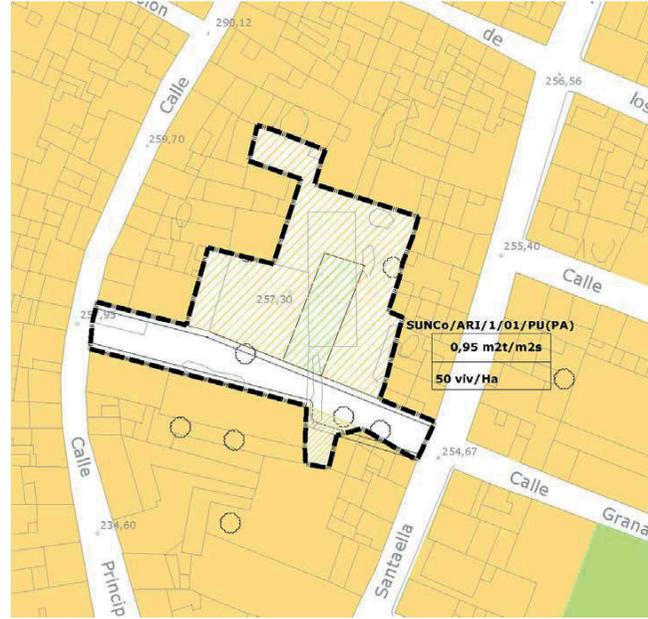
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Objetivos de ordenación:
Según planeamiento de desarrollo aprobado
Ordenanza de aplicación:
Según planeamiento de desarrollo aprobado
Altura y número de plantas:
Según planeamiento de desarrollo aprobado
Dotaciones y cesiones:
Según planeamiento de desarrollo aprobado

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

Redactora: Dolores García Guijo. FECHA: Diciembre 2020

PLANO DE SITUACION



E:1/1.000



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SUNC/ARI/2/02/ED

DEFINICION DE AMBITO

Superficie Bruta: 3.776,11 m2 Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR

REGIMEN DEL SUELO (*)

Clasificación: Urbano Categoría: No Consolidado

USO E INTENSIDAD GLOBAL

Uso: RESIDENCIAL Densidad: 55 viv/ha
Edificabilidad: 0,65 m2/m2s N° máximo de viviendas: 20 viviendas

APROVECHAMIENTO

Área de Reparto: AR-2
Aprov. Medio: 0,65 UA/m2s
Aprov. Objetivo: 2.454,47 m2
Coef. de ponderación: 1,00
Aprov. Homogenizado: 2.454,47 UA
Aprov. Subjetivo: 2.209,03 UA
Aprov. 10% Municipal: 245,44 UA

Cálculo de aprovechamiento medio:
Superficie de la Unidad: S
Coef. de ponderación de todos los usos: 1,00
Edificabilidad máxima lucrativa: 0,65 m2/m2s
Edificabilidad Total: 0,65 x 1,00 x S = 0,65 S (m2)
Aprovechamiento Medio: 0,65 S/S = 0,65 UA/m2s

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios Libres: -
Equipamientos: -
Aparcamiento públicos: 0,5 plazas/100 m2

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)

Edificabilidad: 30% (736,34 m2) N° máximo de viviendas: 6 viviendas

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Estudio de Detalle (ED).

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: Zona VII (Barrio de La Lenteja) y para Vivienda Protegida Zona III (Renovación Casco Antiguo).
Otros Usos: s/ art. 155 de la Ordenanza particular de la Zona VII y s/ art. 127 de la Ordenanza particular de la Zona III de las Normas Urbanísticas

GESTION Y PROGRAMACION

Previsión de programación y gestión
Plazo máximo aprobación: 2 años
Previsión de gestión:
Tipo de iniciativa preferente: Privada

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Objetivos de ordenación:
Consolidación y ordenación del área de estudio mediante la ejecución de un viario perimetral que de continuidad a la trama urbana existente. El estudio de Detalle valorará la conveniencia de la apertura de viario.
La ordenación definida podrá ser completada con los objetivos marcados en el Estudio de Detalle, que localizará la vivienda de protección oficial y definirá los plazos para su ejecución.

Ordenanza de aplicación:
Conforme a la calificación establecida en el plano de ORDENACION COMPLETA, ZONA VII. La regulación aplicable será la del Título VII, Capítulo 9 de las Normas Urbanísticas.

Altura y número de plantas:
Las expresadas en el plano de ORDENACION COMPLETA

Dotaciones y cesiones:
Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Victoria los viales totalmente urbanizados, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento, y abastecimiento de la urbanización.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

Redactora: Dolores García Guijo. FECHA: Diciembre 2020

PLANO DE SITUACION



/// Zona VII Barrio de La Lenteja

E:1/1.000



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SUNCo/ARI/3/03/PERI(PA)

DEFINICION DE AMBITO

Superficie Bruta: 17.280 m² Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR

REGIMEN DEL SUELO (*)

Clasificación: Urbano Categoría: No Consolidado Ordenado

USO E INTENSIDAD GLOBAL

Uso: RESIDENCIAL Densidad: 50 viv/Ha
Edificabilidad: 0,85 m²/m²s N° máximo de viviendas: 88 viviendas

APROVECHAMIENTO

Área de Reparto: AR-3
Aprov. Medio: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aprov. Objetivo: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Coef. de ponderación: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aprov. Homogenizado: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aprov. Subjetivo: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aprov. 10% Municipal: Según planeamiento de desarrollo aprobado

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios Libres: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Equipamientos: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aparcamiento públicos: Según planeamiento de desarrollo aprobado

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)

Edificabilidad Planeamiento de desarrollo aprobado N° máximo de viviendas: Según planeamiento de desarrollo aprobado

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Proyecto de Urbanización.

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Otros Usos: Según planeamiento de desarrollo aprobado

GESTION Y PROGRAMACION

Previsión de programación y gestión

Plazo máximo aprobación: Planeamiento de desarrollo aprobado

Previsión de gestión:

Tipo de iniciativa preferente: Privada

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Objetivos de ordenación:

Según planeamiento de desarrollo aprobado

Ordenanza de aplicación:

Según planeamiento de desarrollo aprobado

Altura y número de plantas:

Según planeamiento de desarrollo aprobado

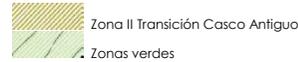
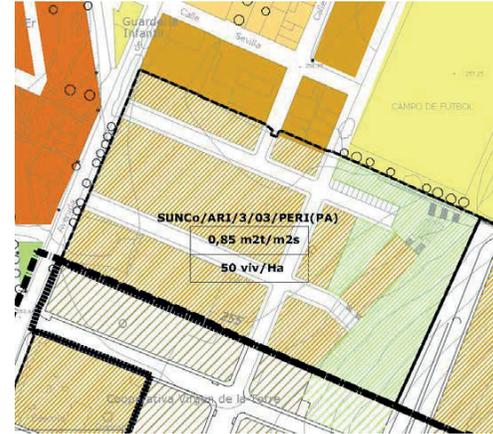
Dotaciones y cesiones:

Según planeamiento de desarrollo aprobado

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

Redactora: Dolores García Guijo. FECHA: Diciembre 2020

PLANO DE SITUACIÓN



E: 1/2.000

3



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SUNCo/ARI/4/04/ED(PA)

DEFINICION DE AMBITO

Superficie Bruta: 1.284 m2 Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR

REGIMEN DEL SUELO (*)

Clasificación: Urbano Categoría: No Consolidado Ordenado

USO E INTENSIDAD GLOBAL

Uso: RESIDENCIAL Densidad: 50 viv/ha
Edificabilidad: 0,85 m2/m2s N° máximo de viviendas: 6 viviendas

APROVECHAMIENTO

Área de Reparto: AR-4
Aprov. Medio: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aprov. Objetivo: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Coef. de ponderación: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aprov. Homogenizado: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aprov. Subjetivo: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aprov. 10% Municipal: Según planeamiento de desarrollo aprobado

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios Libres: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Equipamientos: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aparcamiento públicos: Según planeamiento de desarrollo aprobado

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)

Edificabilidad: Planeamiento de desarrollo aprobado N° máximo de viviendas: Según planeamiento de desarrollo aprobado

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo aprobado

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Otros Usos: Según planeamiento de desarrollo aprobado

GESTION Y PROGRAMACION

Previsión de programación y gestión
Plazo máximo aprobación: Planeamiento de desarrollo aprobado
Previsión de gestión:
Tipo de iniciativa preferente: Privada

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Objetivos de ordenación:
Según planeamiento de desarrollo aprobado
Ordenanza de aplicación:
Según planeamiento de desarrollo aprobado
Altura y número de plantas:
Según planeamiento de desarrollo aprobado
Dotaciones y cesiones:
Según planeamiento de desarrollo aprobado

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

Redactora: Dolores García Guijo. FECHA: Diciembre 2020

PLANO DE SITUACIÓN



Zona II Transición Casco Antiguo

E:1/1.000



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SUNC/ARI/5/05/ED

DEFINICION DE AMBITO

Superficie Bruta: 916,43 m² Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR

REGIMEN DEL SUELO (*)

Clasificación: Urbano Categoría: No Consolidado

USO E INTENSIDAD GLOBAL

Uso: RESIDENCIAL Densidad: 90 viv/ha
Edificabilidad: 0,85 m²/m²s N° máximo de viviendas: 8 viviendas

APROVECHAMIENTO

Área de Reparto: AR-5
Aprov. Medio: 0,85 UA/m²s
Aprov. Objetivo: 778,96 m²
Coef. de ponderación: 1,00
Aprov. Homogenizado: 778,96 UA
Aprov. Subjetivo: 701,07 UA
Aprov. 10% Municipal: 77,89 UA

Cálculo de aprovechamiento medio:
Superficie de la Unidad: S
Coef. de ponderación de todos los usos: 1,00
Edificabilidad máxima lucrativa: 0,85 m²/m²s
Edificabilidad Total: 0,85 x 1,00 x S = 0,85 S (m²)
Aprovechamiento Medio: 0,85 S/S = 0,85 UA/m²s

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios Libres: -
Equipamientos: -
Aparcamiento públicos: 0,5 plazas/100 m²

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)

Edificabilidad: 30% (233,68m²) N° máximo de viviendas: 2 viviendas

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Estudio de Detalle (ED)

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: ZONA II (Zona Transición Casco Antiguo)
Otros Usos: s/ art. 120 de la Ordenanza particular de la Zona II de las Normas Urbanísticas

GESTION Y PROGRAMACION

Previsión de programación y gestión
Plazo máximo aprobación: 2 años
Previsión de gestión:
Tipo de iniciativa preferente: Privada

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Objetivos de ordenación:
Consolidación y ordenación del área de estudio mediante la apertura de un viario colindante al Cuartel de la Guardia Civil. La ordenación definida podrá ser completada con los objetivos marcados en el Estudio de Detalle, que localizará la vivienda de protección oficial y definirá los plazos para su ejecución.

Ordenanza de aplicación:
Conforme a la calificación establecida en el plano de ORDENACION COMPLETA, ZONA II. La regulación aplicable será la del Título VII, Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas.

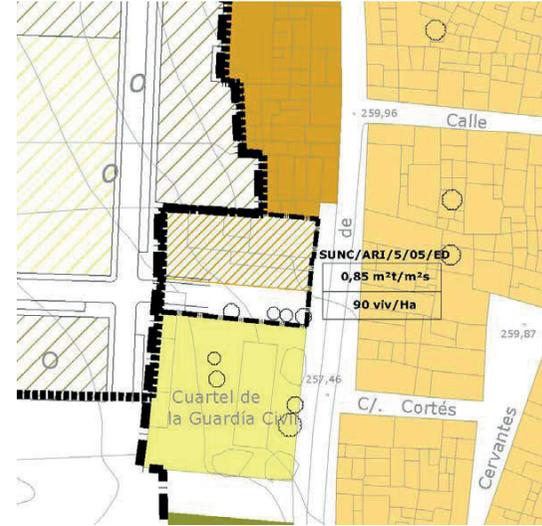
Altura y número de plantas:
Las expresadas en el plano de ORDENACION COMPLETA

Dotaciones y cesiones:
Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Victoria los viales totalmente urbanizados, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento, y abastecimiento de la urbanización.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

Redactora: Dolores García Guijo. FECHA: Diciembre 2020

PLANO DE SITUACIÓN



Zona II Transición Casco Antiguo

E:1/1.000



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SUNCo/ARI/7/07/PU(PA)

DEFINICION DE AMBITO

Superficie Bruta: 2.040 m2 Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR

REGIMEN DEL SUELO (*)

Clasificación: Urbano Categoría: No Consolidado Ordenado

USO E INTENSIDAD GLOBAL

Uso: RESIDENCIAL Densidad: 50 viv/Ha
Edificabilidad: 0,85 m2t/m2s N° máximo de viviendas: 10 viviendas

APROVECHAMIENTO

Área de Reparto: AR-7
Aprov. Medio: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aprov. Objetivo: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Coef. de ponderación: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aprov. Homogenizado: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aprov. Subjetivo: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aprov. 10% Municipal: Según planeamiento de desarrollo aprobado

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios Libres: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Equipamientos: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aparcamiento públicos: Según planeamiento de desarrollo aprobado

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)

Edificabilidad: Planeamiento de desarrollo aprobado N° máximo de viviendas: Según planeamiento de desarrollo aprobado

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo aprobado.

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Otros Usos: Según planeamiento de desarrollo aprobado

GESTION Y PROGRAMACION

Previsión de programación y gestión

Plazo máximo aprobación: Planeamiento de desarrollo aprobado

Previsión de gestión:

Tipo de iniciativa preferente: Privada

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Objetivos de ordenación:

Según planeamiento de desarrollo aprobado

Ordenanza de aplicación:

Según planeamiento de desarrollo aprobado

Altura y número de plantas:

Según planeamiento de desarrollo aprobado

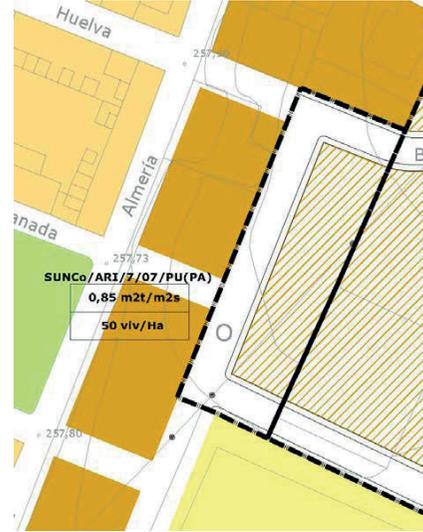
Dotaciones y cesiones:

Según planeamiento de desarrollo aprobado

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

Redactora: Dolores García Guijo. FECHA: Diciembre 2020

PLANO DE SITUACIÓN



Zona II Transición Casco Antiguo

E:1/1.000



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SUNCo/ARI/8/08/PU(PA)

DEFINICION DE AMBITO

Superficie Bruta: 6.049,07 m2 Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR

REGIMEN DEL SUELO (*)

Clasificación: Urbano Categoría: No Consolidado Ordenado

USO E INTENSIDAD GLOBAL

Uso: RESIDENCIAL Densidad: 50 viv/Ha
Edificabilidad: 0,85 m2t/m2s N° máximo de viviendas: 30 viviendas

APROVECHAMIENTO

Área de Reparto: AR-8
Aprov. Medio: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aprov. Objetivo: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Coef. de ponderación: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aprov. Homogenizado: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aprov. Subjetivo: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aprov. 10% Municipal: Según planeamiento de desarrollo aprobado

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios Libres: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Equipamientos: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aparcamiento públicos: Según planeamiento de desarrollo aprobado

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)

Edificabilidad: Planeamiento de desarrollo aprobado N° máximo de viviendas: Según planeamiento de desarrollo aprobado

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Planeamiento de desarrollo aprobado.

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Otros Usos: Según planeamiento de desarrollo aprobado

GESTION Y PROGRAMACION

Previsión de programación y gestión
Plazo máximo aprobación: Planeamiento de desarrollo aprobado
Previsión de gestión:
Tipo de iniciativa preferente: Privada

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Objetivos de ordenación:
Según planeamiento de desarrollo aprobado
Ordenanza de aplicación:
Según planeamiento de desarrollo aprobado
Altura y número de plantas:
Según planeamiento de desarrollo aprobado
Dotaciones y cesiones:
Según planeamiento de desarrollo aprobado

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

Redactora: Dolores García Guijo. FECHA: Diciembre 2020

PLANO DE SITUACIÓN



Zona II Transición Casco Antiguo

E:1/1.000

7

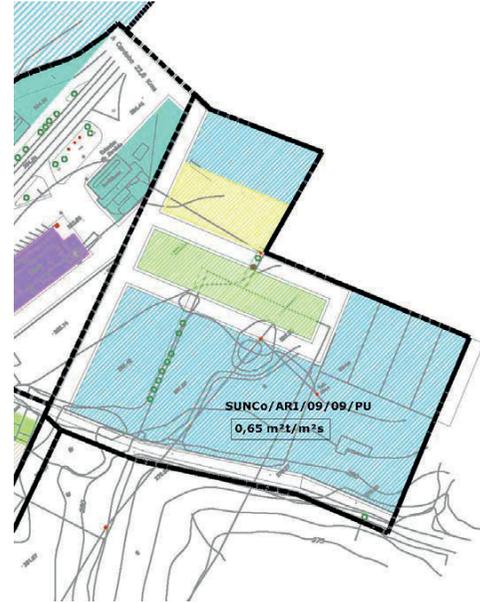


FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA		
Denominación:	SUNCo/ARI/9/09/PU	Aldea Quintana
DEFINICION DE AMBITO		
Superficie Bruta:	22.008,22 m ²	Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR
REGIMEN DEL SUELO (*)		
Clasificación:	Urbano	Categoría No Consolidado
USO E INTENSIDAD GLOBAL		
Uso:	INDUSTRIAL	Densidad: -
Edificabilidad:	0,65 m ² /m ² s	Nº máximo de viviendas: -
APROVECHAMIENTO		
Área de Reparto:	AR-9	
Aprov. Medio:	0,65 UA/m²s	Cálculo de aprovechamiento medio:
Aprov. Objetivo:	14.305,34 m ²	Superficie de la Unidad: S
Coef. de ponderación:	1,00	Coef. de ponderación de todos los usos: 1,00
Aprov. Homogenizado:	14.305,34 UA	Edificabilidad máxima lucrativa: 0,65 m ² /m ² s
Aprov. Subjetivo:	12.874,81 UA	Edificabilidad Total: 0,65 x 1,00 x S = 0,65 S (m ²)
Aprov. 10% Municipal:	1.430,53 UA	Aprovechamiento Medio: 0,65 S/S = 0,65 UA/m ² s
RESERVA DOTACIONES LOCALES		
Espacios Libres:	1.790 m ²	
Equipamientos:	1.345 m ²	
Aparcamiento públicos:	0,5 plazas/100 m ²	
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)		
Edificabilidad:	-	Nº máximo de viviendas: -
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Proyecto de Urbanización (PU)		
USOS PORMENORIZADOS		
Ordenanza:	ZONA X (Zona Industrial de Aldea Quintana)	
Otros Usos:	s/ art. 176 de la Ordenanza particular de la Zona X de las Normas Urbanísticas	
GESTION Y PROGRAMACION		
Plazos de Ejecución:		
De la urbanización:	2 años	De la edificación: 4 años
Previsión de gestión:		
Tipo de iniciativa preferente:	Privada	
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION		
Objetivos de ordenación:		
Consolidación y ordenación del área de estudio para la implantación del uso industrial y dotaciones.		
Ordenanza de aplicación:		
Conforme a la calificación establecida en el plano de ORDENACION COMPLETA, ZONA X. La regulación aplicable será la del Título VII, Capítulo 12 de las Normas Urbanísticas.		
Alineaciones y rasante:		
Quedan expresadas en el plano anexo de ordenación detallada del área. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de Estudio de Detalle.		
Altura y número de plantas:		
La altura máxima será de 1 planta (art. 174 de las Normas Urbanísticas)		
Dotaciones y cesiones:		
Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Victoria los viales totalmente urbanizados, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento, y abastecimiento de la urbanización; así como las reservas dotacionales de 1.790 m ² de espacios libres, y 1.345 m ² para equipamiento comunitario, según ordenación.		
(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA		

PLANO DE SITUACIÓN



- Zona X Industrial de Aldea Quintana
- Zona Verde
- Zona de Equipamientos

E:1/2000

Redactora: Dolores García Guijo. FECHA: Diciembre 2020

8



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SUNC/ARI/10b/10/ED Aldea Quintana

DEFINICIÓN DE ÁMBITO

Superficie Bruta: 2.274,31 m² Tipo: ÁREA DE REFORMA INTERIOR

REGIMEN DEL SUELO (*)

Clasificación: Urbano Categoría: No Consolidado

USO E INTENSIDAD GLOBAL

Uso: RESIDENCIAL Densidad: 62 viv/ha
Edificabilidad: 0,85 m²/m²s N° máximo de viviendas: 14 viviendas

APROVECHAMIENTO

Área de Reparto: AR-10
Aprov. Medio: 0,85 UA/m²s
Aprov. Objetivo: 1.933,16 m²
Coef. de ponderación: 1,00
Aprov. Homogenizado: 1.933,16 UA
Aprov. Subjetivo: 1.739,85 UA
Aprov. 10% Municipal: 193,31 UA

Cálculo de aprovechamiento medio:
Superficie de la Unidad: S
Coef. de ponderación de todos los usos: 1,00
Edificabilidad máxima lucrativa: 0,95 m²/m²s
Edificabilidad Total: 0,95 x 1,00 x S = 0,95 S (m²)
Aprovechamiento Medio: 0,95 S/S = 0,95 UA/m²s

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios Libres: -
Equipamientos: -
Aparcamiento públicos: 0,5 plazas/100 m²

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)

Edificabilidad: 30% (579,95m²) N° máximo de viviendas: 5 viviendas

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Estudio de Detalle (ED)

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: ZONA IX (Zona Casco Antiguo de Aldea Quintana)
Otros Usos: s/ art. 169 de la Ordenanza particular de la Zona IX de las Normas Urbanísticas

GESTION Y PROGRAMACION

Previsión de programación y gestión
Plazo máximo aprobación: 2 años
Previsión de gestión:
Tipo de iniciativa preferente: Privada

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Objetivos de ordenación:
Consolidación de la edificación residencial y ordenación de un área intermedia que establezca la continuidad del viario existente con objeto de definir un eje urbano.
Ordenación orientativa a definir mediante un Estudio de Detalle que localizará la vivienda de protección oficial y definirá los plazos para su ejecución.

Ordenanza de aplicación:
Conforme a la calificación establecida en el plano de ORDENACION COMPLETA, ZONA IX. La regulación aplicable será la del Título VII, Capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.

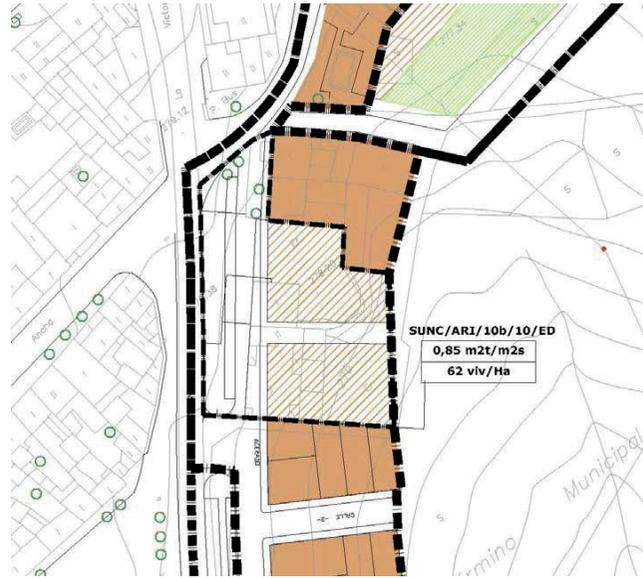
Altura y número de plantas:
Las expresadas en el plano de ORDENACION COMPLETA

Dotaciones y cesiones:
Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Victoria los viales totalmente urbanizados, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento, y abastecimiento de la urbanización.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

Redactora: Dolores García Guijo. FECHA: Diciembre 2020

PLANO DE SITUACIÓN



Zona IX Casco Antiguo de Aldea Quintana

E:1/1.000



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SUNCo/ARI/11/11/ED(PA)
Aldea Quintana

DEFINICION DE AMBITO

Superficie Bruta: 7.697,85 m² Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR

REGIMEN DEL SUELO (*)

Clasificación: Urbano Categoría: No Consolidado Ordenado

USO E INTENSIDAD GLOBAL

Uso: RESIDENCIAL Densidad: 50 viv/Ha
Edificabilidad: 0,95 m²/m²s N° máximo de viviendas: 37 viv

APROVECHAMIENTO

Área de Reparto: AR-11
Aprov. Medio: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aprov. Objetivo: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Coef. de ponderación: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aprov. Homogenizado: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aprov. Subjetivo: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aprov. 10% Municipal: Según planeamiento de desarrollo aprobado

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios Libres: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Equipamientos: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Aparcamiento públicos: Según planeamiento de desarrollo aprobado

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)

Edificabilidad: Según Planeamiento de desarrollo aprobado N° máximo de viviendas: Según planeamiento de desarrollo aprobado

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Según Planeamiento Aprobado.

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: Según planeamiento de desarrollo aprobado
Otros Usos: Según planeamiento de desarrollo aprobado

GESTION Y PROGRAMACION

Previsión de programación y gestión
Plazo máximo aprobación: Planeamiento de desarrollo aprobado
Previsión de gestión:
Tipo de iniciativa preferente: Privada

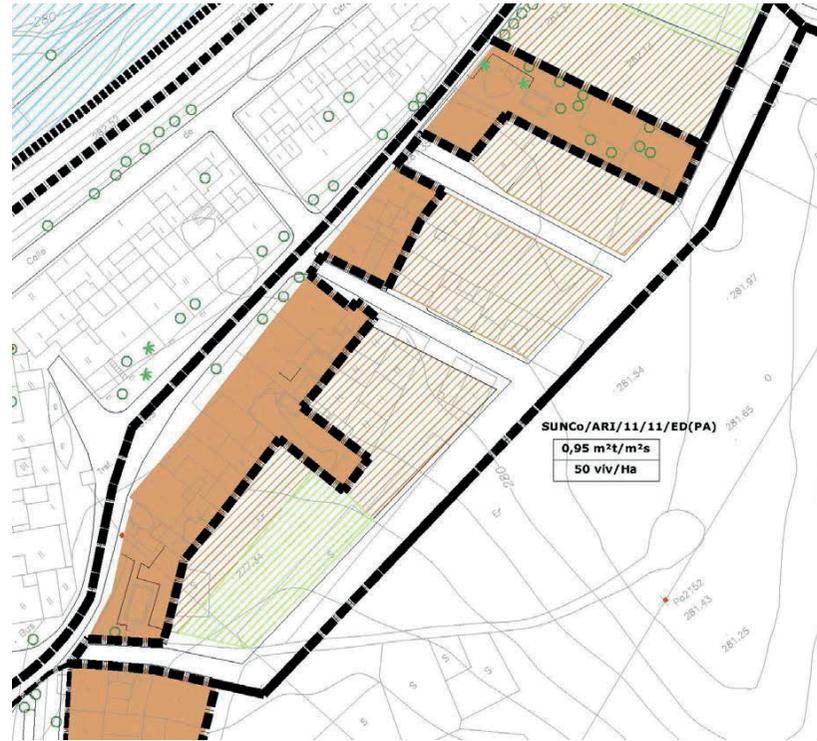
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Objetivos de ordenación:
Según planeamiento de desarrollo aprobado
Ordenanza de aplicación:
Según planeamiento de desarrollo aprobado
Altura y número de plantas:
Según planeamiento de desarrollo aprobado
Dotaciones y cesiones:
Según planeamiento de desarrollo aprobado

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

Redactora: Dolores García Guijo FECHA: Diciembre 2020

PLANO DE SITUACIÓN



E:1/1.00

10



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SUNC/ARI/12/12/ED

DEFINICIÓN DE ÁMBITO

Superficie Bruta: 2.328,12 m² Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR

REGIMEN DEL SUELO (*)

Clasificación: Urbano Categoría: No Consolidado

USO E INTENSIDAD GLOBAL

Uso: RESIDENCIAL Densidad: 80 viv/ha
Edificabilidad: 0,85 m²/m²s N° máximo de viviendas: 18 viviendas

APROVECHAMIENTO

Área de Reparto: AR-12
Aprov. Medio: 0,85 UA/m²s
Aprov. Objetivo: 1.978,90 m²
Coef. de ponderación: 1,00
Aprov. Homogenizado: 1.978,90 UA
Aprov. Subjetivo: 1.781,01 UA
Aprov. 10% Municipal: 197,89 UA

Cálculo de aprovechamiento medio:
Superficie de la Unidad: S
Coef. de ponderación de todos los usos: 1,00
Edificabilidad máxima lucrativa: 0,85 m²/m²s
Edificabilidad Total: 0,85 x 1,00 x S = 0,85 S (m²)
Aprovechamiento Medio: 0,85 S/S = 0,85 UA/m²s

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios Libres: -
Equipamientos: -
Aparcamiento públicos: 0,5 plazas/100 m²

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)

Edificabilidad: 30% (593,67m²) N° máximo de viviendas: 5 viviendas

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Estudio de Detalle (ED)

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: ZONA III (Zona Renovación Casco Antiguo)
Otros Usos: s/ art. 127 de la Ordenanza particular de la Zona III de las Normas Urbanísticas

GESTION Y PROGRAMACION

Previsión de programación y gestión
Plazo máximo aprobación: 2 años
Previsión de gestión:
Tipo de iniciativa preferente: Privada

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Objetivos de ordenación:
Consolidación de la edificación residencial y continuación del trazado viario y alineaciones existentes.
La ordenación definida podrá ser completada con los objetivos marcados en el Estudio de Detalle, que localizará la vivienda de protección oficial y definirá los plazos para su ejecución.

Ordenanza de aplicación:
Conforme a la calificación establecida en el plano de ORDENACION COMPLETA, ZONA III. La regulación aplicable será la del Título VII, Capítulo 5 de las Normas Urbanísticas.

Altura y número de plantas:
Las expresadas en el plano de ORDENACION COMPLETA

Dotaciones y cesiones:
Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Victoria los viales totalmente urbanizados, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento, y abastecimiento de la urbanización.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

Redactora: Dolores García Guijo. FECHA: Diciembre 2020

PLANO DE SITUACIÓN



Zona III Renovación Casco Antiguo

E:1/1.000



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SUNC/ARI/13/13/PERI

DEFINICIÓN DE ÁMBITO

Superficie Bruta: 1.497,55 m² Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR

REGIMEN DEL SUELO (*)

Clasificación: Urbano Categoría: No Consolidado

USO E INTENSIDAD GLOBAL

Uso: RESIDENCIAL Densidad: 68 viv/ha
Edificabilidad: 0,95 m²/m²s Nº máximo de viviendas: 13 viviendas

APROVECHAMIENTO

Área de Reparto: AR-13
Aprov. Medio: 0,95 UA/m²s
Aprov. Objetivo: 1.422,67 m² **Cálculo de aprovechamiento medio:**
Coef. de ponderación: 1,00 Superficie de la Unidad: S
Aprov. Homogenizado: 1.422,67 UA Coef. de ponderación de todos los usos: 1,00
Aprov. Subjetivo: 1.280,41 UA Edificabilidad máxima lucrativa: 0,95 m²/m²s
Aprov. 10% Municipal: 142,26 UA Edificabilidad Total: 0,95 x 1,00 x S = 0,95 S (m²)
Aprovechamiento Medio: 0,95 S/S = 0,95 UA/m²s

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios Libres: 18 m²s por cada 100 m²
Equipamientos: 12 m²s por cada 100 m²
Aparcamiento públicos: 0,5 plazas/100 m²

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)

Edificabilidad: 30% (426,80m²) Nº máximo de viviendas: 3 viviendas

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Plan Especial de Reforma Interior (PERI)

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: ZONA I (Zona Casco Antiguo)
Otros Usos: s/ art. 113 de la Ordenanza particular de la Zona I de las Normas Urbanísticas

GESTION Y PROGRAMACION

Previsión de programación y gestión
Plazo máximo aprobación: 2 años
Previsión de gestión:
Tipo de iniciativa preferente: Privada

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Objetivos de ordenación:
Ordenación de un espacio urbano de la ciudad para su mejora y cualificación de los elementos de su entorno, según los siguientes objetivos:

- Conexión viaria entre la Plaza de España y la Avda. de Santaella.
- Localización de un área libre en torno a la Iglesia para liberar su trasera de edificaciones anexas.
- Reordenación del edificio del Mercado Municipal, dotándolo de mejores prestaciones y accesos.

Ordenación a definir mediante un Plan Especial de Reforma Interior que localizará la vivienda de protección oficial, y definirá los plazos para su ejecución.

Ordenanza de aplicación:

Conforme a la calificación establecida en el plano de ORDENACION COMPLETA, ZONA I. La regulación aplicable será la del Título VII, Capítulo 3 de las Normas Urbanísticas.

Altura y número de plantas:

Las expresadas en el plano de ORDENACION COMPLETA

Dotaciones y cesiones:

Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Victoria los viales totalmente urbanizados, así como la infraestructura de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento, y abastecimiento de la urbanización; y las reservas dotacionales establecidas por la LOUA.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

Redactora: Dolores García Guijo. FECHA: Diciembre 2020

PLANO DE SITUACIÓN



Zona Casco Antiguo

E:1/1.000



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SUNC/ARI/14/14/INV(PA)

DEFINICIÓN DE ÁMBITO

Superficie Bruta: 5.611 m² Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR

REGIMEN DEL SUELO (*)

Clasificación: Urbano Categoría: No Consolidado

USO E INTENSIDAD GLOBAL

Uso: RESIDENCIAL Densidad: 50 viv/ha
Edificabilidad: 0,56 m²/m²s N° máximo de viviendas: 28 viviendas

APROVECHAMIENTO

Área de Reparto: AR-14
Aprov. Medio: 0,56 UA/m²s
Aprov. Objetivo: 3.142,16 m² **Cálculo de aprovechamiento medio:**
Coef. de ponderación: 1,00 Superficie de la Unidad: S
Aprov. Homogenizado: 3.142,16 UA Coef. de ponderación de todos los usos: 1,00
Aprov. Subjetivo: 2.2827,94 UA Edificabilidad máxima lucrativa: 0,56 m²/m²s
Aprov. 10% Municipal: 314,21 UA Edificabilidad Total: 0,56 x 1,00 x S = 0,56 S (m²)
Aprovechamiento Medio: 0,56 S/S = 0,56 UA/m²s

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios Libres: -
Equipamientos: -
Aparcamiento públicos: 0,5 plazas/100 m²

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)

Edificabilidad: 30% (942,65m²) N° máximo de viviendas: 8 viviendas

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Estudio de Detalle (ED)

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: ZONA II (Zona Expansión Casco Antigua)
Otros Usos: s/ art. 120 de la Ordenanza particular de la Zona II de las Normas Urbanísticas

GESTION Y PROGRAMACION

Previsión de programación y gestión
Plazo máximo aprobación: 2 años
Previsión de gestión:
Tipo de iniciativa preferente: Privada

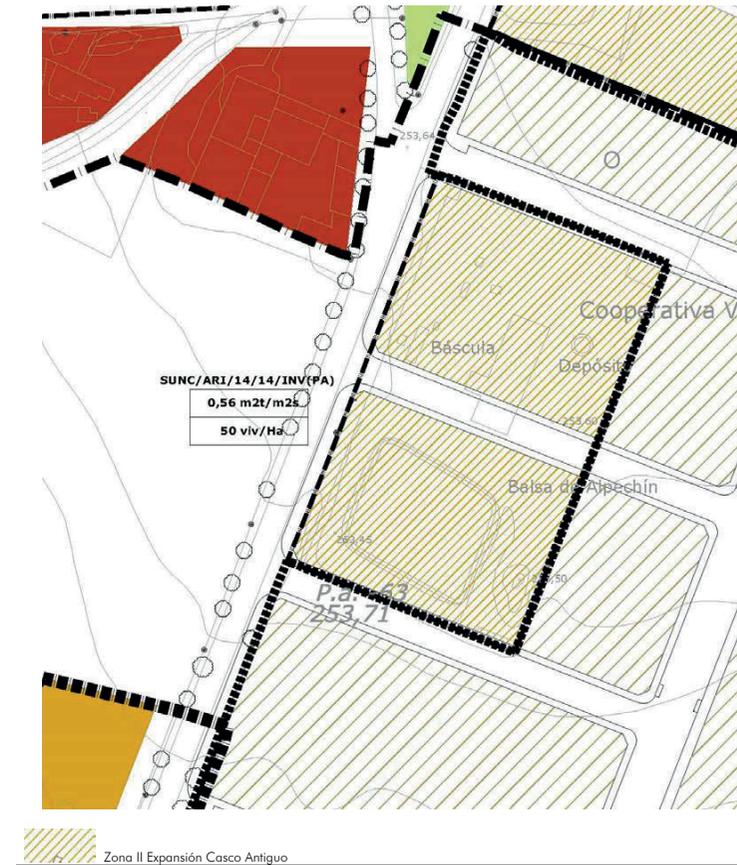
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Objetivos de ordenación:
Ordenación vinculante. El ED localizará la vivienda de protección oficial y definirá los plazos para su ejecución.
Ordenanza de aplicación:
Conforme a la calificación establecida en el plano de ORDENACION COMPLETA, ZONA II. La regulación aplicable será la del Título VII, Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas.
Altura y número de plantas:
Las expresadas en el plano de ORDENACION COMPLETA
Dotaciones y cesiones:
Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Victoria los viales totalmente urbanizados, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento, y abastecimiento de la urbanización; y las reservas dotacionales establecidas por la LOUA.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

Redactora: Dolores García Guijo. FECHA Diciembre 2020

PLANO DE SITUACIÓN



E:1/1.000



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SUNC/ARI/15/15/INV(PA)

DEFINICION DE AMBITO

Superficie Bruta: 7.003 m2 Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR

REGIMEN DEL SUELO (*)

Clasificación: Urbano Categoría: No Consolidado

USO E INTENSIDAD GLOBAL

Uso: RESIDENCIAL Densidad: 50 viv/ha
Edificabilidad: 0,56 m2t/m2s N° máximo de viviendas: 35 viviendas

APROVECHAMIENTO

Área de Reparto: AR-15
Aprov. Medio: 0,56 UA/m2s
Aprov. Objetivo: 3.921,68 m2t
Coef. de ponderación: 1,00
Aprov. Homogenizado: 3.921,68 UA
Aprov. Subjetivo: 3.529,51 UA
Aprov. 10% Municipal: 392,17 UA

Cálculo de aprovechamiento medio:
Superficie de la Unidad: S
Coef. de ponderación de todos los usos: 1,00
Edificabilidad máxima lucrativa: 0,56 m2t/m2s
Edificabilidad Total: 0,56 x 1,00 x S = 0,56 S (m2t)
Aprovechamiento Medio: 0,56 S/S = 0,56 UA/m2s

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios Libres: 1.457 m2
Equipamientos: -
Aparcamiento públicos: 0,5 plazas/100 m2t

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)

Edificabilidad: 30% (1.176,50 m2t) N° máximo de viviendas: 10 viviendas

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Estudio de Detalle (ED)

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: ZONA II (Zona Expansión Casco Antigua)
Otros Usos: s/ art. 120 de la Ordenanza particular de la Zona II de las Normas Urbanísticas

GESTION Y PROGRAMACION

Previsión de programación y gestión
Plazo máximo aprobación: 2 años
Previsión de gestión:
Tipo de iniciativa preferente: Privada

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Objetivos de ordenación:
Consolidación y ordenación para dar continuidad al trazado viario de la ordenación del SR6 y que deberá tener en cuenta la continuidad y relación con el ARI/3 y el SGEQ (Campo de Fútbol).
Ordenación vinculante. El ED localizará la vivienda de protección oficial y definirá los plazos para su ejecución.

Ordenanza de aplicación:
Conforme a la calificación establecida en el plano de ORDENACION COMPLETA, ZONA II. La regulación aplicable será la del Título VII, Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas.

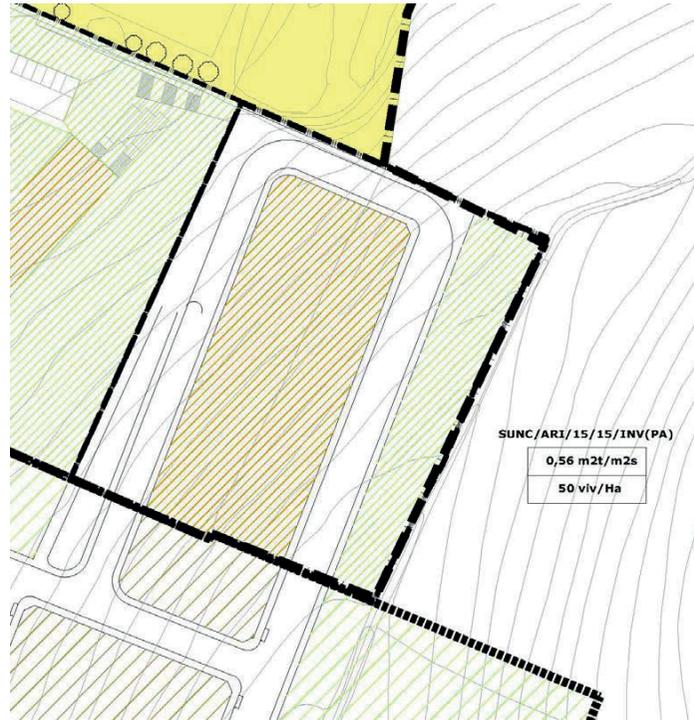
Altura y número de plantas:
Las expresadas en el plano de ORDENACION COMPLETA

Dotaciones y cesiones:
Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Victoria los viales totalmente urbanizados, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento, y abastecimiento de la urbanización; y las reservas dotacionales establecidas por la LOUA.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

Redactora: Dolores García Guijo. FECHA: Diciembre 2020

PLANO DE SITUACION



E:1/1.000



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SUNC/ARI/16/16/ED Aldea Quintana

DEFINICION DE AMBITO

Superficie Bruta: 2.317,68 m² Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR

REGIMEN DEL SUELO (*)

Clasificación: Urbano Categoría: No Consolidado

USO E INTENSIDAD GLOBAL

Uso: RESIDENCIAL Densidad: 60 viv/ha
Edificabilidad: 0,95 m²/m²s N° máximo de viviendas: 14 viviendas

APROVECHAMIENTO

Área de Reparto: AR-16
Aprov. Medio: 0,95 UA/m²s
Aprov. Objetivo: 2.201,79 m²
Coef. de ponderación: 1,00
Aprov. Homogenizado: 2.201,79 UA
Aprov. Subjetivo: 1.981,62 UA
Aprov. 10% Municipal: 220,17 UA

Cálculo de aprovechamiento medio:
Superficie de la Unidad: S
Coef. de ponderación de todos los usos: 1,00
Edificabilidad máxima lucrativa: 0,95 m²/m²s
Edificabilidad Total: 0,95 x 1,00 x S = 0,95 S (m²)
Aprovechamiento Medio: 0,95 S/S = 0,95 UA/m²s

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios Libres: 18 m²s por cada 100 m²
Equipamientos: -
Aparcamiento públicos: 0,5 plazas/100 m²

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)

Edificabilidad: 30% (660,53m²) N° máximo de viviendas: 5 viviendas

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Estudio de Detalle (ED)

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: ZONA IX (Zona Casco Antiguo de Aldea Quintana)
Otros Usos: s/ art. 169 de la Ordenanza particular de la Zona IX de las Normas Urbanísticas

GESTION Y PROGRAMACION

Previsión de programación y gestión
Plazo máximo aprobación: 2 años
Previsión de gestión:
Tipo de iniciativa preferente: Privada

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Objetivos de ordenación:
Consolidación de la trama residencial y ordenación del trazado viario para dar continuidad al viario previsto en la ARI-9.
Ordenación orientativa a definir mediante un Plan Especial de Reforma Interior que localizará la vivienda de protección oficial y definirá los plazos para su ejecución.

Ordenanza de aplicación:
Conforme a la calificación establecida en el plano de ORDENACION COMPLETA, ZONA IX. La regulación aplicable será la del Título VII, Capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.

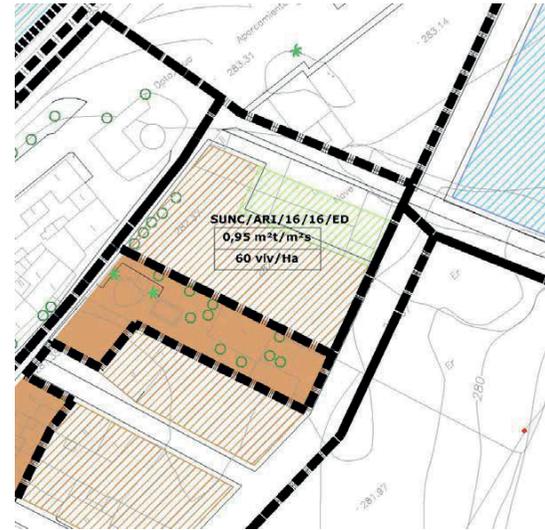
Altura y número de plantas:
Las expresadas en el plano de ORDENACION COMPLETA

Dotaciones y cesiones:
Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Victoria los viales totalmente urbanizados, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento, y abastecimiento de la urbanización; y las reservas dotacionales establecidas por la LOUA.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

Redactora: Dolores García Guijo FECHA: Diciembre 2020

PLANO DE SITUACIÓN



E:1/1.000

15



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SGEL Sistema de Parques a lo largo del Arroyo de La Torre

DEFINICIÓN DE ÁMBITO (*)

Superficie SGEL 1:	145.945,88 m2	Parque Banaguillas
Superficie SGEL 2:	169.256,50 m2	Parque de entorno Arroyo de La Torre
Superficie SGEL 3:	78.426,13 m2	Parque de Tocina
Superficie SGEL 4:	201.561,10 m2	Parque entre carretera antigua y nuevo trazado
TOTAL	595.189,61 m2 (59,5 Ha)	

REGÍMEN DEL SUELO (*)

Clasificación:	Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable	Categoría	Parque urbano
----------------	--	-----------	---------------

USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)

Uso:	Espacio Libre	Densidad:	
Edificabilidad:	A determinar por el PE		

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Plan Especial (PE) para cada uno de los parques

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza:	Según Art. 25 de las NNUU
Otros Usos:	Según Art. 25 de las NNUU

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

Previsión de gestión:	Expropiación
Plazo máximo aprobación:	4 años

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA

- Objetivos:
- Para el desarrollo de los sistemas generales de espacios libres de La Victoria será necesaria la formulación de un Plan Especial que ordene y adecue estos parajes para uso de recreo y esparcimiento, dotándolos de unos servicios mínimos complementarios a este uso.
 - Los usos permitidos en los sistemas de espacios libres son las actividades recreativas y de esparcimiento.

Preceptivos y vinculantes:

- Delimitación del ámbito de cada uno de los Planes Especiales, coincidentes con el ámbito de cada uno de los SGEL.
- Usos.

Potestativos:

- Plazos de ejecución

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

Redactora: Dolores García Guijo. FECHA: Diciembre 2020

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

SGEL Arroyo de La Torre



Escala 1:20.000



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SGEQ 1 Reserva de patrimonio municipal de suelo para instalaciones deportivas

DEFINICIÓN DE ÁMBITO (*)

Superficie: 22.122,72 m2

REGÍMEN DEL SUELO (*)

Clasificación:	Sistema General de Equipamientos en Suelo No Urbanizable	Categoría	Deportivo
----------------	--	-----------	-----------

USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)

Uso:	Deportivo	Densidad:	
Edificabilidad:	A determinar por el PE		

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Plan Especial (PE)

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza:	Según Art. 26 de las NNUU
Otros Usos:	Según Art. 26 de las NNUU

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

Previsión de gestión: Expropiación
Plazo máximo aprobación: 4 años

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA

Objetivos:

- Para el desarrollo de los sistemas generales de equipamientos de La Victoria será necesaria la formulación de un Plan Especial que ordene y adecue esta bolsa de suelo para uso deportivo, dotándolo de unos servicios mínimos complementarios a este uso.
- Los usos permitidos en este sistema de equipamientos son las actividades deportivas.

Preceptivos y vinculantes:

- Delimitación del ámbito del Plan Especial, coincidente con el ámbito del SGEQ 1.
- Usos.

Potestativos:

- Plazos de ejecución

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

Redactora: Dolores García Guijo. FECHA: Diciembre 2020

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

SGEQ Reserva de patrimonio municipal de suelo para instalaciones deportivas



Escala 1:20.000



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SUS/SI/1/23/PP Aldea Quintana
Plan Parcial SI-1

DEFINICION DE AMBITO (*)

Superficie Bruta: 28.879,13 m2 Tipo: SECTOR

REGIMEN DEL SUELO (*)

Clasificación: Urbanizable Categoría Sectorizado

USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)

Uso: INDUSTRIAL Densidad: -
Edificabilidad: 0,55 m2t/m2s N° máximo de viviendas: -

APROVECHAMIENTO (*)

Área de Reparto: AR-23
Aprov. Medio: 0,55 UA/m2s
Aprov. Objetivo: 15.883,52 m2t
Coef. de ponderación: 1,00
Aprov. Homogenizado: 15.883,52 UA
Aprov. Subjetivo: 14.295,17UA
Aprov. 10% Municipal: 1.588,35 UA

Cálculo de aprovechamiento medio:
Superficie de la Unidad: S
Coef. de ponderación de todos los usos: 1,00
Edificabilidad máxima lucrativa: 0,55 m2t/m2s
Edificabilidad Total: 0,55 x 1,00 x S = 0,55 S (m2t)
Aprovechamiento Medio: 0,55 S/S = 0,55 UA/m2s

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios Libres: 10% Superficie del Sector
Equipamientos: 4% Superficie del Sector
Aparcamiento públicos: 1 plaza/100 m2t

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)

Edificabilidad: - N° máximo de viviendas: -

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Plan Parcial (PP)

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: Industrial. Categoría 1º a 5º
Otros Usos: -

GESTION Y PROGRAMACION

Previsión de programación y gestión
Plazo máximo aprobación: 2 años
Previsión de gestión:
Tipo de iniciativa preferente: Privada

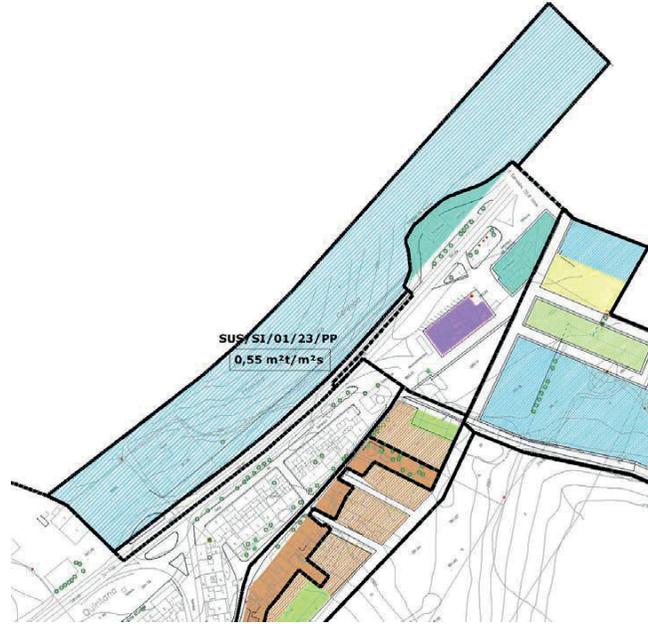
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Preceptivos y vinculantes:
- Delimitación del Sector.
- Usos, densidades y edificabilidad global.
- Área de Reparto.
Potestativos:
- Plazos de ejecución

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

Redactora: Dolores García Guijo. FECHA: Diciembre 2020

PLANO DE SITUACIÓN



Zona de uso industrial

E:1/3.000



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SUS/SI/2/SI-2/INV(PA)
Plan Parcial SI-2

DEFINICION DE AMBITO (*)

Superficie Bruta: 122.126 m² Tipo: SECTOR

REGIMEN DEL SUELO (*)

Clasificación: Urbanizable Categoría Sectorizado

USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)

Uso: INDUSTRIAL Densidad: -
Edificabilidad: 0,7 m²/m²s N° máximo de viviendas: -

APROVECHAMIENTO (*)

Área de Reparto: SI-2
Aprov. Medio: Según INNOVACIÓN aprobada definitivamente con suspensiones
Aprov. Objetivo: Según INNOVACIÓN aprobada definitivamente con suspensiones
Coef. de ponderación: Según INNOVACIÓN aprobada definitivamente con suspensiones
Aprov. Homogenizado: Según INNOVACIÓN aprobada definitivamente con suspensiones
Aprov. Subjetiva: Según INNOVACIÓN aprobada definitivamente con suspensiones
Aprov. 10% Municipal: Según INNOVACIÓN aprobada definitivamente con suspensiones

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios Libres: Según INNOVACIÓN aprobada definitivamente con suspensiones
Equipamientos: Según INNOVACIÓN aprobada definitivamente con suspensiones
Aparcamiento públicos: Según INNOVACIÓN aprobada definitivamente con suspensiones

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)

Edificabilidad: - N° máximo de viviendas: -

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Plan Parcial (PP)

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: Según INNOVACIÓN aprobada definitivamente con suspensiones
Otros Usos: Según INNOVACIÓN aprobada definitivamente con suspensiones

GESTION Y PROGRAMACION

Previsión de programación y gestión

Plazo máximo aprobación: Según INNOVACIÓN aprobada definitivamente con suspensiones

Previsión de gestión:

Tipo de iniciativa preferente: Privada

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

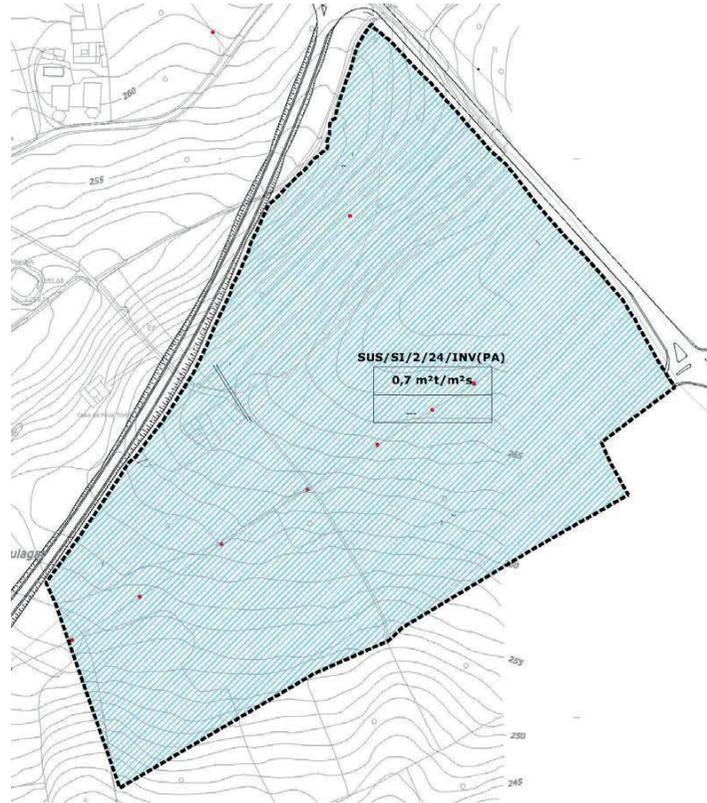
Preceptivos y vinculantes:

- Objetivos:
- Según INNOVACIÓN aprobada definitivamente con suspensiones
- Criterios:
- Según INNOVACIÓN aprobada definitivamente con suspensiones.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

Redactora: Dolores García Guijo. FECHA: Diciembre 2020

PLANO DE SITUACIÓN



Zona de uso industrial

E: 1/3.000



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SUO/SR/1/17/PP(PA)
Plan Parcial SR-1

DEFINICION DE AMBITO (*)

Superficie Bruta: 24.729,66 m² Tipo: SECTOR. unidades de ejecución UE1 y UE2

REGIMEN DEL SUELO (*)

Clasificación: Urbanizable Categoría Sectorizado

USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)

Uso: RESIDENCIAL Densidad: 40 viv/Ha
Edificabilidad: 0,70 m²/m²s N° máximo de viviendas: 98 viviendas

APROVECHAMIENTO (*)

Area de Reparto: AR-17
Aprov. Medio: Según PP-SR-1 aprobado
Aprov. Objetivo: Según PP-SR-1 aprobado
Coef. de ponderación: Según PP-SR-1 aprobado
Aprov. Homogenizado: Según PP-SR-1 aprobado
Aprov. Subjetivo: Según PP-SR-1 aprobado
Aprov. 10% Municipal: Según PP-SR-1 aprobado

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios Libres: Según PP-SR-1 aprobado
Equipamientos: Según PP-SR-1 aprobado
Aparcamiento públicos: Según PP-SR-1 aprobado

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)

Edificabilidad: Según PP-SR-1 aprobado N° máximo de viviendas: Según PP-SR-1 aprobado

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Plan Parcial (PP). Planeamiento aprobado

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: Según PP-SR-1 aprobado
Otros Usos: Según PP-SR-1 aprobado

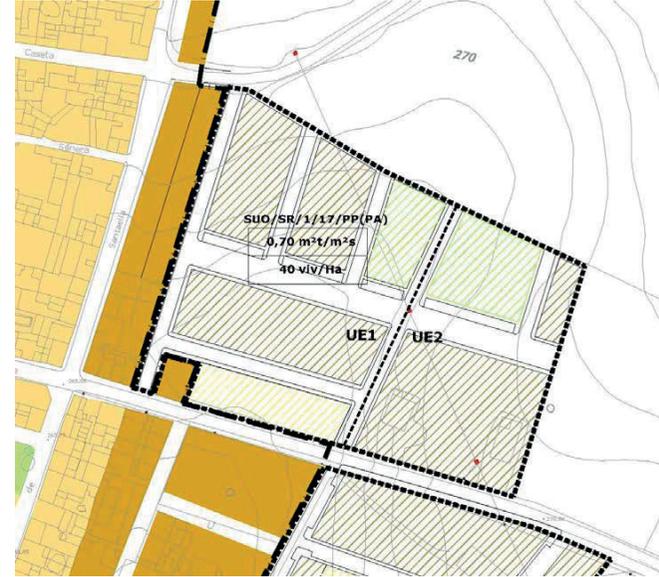
GESTION Y PROGRAMACION

Previsión de programación y gestión
Plazo máximo aprobación: Planeamiento de desarrollo aprobado
Previsión de gestión:
Tipo de iniciativa preferente: Privada

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Según PP-SR-1 aprobado

PLANO DE SITUACION



E: 1/2.000

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

Redactora: Dolores García Guijo. FECHA: Diciembre 2020



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SUO/SR/2/18/PP(PA)
Plan Parcial SR-2

DEFINICION DE AMBITO (*)

Superficie Bruta: 26.112,23 m² Tipo: SECTOR

REGIMEN DEL SUELO (*)

Clasificación: Urbanizable Categoría Sectorizado Ordenado

USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)

Uso: RESIDENCIAL Densidad: 40 viv/Ha
Edificabilidad: 0,70 m²/m²s N° máximo de viviendas: 104 viviendas

APROVECHAMIENTO (*)

Área de Reparto: AR-18
Aprov. Medio: Según PP-SR-2 aprobado
Aprov. Objetivo: Según PP-SR-2 aprobado
Coef. de ponderación: Según PP-SR-2 aprobado
Aprov. Homogenizado: Según PP-SR-2 aprobado
Aprov. Subjetiva: Según PP-SR-2 aprobado
Aprov. 10% Municipal: Según PP-SR-2 aprobado

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios Libres: Según PP-SR-2 aprobado
Equipamientos: Según PP-SR-2 aprobado
Aparcamiento públicos: Según PP-SR-2 aprobado

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)

Edificabilidad: Según PP-SR-2 aprobado N° máximo de viviendas: Según PP-SR-2 aprobado

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Plan Parcial (PP). Planeamiento aprobado

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: Según PP-SR-2 aprobado
Otros Usos: Según PP-SR-2 aprobado

GESTION Y PROGRAMACION

Previsión de programación y gestión
Plazo máximo aprobación: Planeamiento de desarrollo aprobado
Previsión de gestión:
Tipo de iniciativa preferente: Privada

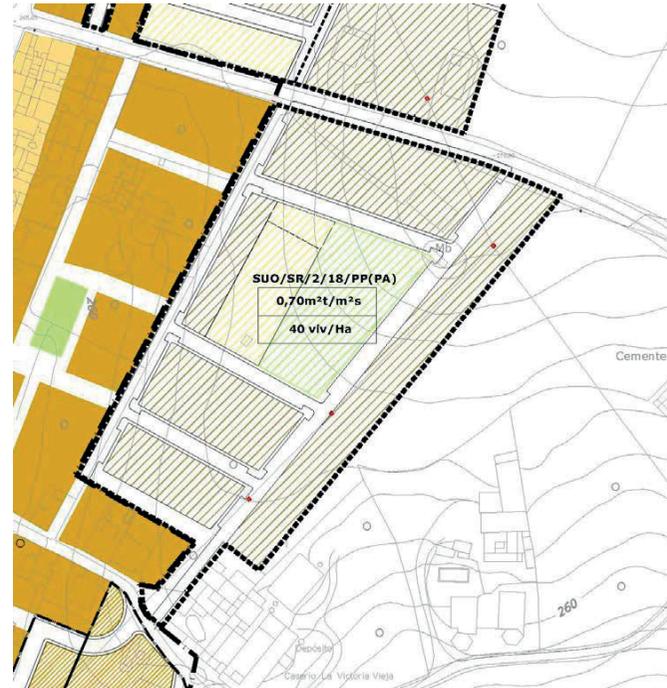
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Según PP-SR-2 aprobado

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

Redactora: Dolores García Guijo. FECHA: Diciembre 2020

PLANO DE SITUACION



-  Zona de uso residencial
-  Zona Verde
-  Zona de equipamiento

E:1/2.000



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SUO/SR/5/21/PP(PA)
Plan Parcial SR-5

DEFINICION DE AMBITO (*)

Superficie Bruta: 27.348 m² Tipo: SECTOR

REGIMEN DEL SUELO (*)

Clasificación: Urbanizable Categoría Sectorizado

USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)

Uso: RESIDENCIAL Densidad: 50 viv/Ha
Edificabilidad: 0,80 m²/m²s N° máximo de viviendas: 136 viviendas

APROVECHAMIENTO (*)

Area de Reparto: AR-19
Aprov. Medio: Según PP-SR-5 aprobado
Aprov. Objetivo: Según PP-SR-5 aprobado
Coef. de ponderación: Según PP-SR-5 aprobado
Aprov. Homogenizado: Según PP-SR-5 aprobado
Aprov. Subjetivo: Según PP-SR-5 aprobado
Aprov. 10% Municipal: Según PP-SR-5 aprobado

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios Libres: Según PP-SR-5 aprobado
Equipamientos: Según PP-SR-5 aprobado
Aparcamiento públicos: Según PP-SR-5 aprobado

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)

Edificabilidad: Según PP-SR-5 aprobado N° máximo de viviendas: Según PP-SR-5 aprobado

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Plan Parcial (PP). Planeamiento aprobado

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: Según PP-SR-5 aprobado
Otros Usos: Según PP-SR-5 aprobado

GESTION Y PROGRAMACION

Previsión de programación y gestión

Plazo máximo aprobación: Planeamiento de desarrollo aprobado

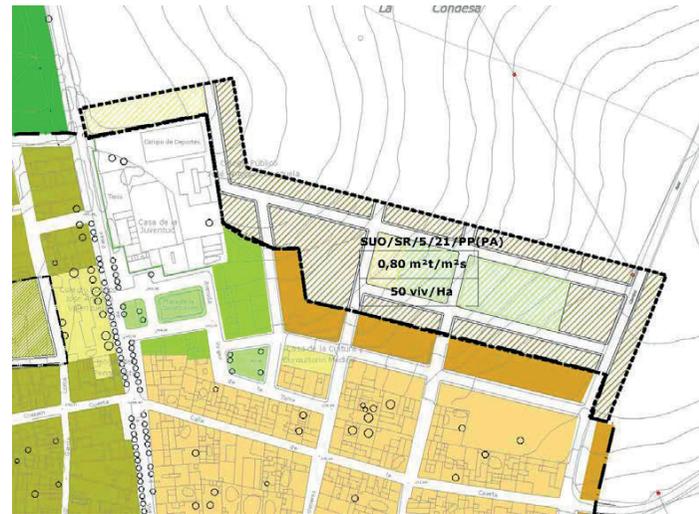
Previsión de gestión:

Tipo de iniciativa preferente: Pública

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Según PP-SR-5 aprobado

PLANO DE SITUACION



-  Zona de uso residencial
-  Zona Verde
-  Zona de equipamiento

E:1/3.000

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

Redactora: Dolores García Guijo. FECHA: Diciembre 2020

25



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA

Denominación: SUO/SR/6/22/INV(PA)
Innovación PGOU

DEFINICION DE AMBITO (*)

Superficie Bruta: 75.366 m² Tipo: SECTOR

REGIMEN DEL SUELO (*)

Clasificación: Urbanizable Categoría Sectorizado Ordenado

USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)

Uso: RESIDENCIAL Densidad: 50 viv/Ha
Edificabilidad: 0,56 m²/m²s N° máximo de viviendas: 376 viviendas

APROVECHAMIENTO (*)

Área de Reparto: AR-22
Aprov. Medio: Según Innovación PGOU aprobada
Aprov. Objetivo: Según Innovación PGOU aprobada
Coef. de ponderación: Según Innovación PGOU aprobada
Aprov. Homogenizado: Según Innovación PGOU aprobada
Aprov. Subjetiva: Según Innovación PGOU aprobada
Aprov. 10% Municipal: Según Innovación PGOU aprobada

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios Libres: Según Innovación PGOU aprobada
Equipamientos: Según Innovación PGOU aprobada
Aparcamiento públicos: Según Innovación PGOU aprobada

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)

Edificabilidad: Según Innovación PGOU aprobada N° máximo de viviendas: Según Innovación PGOU aprobada

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Innovación PGOU (INV). Planeamiento aprobado

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: Según Innovación PGOU aprobada
Otros Usos: Según Innovación PGOU aprobada

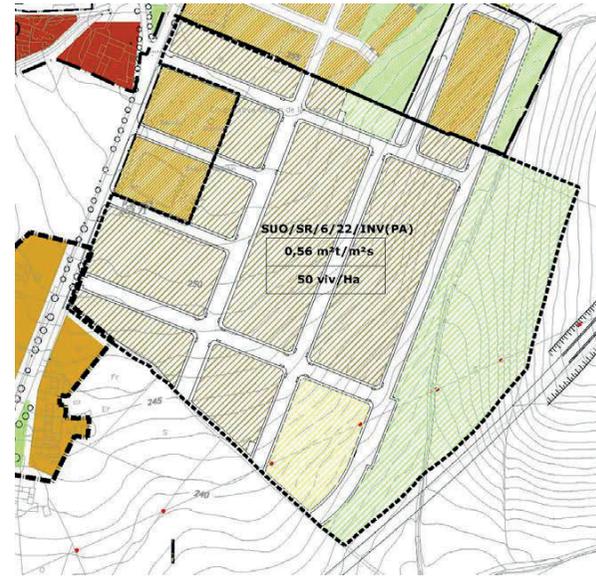
GESTION Y PROGRAMACION

Previsión de programación y gestión
Plazo máximo aprobación: Planeamiento de desarrollo aprobado
Previsión de gestión:
Tipo de iniciativa preferente: Privada

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Según Innovación PGOU aprobada

PLANO DE SITUACION



-  Zona de uso residencial
-  Zona Verde
-  Zona de equipamiento

E:1/3.000

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

Redactora: Dolores García Guijo. FECHA: Diciembre 2020

26

Córdoba, 9 de noviembre de 2021.- La Delegada, Cristina Casanueva Jiménez.

00250160

